

GEMEINDE LOSSBURG

GEMARKUNG LOSSBURG

LANDKREIS FREUDENSTADT

SATZUNGEN

**der Gemeinde Loßburg
über den Bebauungsplan
und die örtlichen Bauvorschriften**

>>PFELGERSÄCKER II<<

5. Änderung

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat am 13.12.2022 auf der Grundlage von § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI S. 582, ber. S.698) den gemäß § 10 (1) i.V. § 13a Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGB. I. S. 674), aufgestellten Bebauungsplan **>>Pflegersäcker II – 5. Änderung<<** und die gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI S.358) , zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBI. S. 1, 4) aufgestellten örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet **>>Pflegersäcker II – 5. Änderung<<** jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die übereinstimmenden räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung.

Die genaue Begrenzung des Planbereichs ist durch eine schwarz gestrichelte Linie im Lageplan M 1: 500 gekennzeichnet.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil M 1: 500
vom 26.04.2022
geändert am 20.09.2022
ergänzt am 13.12.2022
- den Planungsrechtlichen Festsetzungen
vom 26.04.2022
geändert am 20.09.2022
ergänzt am 13.12.2022

§ 3

Beifügung zum Bebauungsplan

- die Begründung
vom 26.04.2022
geändert am 20.09.2022
ergänzt am 13.12.2022

§ 4

Örtliche Bauvorschriften

- Die örtlichen Bauvorschriften

vom 26.04.2022
geändert am 20.09.2022

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 LBO für den Geltungsbereich des Plangebiets **>>Pflegersäcker II – 5. Änderung<<** treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse vom 13.12.2022 in Kraft.

Ausgefertigt

Loßburg, den

.....
Christoph Enderle
Bürgermeister

GEMEINDE

LOSSBURG

GEMARKUNG

LOSSBURG

LANDKREIS

FREUDENSTADT

B E B A U U N G S P L A N

>>PFLEGERSÄCKER II<<

5. ÄNDERUNG

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
aufgestellt.**

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
2.8	Herstellen von Verkehrsflächen
2.9	Kabelkästen
2.10	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.10.1	Beleuchtung
2.10.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.10.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.10.4	Versiegelungen
2.11	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.11.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat <<
2.11.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>öffentlich <<
2.11.2	Pflanzgebot PFB >> privat <<
2.12	Sammelplatz für Müll- und Wertstoffsammelbehälter
2.13	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – LTR 1
2.14	Kompensationsmaßnahmen
2.14.1	Entfernung von Gehölzen und Abbrucharbeiten
2.14.2	Anbringen von Nisthilfen
2.14.3	Anbringen von Fledermauskästen
2.15	Garagen und Stellplätze
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 33)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBI. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 23 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBI. I. S. 99, 104)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBI. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBI. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3908)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I. S. 2694)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:

gem. § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, den örtlichen Bauvorschriften oder landes- bzw. bundesrechtlicher Gesetzgebung entgegenstehen.

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger
- Oberirdische Gastankbehälter
- Antennen für Rundfunkamateure und kommerzielle Betreiber
- Gewächs- und/oder Gartenhäuser oder Holzlager über 40 m³ umbautem Raum und mehr als 2 Stück im gesamten Geltungsbereich

2.3 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Siehe Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischen Teil)

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

2.4 Bauweise **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise (o)<< gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Zahl der Vollgeschosse **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

2.6 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximale Gebäudehöhe ist für jedes Grundstück in Meter über Normalnull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe, bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebäudepunkt.

Diese im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden.

2.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten **(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Für den gesamten Planbereich gilt:

- Die maximale Zahl der Wohneinheiten (WE) je oberirdisch sichtbarem Gebäudekomplex wird auf maximal 14 begrenzt.

Die maximale Zahl der Wohneinheiten (WE) für das gesamte Plangebiet wird auf maximal 28 begrenzt.

2.8 Herstellen der Verkehrsflächen **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.9 Kabelkästen **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

2.10 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

2.10.1 Beleuchtung

Die öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlagen sind mit insektenverträglichen Beleuchtungsmittel (z.B. LED oder Natriumdampf- Niederdrucklampen) auszustatten.

Folgende Grundsätze sind dabei zu beachten:

- Eine Beleuchtung sollte nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).

- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt Notwendige Maß zu begrenzen.
- Nur Verwendung von Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) Nur Ausleuchtung der notwendigen Flächen (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung) – deshalb nur Einsatz von abgeschirmten Leuchten. Die Beleuchtung erfolgt von oben nach unten.

2.10.2 **Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.10.3 **Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.10.4 **Versiegelungen**

Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollten wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

2.11 **Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen** **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

2.11.1 **Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<<** **Baumpflanzungen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 dargestellten Baumpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen auszuführen. Der jeweilige Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

2.11.2

Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>öffentlich<< Ersatzpflanzung von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 bezeichneten Bäume sind als Ersatzpflanzung für abgängige Bäume herzustellen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Mindestqualität der Bäume:

Hochstamm, 3x versetzt, Stammumfang 25 – 30 cm. Es ist heimisches, standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden.

2.11.3

Pflanzgebot PFB - >> privat<< Baumpflanzungen

Je Baugrundstück sind mindestens 3 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume (PFF 1) sind darauf anrechenbar. Der Standort kann der örtlichen Situation angepasst werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

2.12

Sammelplatz für Müll- und Wertstoffsammelbehälter (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Müll- und Wertstoffsammelbehälter sind an den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vorgesehenen zentralen Sammelplatz für die Abholung durch das Entsorgungsunternehmen zu verbringen.

2.13

Leitungsrecht – LTR 1 (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Das im zeichnerischen Teil eingezeichnete Leitungsrecht kann nicht überbaut werden und ist von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Gleichmaßen dient das Leitungsrecht der Gemeinde und den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen zum Verlegen bzw. Unterhalten von Ver- und Entsorgungsleitungen.

2.14

Kompensationsmaßnahmen

2.14.1

Entfernung von Gehölzen und Abbrucharbeiten

Es gilt zu beachten, dass die Eingriffe in die Gehölze im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen sind. In dieser Zeit ist auch der Bewuchs am Gebäude zu entfernen. Mögliche Brutstätten für Gebäudebrüter sind nicht nutzbar zu machen, sofern der Abriss nicht vor Beginn der Brutzeit liegt.

Vor Abbruch des Gebäudes sollte nochmals eine Begehung der Kellerräume durch einen Fledermausexperten erfolgen.
Alle Öffnungen, die eine Zugänglichkeit für die Fledermäuse in den Gewölbekeller verschaffen, sind zu verschließen.
Auf eine nächtliche Beleuchtung der Baufläche während der Abrissphase sowie im Rahmen des Neubaus sollte verzichtet werden.

2.14.2 **Anbringen von Nisthilfen**

Im Rahmen der Kompensation der Eingriffe sind folgende künstliche Nistmöglichkeiten für Vögel im Plangebiet zu verhängen oder an der Gebäudefassade anzubringen:

3 x Nistkasten für Vögel (3 -3,5 cm Öffnungsdurchmesser)
2 x Halbhöhlen für Vögel

Diese sind in Absprache mit einem vom Bauherrn zu beauftragenden Fachgutachter am angrenzenden Laubholzbestand innerhalb oder außerhalb des Baugrundstücks an geeigneten, witterungsgeschützten, nicht oder gering beschatteten Standorten anzubringen.

Um die Funktionsfähigkeit der Maßnahme zu gewährleisten, muss die Wahl der Standorte von einer fachlich geeigneten Person durchgeführt werden.

Die Nistkästen sind jährlich in den Monaten November bis Januar zu kontrollieren und gegebenenfalls zu reinigen.

2.14.3 **Anbringen von Fledermausquartieren**

Im Rahmen der Kompensation der Eingriffe sind folgende künstliche Fledermausquartiere im Plangebiet zu verhängen oder an der Gebäudefassade anzubringen:

10 x Flachkasten für Fledermäuse
5 x Höhlenkästen für Fledermäuse

Die künstlichen Fledermausquartiere (Schwegler Holzbeton) sind jeweils mit räumlichem Bezug (angrenzender Laubbaumbestand innerhalb oder außerhalb des Baugrundstücks oder an der Gebäudefassade) an geeigneten, witterungsgeschützten, nicht oder gering beschatteten Standorten anzubringen. Die Montagehöhe sollte zwischen 5 – 8 m bzw. 10 m betragen.

Um die Funktionsfähigkeit der Maßnahme zu gewährleisten, muss die Wahl der Standorte von einer fachlich geeigneten Person durchgeführt werden.

Die Fledermauskästen sind jährlich in den Monaten November bis Januar zu kontrollieren und gegebenenfalls zu reinigen.

2.15 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind, außer den im zeichnerischen Teil dargestellten, außerhalb der bebaubaren Flächen nicht zulässig.

Erdüberdeckte Tiefgaragen sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen (Baufenster), in eigens dafür definierten Bereichen, zulässig. Die Einfahrt zu möglichen Tiefgaragen ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, **DENKMALSCHUTZ** **(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (Email: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird vom Regierungspräsidium Stuttgart hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf ist zu rechnen.

Aufgestellt:

Loßburg, den 26.04.2022
geändert am 20.09.2022
ergänzt am 13.12.2022

.....
Christoph Enderle
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Loßburg, den

.....
Christoph Enderle
Bürgermeister

GEMEINDE LOSSBURG

GEMARKUNG LOSSBURG

LANDKREIS FREUDENSTADT

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN PLANBEREICH

>>PFLEGERSÄCKER II<< 5. ÄNDERUNG

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

werden aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Örtliche Bauvorschriften
2.1	Dachformen, Dachneigung
2.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.3	Werbeanlagen
2.4	Außenantennen und Versorgungsleitungen
2.5	Einfriedungen
2.6	Garagen, Carport und Anzahl von Stellplätzen
3.	Hinweise
3.1	Kanalhausanschlüsse
3.2	Befestigte private Flächen
3.3	Geotechnik

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010
(GBl. S. 357 und 358), zuletzt geändert durch das Gesetz vom
18.07.2019 (GBl. S. 313)

2. Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T E N

2.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Tonnendächer und **Bogendächer** sind nicht zulässig. Alle weiteren Dachformen sind zulässig. Dachneigungen sind freibleibend.

Nichtreflektierende Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung und Schrägstellung bis zu einer Höhe von 1,5 m über die maximale Gebäudehöhe zulässig.

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen getroffen werden.
- Reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.
- Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Für den gesamten Planbereich sind maximal 2 Werbeanlagen mit maximal 1 m² Fläche zulässig.

2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Festgesetzt ist:

- Stromfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

2.5

Einfriedungen **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen, gelten folgende Festsetzungen:

- **Entlang den Erschließungsstraßen / Fußwegen**
sind Draht- und/oder Holzzäune bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Entlang Verkehrsflächen ohne Sicherheitsstreifen sind Einfriedungen mindestens 0,50 m vom Verkehrsflächenrand zurückzusetzen.
- **Zwischen Nachbargrundstücken**
sind Draht- und/oder Holzzäune bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

2.6

Garagen, Carport und Anzahl von Stellplätzen **(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Bis zur Bezugsfertigkeit der Wohngebäude sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

Wohnungen mit Wohnfläche bis 50 m²:

1 Stellplatz je Wohneinheit

Wohnungen mit Wohnfläche von mehr als 50 m² bis 80 m²:

1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Ungerade Stellplatzberechnungen sind aufzurunden.

Wohnungen mit Wohnfläche von mehr als 80 m²:

2 Stellplätze je Wohneinheit.

3. H I N W E I S E

3.1 Kanalhausanschlüsse

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

3.2 Befestigte private Flächen

Stellplätze für KFZ, Zufahrten zur Garage und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlichen tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt:

Loßburg, den 26.04.2022
geändert am 20.09.2022

.....
Christoph Enderle
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Loßburg, den

.....
Christoph Enderle
Bürgermeister

GEMEINDE LOSSBURG
TEILORT LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT

Bebauungsplan

>>PFELGERSÄCKER II<<

5. Änderung

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Fußgängerverkehr
7.4.4	Ruhender Verkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Abfall, Wertstoffe
9.	Bodenordnung
10.	Örtliche Bauvorschriften
10.1	Dachformen, Dachneigung
10.2	Einfriedung
10.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
10.4	Werbeanlagen
11.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat am 23.07.2019 den Bebauungsplan „Pflegersäcker II – 4. Änderung“ als Satzung beschlossen.

Das Gebiet war und ist als Fläche der Innenentwicklung vorgesehen und wurde so auch zu Wohnbauzwecken in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entwickelt. Entsprechende Investoren wollten hier Einfamilienhäuser bereitstellen. Allerdings konnte diese Konzeption nicht umgesetzt werden.

Im Jahr 2022 ist nun ein weiterer Investor vorstellig geworden, welcher die Fläche erwerben und Wohnraum schaffen möchte. Allerdings sollen nicht weiter Einfamilienhäuser vorgesehen werden, sondern verdichtete Bauweisen. Geplant sind 2 Gebäudekomplexe mit jeweils 14 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage. Damit können insgesamt 28 Wohneinheiten im Innenbereich entstehen, die die Knappheit an Wohnraum in Loßburg zumindest teilweise kompensieren kann. Der Gemeinderat hat der vorgelegten Konzeption der Investoren zugestimmt.

Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat am 26.04.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Pflegersäcker II – 4. Änderung“ einer weiteren Änderung zu unterziehen und diese Planung als „Pflegersäcker II – 5. Änderung“ zu bezeichnen. Die Änderung wird ebenfalls in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da durch diese Änderung zwar nicht mehr Baugrundstücke als bisher ausgewiesen werden, aber deutlich mehr Wohneinheiten geschaffen werden können und somit dem Grundsatz der Innenentwicklung entsprochen wird.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Um die Neukonzeption der Entwicklungsflächen durchführen zu können, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, bzw. einen bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Die gestalterischen Vorgaben werden durch eine separate Satzung der örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Der Bereich „Pflegersäcker“ zeichnet sich dadurch aus, dass er bisher sowohl mit Einzelhäusern als auch Mehrfamilienhäusern bebaut und umgeben ist. Es sollen für das Plangebiet die Grundlagen geschaffen werden, dass auch verdichtete Bauweisen möglich sein können. Dabei wird die Höhenentwicklung der einzelnen Bereiche durch die Umgebung bzw. das bestehende Gebäude vorgegeben.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Nutzung des Gebiets geschaffen werden. Gleichmaßen kommt die Gemeinde Loßburg ihrer selbst auferlegten Verpflichtung nach, Außenbereichsflächen zu schonen und innerörtliche Potentiale zu reaktivieren. Durch die Änderungsplanung können diese Grundsätze nochmals deutlicher dargestellt werden.

Folgende Änderung sind in der Planung vorgesehen.

- a) Die bisherige private Straße wird künftig nur noch als Fußweg dienen und wird auf eine Breite von 3,7 m reduziert. Die Sichtdreiecke an der Straßeneinmündung sind nicht weiter erforderlich. Für die angrenzenden Nutzer des Flurstück 139/1 sowie für die Gemeinde Loßburg wird hier ein Geh- und Fahrrecht vorgesehen.
- b) Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird von bisher 2 auf 14 je oberirdisch sichtbarem Gebäudekomplex erhöht, um hier weitere Nachverdichtung betreiben zu können. In der Summe des Plangebiets werden die möglichen Wohneinheiten aber auf 28 begrenzt.
- c) Das Baufenster wird auf eine Bautiefe von 18,5 m verbreitert. Bisher waren dies 16,5 m. Gleichmaßen wird das bisher durchgängige Baufenster in 2 Baufenster unterteilt, um einen Grünpuffer zwischen den beiden Gebäudekomplexen zu erhalten. Für die durchlaufende, überwiegend unter der Erdoberfläche liegende Tiefgarage, wird eine separate Baugrenze ausgewiesen.
- d) Im Bereich der Straße „Pflegeräcker“ wurden 9 private Stellplätze in die Planung aufgenommen.
- e) Die maximalen Traufhöhen wurden aus der Planung entnommen. Die maximalen Gebäudehöhen blieben unverändert.
- f) Die Festsetzung Einzelhäuser wurde als Einschränkung bei der Bauweise aufgegeben.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind von den Änderungen nicht (über die o.g. Punkte hinaus) betroffen.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplans „Pflegeräcker II – 5. Änderung“, sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine dicke schwarze Balkenlinie gekennzeichnet. Dieser ist identisch mit dem Geltungsbereich „Pflegeräcker II – 4. Änderung“.

Die Abgrenzung ist insgesamt so gewählt, dass durch die Planung und deren Realisierung, die zu erwartenden Probleme und Problemfelder zu wesentlichen Teilen innerhalb des Planbereichs gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind direkt durch die Planung betroffen:

139/3

Der Bebauungsplan „Pflegeräcker II – 5. Änderung“ ersetzt den Bebauungsplan „Pflegeräcker II – 4. Änderung“ komplett.

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat am 26.04.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Pflegersäcker II – 5. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Gleichmaßen wurde beschlossen eine Satzung der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet aufzustellen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen und somit aus diesem entwickelt.

Als Verfahren wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, das Natura 2000 – Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 1.300 m² deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m²

In der Sitzung vom 26.04.2022 wurde der Entwurf festgestellt und eine öffentliche Auslegung nach § 3(2) i.V. § 13a BauGB sowie die Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) i.V. § 13a BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) BauGB wurden vom 16.05.2022 bis 26.06.2022 durchgeführt. Nachdem die Stellungnahmen aus diesen beiden Verfahrensschritten vorgelegen haben, wurden Modifizierungen in der Planung notwendig. Der Gemeinderat hat am 20.09.2022 über diese Punkte beraten und beschlossen, dass eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) i.V. § 4 a (3) BauGB erfolgen soll. Parallel dazu sollen auch die Behörden und sonstigen TöB erneut von der Offenlegung nach § 4 (2) i.V. § 4 a (3) BauGB benachrichtigt werden.

Nachdem diese beiden Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, wurden die Stellungnahmen und Anregungen aufgearbeitet und am 13.12.2022 dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Dieser hat anschließend in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg weist das Gebiet >>Pflegersäcker II – 4. Änderung<< als Wohnbaufläche aus. Somit ist die Planung aus dem FNP entwickelt. Die Planung bedarf somit keiner Genehmigung.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst komplett den rechtskräftigen Bebauungsplan:

1. >>Pflegersäcker II – 4. Änderung<<

Der Bebauungsplan „Pflegersäcker II – 5. Änderung“ ersetzt den Bebauungsplan „Pflegersäcker II – 4. Änderung“ komplett.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet >>Pflegersäcker II – 5. Änderung<< liegt ca. 300 m nordwestlich der Ortsmitte von Loßburg. Das Plangebiet ist derzeit etwa zur Hälfte durch ein früheres Hotel und dessen Parkplätze und Terrassen baulich genutzt. Der hinterliegende Teil des Areals ist als Wiesenfläche vorhanden und von Siedlungsflächen umgeben. Das Planareal grenzt im Süden an die Straße „Pflegersäcker“. Das Plangebiet ist leicht hängig und weist eine gute bis sehr gute Besonnung auf, was vor allem hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien wichtig erscheint. Im Plangebiet sind 3 mächtige Linden vorhanden. Hiervon sollte zunächst eine erhalten bleiben. Nachdem hier eine Fachstellungnahme von privater Seite ergab, dass der Baum bereits deutlich geschädigt sei, hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Linde abgängig sein kann und eine Ersatzpflanzung vorgesehen wird.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiet“ sind folgende Zulässigkeiten geplant:

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur Loßburgs.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe vor allem auch durch ihren Flächenbedarf und ihre Besucherzahlen mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar wären. Gleichmaßen gilt dies für Anlagen für Verwaltungen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche Zwecke wird in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter eine solche Anlage, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet ist, nicht vereinbar wäre. Des Weiteren sind die verkehrlichen Anlagen und Parkmöglichkeiten darauf nicht ausgelegt.

Läden und Speisewirtschaften, die zur Versorgung des Gebiets dienen, werden ausgeschlossen, da bereits ausreichend Speisewirtschaften in der Ortsmitte und unmittelbar angrenzend vorhanden sind. Gleichmaßen sind Läden in zumutbarer Nähe in der Ortsmitte vorhanden. Deshalb soll hier keine weitere Konkurrenzsituation entstehen, zumal die städtebauliche Situation hier ungeeignet für diese Nutzungen erscheint.

Die vorgenannten Nutzungen wurden gegenüber der rechtskräftigen Planung „Pflegeräcker – 4. Änderung“ nicht verändert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten, wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Damit übernimmt die Planung bei der Grundflächenzahl die nach BauNVO zulässigen maximale mögliche Größe. Dies wird vor allem auf Grund der erfahrungsgemäß stattfindenden Nachverdichtung durch Anbauten und Nebenanlagen notwendig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich zum einen am Bestand und an den topographischen Rahmenbedingungen. Zum anderen sind für verdichtete Wohnformen auch mehrere Geschosse notwendig, um wirtschaftlich bauen zu können. Die Planung findet hier ein ausgewogenes Maß, um beidem gerecht zu werden.

Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, werden maximale Gebäudehöhen für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Dabei ist die Gebäudehöhe als Firsthöhe, bzw. höchster Gebäudepunkt bei Dächern ohne First definiert.

Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht.

Abweichend zur Planung „Pflegeräcker II – 4. Änderung“ wurde die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 14 erhöht. Dies begründet sich aus der veränderten städtebaulichen Konzeption, welche künftig keine Einfamilienhäuser sondern Mehrfamilienhäuser vorsieht.

Gleichermaßen wurde für Tiefgaragen eine separate Baugrenze in die Planung aufgenommen.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Damit wird die umgebende Bauweise auch auf dieses Gebiet übertragen. Die Festsetzungen wurden von der ursprünglichen Planung übernommen.

Abweichend zur Planung „Pflegeräcker II – 4. Änderung“ wurde der Passus, wonach nur Einzelhäuser zulässig sind, entnommen. Dies begründet sich aus der veränderten städtebaulichen Konzeption, welche künftig keine Einfamilienhäuser, sondern Mehrfamilienhäuser vorsieht.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Pflegeräcker“ erschlossen. Weitere verkehrliche Erschließungen sind nicht notwendig.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt.

7.4.3 Fußgängerverkehr

In der Straße „Pflegeräcker“ ist ein Gehweg vorhanden, der an das Gehwegnetz der Gemeinde Loßburg angeschlossen ist. Hier sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

7.4.4 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Stellplätze, die nachgewiesen werden müssen, weicht von den Vorgaben der LBO ab. Dies ist zum einen aufgrund der ländlichen Lage von Loßburg, als auch aufgrund spezifischer verkehrlicher Parameter in der Straße „Pflegeräcker“ erforderlich. In ländlichen Gebieten ist die Fahrzeugdichte

deutlich höher als in urbanen Lagen. Somit sind auch mehr Stellplätze erforderlich. Gleichmaßen sind keinerlei öffentlichen Stellplätze in der Nähe des Gebiets vorhanden und auch nicht problemlos umsetzbar. Insofern sind die nachzuweisenden Stellplätze zu erhöhen und entsprechend auf den privaten Grundstücken zu erbringen, um auf öffentlichen Straßen die Sicherheit und Ordnung zu gewährleisten. Im Bereich der Straße Pfligersäcker sind bereits stark frequentierte Nutzungen vorhanden (Gastronomie, Anlagen für kirchliche Zwecke usw.), welche für die Straße eine gewisse Parkbelastung darstellen. Um hier keine weitere Verschärfung der Situation herbeizuführen, wurden Regelungen getroffen, welche über die Vorgaben der LBO hinausgehen. Bis zur Bezugsfertigkeit der Wohngebäude sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

Wohnungen mit Wohnfläche bis 50 m²:

1 Stellplatz je Wohneinheit

Wohnungen mit Wohnfläche von mehr als 50 m² bis 80 m²:

1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Ungerade Stellplatzberechnungen sind aufzurunden.

Wohnungen mit Wohnfläche von mehr als 80 m²:

2 Stellplätze je Wohneinheit.

Damit schafft die Gemeinde eine praktische Lösung des ruhenden Verkehrs und trägt entsprechend auch den unterschiedlichen Wohnungsgrößen Rechnung.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehenden Wasserleitungen in der Straße „Pfligersäcker“.

Mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wird ausreichend Kapazität vorgehalten, um das künftige Wohnbaugebiet ausreichend versorgen zu können.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden zusammen in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Pfleger säcker“ geleitet. Die Möglichkeit einer Versickerung, bzw. des Aufbaus eines Trennsystems ist aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht machbar.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die Netze BW, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

8.4 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Freudenstadt, durch ein privates Unternehmen. F

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Freudenstadt sichergestellt.

Um den Abholvorgang zu optimieren und zu konzentrieren wurde dafür eine eigens dafür vorgesehene Aufstellfläche für Müllabholung in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. UMWELTBERICHT

9.1 Anlass und Inhalt der Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes >>Pfleger säcker II – 5. Änderung<< in Loßburg ist entsprechend der bebauungsplanrechtlichen Vorgaben eine Abhandlung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung durchzuführen. Diese Abhandlung ist Bestandteil dieses, von der Verwaltung durchzuführenden Prüfverfahrens.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im Umweltbericht dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

Die als Schutzgüter genannte Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**.

Darüber hinaus sind die Aspekte biologische **Artenvielfalt, Landschaft, europäische Schutzgutgebiete, Kultur - und Sachgüter, Emissionen**, und die **Nutzung erneuerbarer Energien** im Umweltbericht zu behandeln.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans umfasst insgesamt bereits nach § 34 u. § 30 BauGB bebaubare und bebaute Innenbereichsflächen. Eine Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter kann mit einfachen Mitteln

erfolgen. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

Schutzgut Mensch

Die Flächen sind bisher als bereits teilweise bebaute Wohnbaugrundstücke vorhanden. Eine planungsrechtliche Änderung der Art der baulichen Nutzung wird nicht erfolgen.

Durch die Planung werden Flächen genutzt, die bisher planungsrechtlich bereits bebaubar sind und bisher brach liegen.

Eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten, da die künftige Wohnbaunutzung hier keine wesentlichen Änderungen bringen wird. Durch den durch mögliche Neubauten geringfügig erhöhten Verkehr sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gleichermaßen erfüllt die Fläche keinerlei Aufgaben hinsichtlich Naherholung o.ä. Somit sind die Belange des Schutzgut Mensch der Planung nicht entgegenstehend.

Schutzgut Boden

Durch die geplanten Änderungen bzw. städtebaulichen Vorgaben wird planungsrechtlich keine Mehrfläche neu versiegelt und somit auch in diesen Bereichen die Bodenfunktion nicht weiter gestört als im bestehenden planungsrechtlichen Zustand vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird, wie bisher auch, im WA auf 0.4 begrenzt. Nebenanlagen wären auf dem Grundstück in gleicher Dimension bereits jetzt möglich.

Somit ist festzuhalten, dass den Belangen des Bodenschutzes durch den B-Plan deutlich mehr Beachtung geschenkt wurde, als es bisher der Fall war. Somit ist auch zu diesem Belang von einer Verschlechterung auszugehen.

Schutzgut Luft/Klima

Die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Die bestehenden Gebäude sind als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Durch die Versiegelung der Offenlandflächen ist mit einer Verminderung der Kaltluftentstehung zu rechnen. Dennoch sind die Vorbelastungen durch die Gebäude weit gravierender als die Neuversiegelung. Dieser Sachverhalt ist aber bei Innenentwicklungsflächen in der Regel immer gegeben. Als positiv kann aber bemerkt werden, dass durch die Planung Offenlandflächen im Außenbereich geschont werden können, welche in der Regel für die Kaltluftentstehung und deren Abfluss von viel größerer Bedeutung sind.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Flächen sind für Flora und Fauna eher uninteressant. Die Beeinträchtigungen sind planungsrechtlich durch die Bebaubarkeit nach § 30 schon vorhanden. Die Planung sieht als Durchgrünung hier PFF 1 und PFF 2 vor. Der Eingriff ist nach § 13a BauGB als bereits ausgeglichen zu betrachten, so dass diese Belange der Planung nicht entgegenstehen.

Artenschutz

Im Rahmen der Planung „Pflegeräcker II – 4. Änderung“ wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Diese wurde im Jahre 2018/2019 erstellt und hat somit auch für dieses Änderungsverfahren weiter

Gültigkeit, zumal die Änderungen in ihren artenschutzrechtlichen Auswirkungen nicht wesentlich sind. In 2 kursorischen Begehungen im April 2022 wurden die damals verfassten Punkte nochmals überprüft und keine Veränderungen festgestellt. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurden am 10.11.2022 die großen Linden nochmals vertieft auf Vorkommen von Brutstätten von Vögeln und Quartieren von Fledermäusen untersucht. Hieraus haben sich keine neuen Erkenntnisse im Vergleich zum bisherigen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergeben.

Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen wurden beachtet und in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

9. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung wird nach Abschluss des Verfahrens durchgeführt.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit bringt die Gemeinde Loßburg zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungs- und Architekturformen und somit einen maximalen Spielraum einräumt. Einzig die Dachformen „Tonnendach“ und „Bogendach“ wurde vom Gemeinderat ausgeschlossen, da sich diese Dachform städtebaulich nur sehr schwer im Bestand integrieren lässt. Der Ausschluss erfolgte aus städtebaulichen Gründen.

Des Weiteren möchte die Gemeinde zum Ausdruck bringen, dass durch eine freie Dachgestaltung auch die Möglichkeit der Nutzung von regenerativen Energien und deren gestalterischer Umsetzung gefördert werden soll. Deshalb wird in den örtlichen Bauvorschriften auch explizit erwähnt, dass Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig sind. Aus gestalterischen Gründen sind diese aber parallel zu Wand- oder Dachflächen anzuordnen. Blendwirkungen sind ebenfalls zu vermeiden.

Weiter wurde in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Blei usw. nicht unbeschichtet als Dacheindeckungen verwendet werden dürfen, da dies umweltschädliche Schwermetallbelastungen herbeiführen könnte.

Die vorgenannten Festsetzungen wurden gegenüber der rechtskräftigen Planung „Pflegeräcker – 4. Änderung“ nicht verändert.

10.2 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Zäunen sind generell zulässig. Allerdings unterscheidet die Planung dabei nach der angrenzenden Nutzungen und der damit unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit.

Angrenzend an die öffentlichen Erschließungswege und im Übergang zur freien Flur muss mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

Damit kommt die Planung der Sicherheit auf Verkehrswegen und auf landwirtschaftlich genutzten Flächen entgegen.

Die vorgenannten Festsetzungen wurden gegenüber der rechtskräftigen Planung „Pflegetrassen – 4. Änderung“ nicht verändert

10.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest. Hier sind keine Änderungen zur ursprünglichen Planung vorgenommen worden.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen. Deshalb wird festgesetzt, dass diese nur am Ort der Leistung zulässig sind. Abweichend von der ursprünglichen Planung wurde die Zahl der Werbeanlagen im Plangebiet auf 2 Stück mit maximal 1 m² Fläche je Anlage festgelegt.

11. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft soll das Vorhaben umgesetzt werden.

Aufgestellt:

Loßburg, den 26.04.2022
geändert am 20.09.2022
ergänzt am 13.12.2022

.....
Christoph Enderle
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Loßburg, den

.....
Christoph Enderle
Bürgermeister