

SATZUNGEN DER GEMEINDE LOßBURG

über

- a) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Vogelsberg 7 – 1. Änderung“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Vogelsberg 7 – 1. Änderung“ in Loßburg – 24-Höfe**

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat am 18.06.2024

- a) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Vogelsberg 7 – 1. Änderung“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Vogelsberg 7 – 1. Änderung“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsgrundlagen als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Vogelsberg 7 – 1. Änderung“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Vogelsberg 7 – 1. Änderung“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 04.04.2024).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes (§ 10 BauGB)

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 04.04.2024
 - dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 04.04.2024
 - dem textlichen Teil – Planungsrechtliche Festsetzungen – in der Fassung vom 04.04.2024
- b) Die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) bestehen aus
 - dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 500, in der Fassung vom 04.04.2024
 - den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 04.04.2024
- c) Beigefügt ist
 - die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 04.04.2024
 - der Abgrenzungsplan im Maßstab 1 : 2.500 in der Fassung vom 04.04.2024
 - der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in der Fassung vom 04.04.2024
 - der Umweltbericht in der Fassung vom 04.04.2024

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Vogelsberg 7 – 1. Änderung“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Loßburg, den

Christoph Enderle

Bürgermeister

**GEMEINDE LOßBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
“ÄUSSERER VOGELSBERG 7 - 1. ÄNDERUNG“**

in Loßburg – Gemarkung 24-Höfe

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Fassung vom 04.04.2023

Änderungen gegenüber der Fassung vom 11.07.2023 sind grau hinterlegt.



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

GEMEINDE LOßBURG – GEMARKUNG 24-HÖFE
Landkreis Freudenstadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
“ÄUSSERER VOGELSBERG 7 - 1. ÄNDERUNG“
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.Juli.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.Juli 2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 Bau GB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. SONDERGEBIET (SO) SCHAUDESTILLERIE (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

2.1.1 Sondergebiet 1 (SO 1) - Produktion/Büro/Verwaltung

Zulässig sind:

1. sämtliche für die Herstellung und Abfüllung von Destillaten erforderlichen Einrichtungen und Anlagen,
2. Lagerräume und Lagerflächen,
3. Aufenthalts- und Sozialräume für Mitarbeiter,
4. Räume für die Verkostung und den Verkauf von Produkten aus der Destillation.
5. Büro und Verwaltungsräume für den Destillationsbetrieb.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.1.2 Sondergebiet 2 (SO 2) - Brennerei

Zulässig sind:

1. sämtliche für die Herstellung von Destillaten erforderlichen Einrichtungen und Anlagen (Brennerei),
2. Lagerräume und Lagerflächen,
3. Labor.

2.1.3 Sondergebiet 3 (SO 3) - Fasslager

Zulässig sind:

1. Fasslager.

2.1.4 Sondergebiet 4 (SO 4) – Verkostung und Ausstellung

Zulässig sind:

1. Räume für die Verkostung und Ausstellung von Produkten aus der Destillation.

2.1.5 Sondergebiet 5 (SO 5) – Brennerei (Backup), Lager

Zulässig sind:

1. sämtliche für die Herstellung von Destillaten erforderlichen Einrichtungen und Anlagen (Brennerei),
2. Lagerräume und Lagerflächen,
3. Labor.

2.1.6 Sondergebiet 6 (SO 6) – Weideland

Zulässig sind:

1. Weidefläche für Alpakas, Pferde, Rinder, Schafe, Wildschweine, Ziegen und Esel
2. insgesamt maximal 3 ortsfeste oder mobile Weideunterstände, sofern diese nach den Haltungsrichtlinien für die oben genannten Tierarten erforderlich sind
3. Weidezaunanlagen gemäß den Haltungsrichtlinien für die jeweilige Tierarten.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

SO 1 – 5:

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

SO 6:

Die einzelnen Weideunterstände dürfen eine Grundfläche von 6,5 x 7,5 m sowie eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

3.2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 und 18 BauNVO)

3.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

SO 1 – 5:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, Rohfußboden) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie ist angegeben in m über NN. Von der festgesetzten EFH kann bis zu 0,5 m nach oben und bis zu 0,5 m nach unten abgewichen werden. Bei versetzten Erdgeschossen gilt die festgesetzte EFH für den höchst gelegenen Teil des Geschosses.

SO 6:

Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, Rohfußboden) für ortsfeste Weideunterstände wird berechnet aus dem arithmetischen Mittel des Bestandsgeländes an den vier Gebäudeecken. Eine Abweichung von +/- 30 cm ist zulässig.

3.2.2 Gebäudehöhe (GHmax)

Die maximale Gebäudehöhe (GH max) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die zulässige Höhe der Weideunterstände darf 3,5 m nicht überschreiten.

4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil dargestellten PKW-Stellplätzen sind können weitere Stellplätze im Bereich der Sondergebietsflächen 1 bis 5 (SO 1 bis SO 5) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Bereich von Sondergebietsfläche 6 (SO 6) sind keine Stellplätze zulässig.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind sämtliche Park-, und Abstellflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

7. NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

SO 1 – 5:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den privaten Grünflächen zulässig ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie dem Nutzungszweck und der Versorgung der Sondergebietsfläche dienen. Hierzu gehören auch Überdachungen von Aufenthaltsbereichen oder Gerätehütten. Bestehende Gebäude (Bienenhaus, Gewächshaus) haben Bestandsschutz.

SO 6:

Als Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO sind nur zulässig:

1. Tränken oder vergleichbare Anlagen zur Wasserversorgung,
2. sonstige Einrichtungen und Anlagen, sofern diese nach den Haltungsrichtlinien für die unter Ziffer 2.1.6 genannten Tierarten erforderlich sind.

Flurstück 815/1:

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes umgrenzten Fläche für Nebenanlagen (W = Werbeanlagen) ist die Errichtung eines Werbeschildes mit Richtungs- und Parkangaben zulässig.

8. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DEN WASSERABFLUSS

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Die Entwässerung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist gesondert abzuleiten.

Niederschlagswässer von sonstigen Flächen sowie das häusliche bzw. betriebliche Schmutzwasser sind dem bestehenden Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Im Bereich des SO 6 Weideland erfolgt die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt breitflächig in die seitlich angrenzenden Weide und Grünlandflächen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen.

10. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind öffentliche Verkehrsflächen und landwirtschaftliche Wege gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des bebauungsplanes zulässig.

Die landwirtschaftlichen Wege sind als Graswege und begrünte Schotterwege herzustellen. Der Verlauf der landwirtschaftlichen Wege kann bei Bedarf an die topographischen Gegebenheiten angepasst werden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf allen angrenzenden Grundstücksflächen von den Eigentümern unentgeltlich zu dulden:

- Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) und Stützmauern in einem Streifen bis 5,0 m Breite,
- Hinterbeton für Randeinfassungen in einem Streifen bis 0,3 m Breite und bis 0,6 m Tiefe ab Oberkante Straße,
- Verkehrszeichen in einem Streifen bis 1,0 m Breite,
- alle für die Beleuchtung der Flächen erforderlichen Einrichtungen wie Lampen, Schaltkästen, Kabeltrassen etc. in einem Streifen bis 0,5 m Breite.

Gemessen wird jeweils von der Straßenbegrenzungslinie aus.

11. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

- Der als öffentliche Grünfläche **Grünfläche** extensive Wiesenfläche festgesetzte Bereich ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Der als öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün festgesetzte Bereich ist als Verkehrsgrün anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Private Grünflächen

- Aufgrund der Eigentumsverhältnisse werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans private Grünflächen festgesetzt. Diese sind gemäß der dort ausgewiesenen Zweckbestimmung anzulegen.

12. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil folgende Festsetzungen getroffen:

- Neupflanzung hochstämmiger Laubbäume,
- Neupflanzung hochstämmiger Obstbäume oder Wildobstbäume,
- Neupflanzung von Baum- Feldhecken und Strauchgruppen,
- Erhaltung (Pflanzbindung) von Einzelbäumen.

Die Standorte der Neupflanzungen können an die örtlichen und betrieblichen Erfordernisse angepasst werden.

Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

13. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

13.1. Pflanzenliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

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

Pflanzgebot (PFG) hochstämmige, gebietsheimische Obstgehölze:

Für Obstbäume ist die Verwendung ortsüblicher und bewährter Sorten des Streuobstbaus zulässig, die keiner besonderen Pflege bedürfen sowie alternativ die Pflanzung von Wildobstbäumen (siehe nachfolgende Liste).

Qualität: Hochstamm 2x verpflanzt Stammumfang 10-12 cm ohne Ballen.

<i>Prunus avium</i> / Vogel-Kirsche	<i>Sorbus domestica</i> / Speierling
<i>Sorbus aucuparia</i> / Eberesche	<i>Malus sylvestris</i> / Holz-Apfel
<i>Sorbus torminalis</i> / Elsbeere	

Pflanzgebot (PFG) hochstämmige standortgerechte Laubbäume

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm

<i>Acer campestre</i> /Feld-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> / Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> / Bergahorn	<i>Carpinus betulus</i> / Hainbuche
<i>Prunus avium</i> / Vogelkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i> / Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> / Winterlinde	<i>Fraxinus excelsior</i> / Esche

sowie züchterisch bearbeitete Arten und Sorten der vorgenannten Gehölze

Verwendung bodendeckender Pflanzen und niederer Sträucher im Bereich von Verkehrsgrünflächen

<i>Ribes alpinum</i> 'Schmidt' / Alpen-Johannisbeere	<i>Rosa rugosa</i> in Sorten / Kartoffelrose
<i>Ligustrum vulgare</i> 'Lodense' / Liguster	<i>Rosa gallica</i> in Sorten / Essigrose
<i>Buxus sempervirens</i> / Buchs	<i>Rosa pimpinellifolia</i> / Bibernell-Rose
<i>Ilex aquifolium</i> / Stechpalme	<i>Hedera helix</i> / Efeu

Dachbegrünung

Für die Dachbegrünung ist standort- und gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 zu verwenden. Empfohlen wird die Verwendung der Saatgutmischung 05 – Mager- und Sandrasen der Fa. Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen oder gleichwertig.

14. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN (§ 1 Abs.3 Satz 1 BauGB)

Pflanzgebote und Anpflanzungen auf privater Grundstücksfläche werden den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet.

15. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN ZUR BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes werden folgende Festsetzungen getroffen (~~Vorschlag, die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags konkretisiert~~):

- Die Durchführung der erforderlichen Gehölzrodungen ist nur außerhalb der Vegetationsperiode zulässig
- für jeden entfallenden Laubbaum mit einem Brusthöhendurchmesser über 80 cm sind zwei Fledermaus-Universalhöhlen und eine Großraum- und Überwinterungshöhle an verbleibenden Bäumen zu installieren;
- Nisthilfen für die bisher im Stallgebäude brütenden Rauchschwalben sind zu 10 Stück an geeigneter Stelle z.B. an dem denkmalgeschützten Gebäude anzubringen;
- bei baulichen Maßnahmen an dem denkmalgeschützten Gebäude ist ein Fledermaus-Sachverständiger hinzu zu ziehen. Sämtliche baulichen Veränderungen sind mit den Belangen des Artenschutzes und den Belangen des Denkmalschutzes abzustimmen;
- Zum Schutz von Fledermäusen darf der Dachstuhl des denkmalgeschützten Gebäudes im Sommerhalbjahr (April bis August) nicht für Besucherführungen zugänglich gemacht werden.

Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Die Infos können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Flächen beschränken, wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 11.07.2023 für die Sitzung am 25.07.2023

Geänderte Fassung vom 04.04.2024 für die Sitzung am 18.06.2024

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Thomas Grözing

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

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

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)

**GEMEINDE LOßBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN “ÄUßERER VOGELSBERG 7 - 1. ÄNDERUNG“

in Loßburg – Gemarkung 24-Höfe

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 04.04.2024

Änderungen gegenüber der Fassung vom 11.07.2023 sind grau hinterlegt.



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

**GEMEINDE LOßBURG – GEMARKUNG 24-HÖFE
Landkreis Freudenstadt**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"ÄUßERER VOGELSBERG 7 - 1. ÄNDERUNG"
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231)

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im Lageplan eingetragen. Satteldächer dürfen auch als versetzte Satteldächer ausgebildet werden.

Für die Dachflächen der zulässigen Weideunterstände gilt:

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15°.

1.2. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind zulässig, ebenso Anlagen zur Nutzung solarer Energien.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur mit einem Abstand von 1,0 m von den giebelseitigen Außenwänden und mit einer maximalen Gesamtlänge von 2/3 der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.

Für Weideunterstände gilt: Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.3. Dachdeckung

Für alle Dachflächen gilt: Es sind nur Dacheindeckungen in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun, braun, grau oder anthrazit zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Auf geneigten Dächern sind diese Anlagen nur flächenbündig und in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung zulässig.

Die Überdachung des Sondergebiet 5 – Brennerei, Backup, Lager (SO 5) ist flächendeckend mit einer Begrünung zu versehen.

1.4. Fassadengestaltung

Zur Fassadengestaltung sind nur Baustoffe- und Materialien aus Holz oder Glas sowie verputzte Wandflächen zulässig.

Für die zulässigen Weideunterstände gilt:

Zur Gestaltung darf ausschließlich naturbelassenes Holz in senkrechter Verschalung (z.B. Schlupf und Deckel) verwendet werden.

1.5. Außenantennen

Es darf nur eine Antenne am Produktionsgebäude angebracht werden. Parabolspiegel sollen hinsichtlich der Farbgebung den in seiner direkten Umgebung vorherrschenden Baustoffen angeglichen werden.

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

1.6. Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen

Die vorgenannten Festsetzungen gelten nicht für Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen. Hier sind sämtliche baulichen Maßnahmen und Veränderungen mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung, im Grundstückseinfahrtsbereich und an den der Einfahrt zugewandten Gebäudeseiten. Diese können unbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Zulässig sind nur Werbeanlagen bis max. 2 qm Größe.

Leuchtreklame und Blinklichter sind ausgeschlossen.

Automaten sind nicht zugelassen.

An der Abzweigung der Gemeindestraße ist die Errichtung eines Werbeschildes mit Richtungs- und Parkangaben bis max. 2 qm Größe zulässig. Der Standort ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes einzutragen.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1. Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die grünordnerischen Festsetzungen sind zu berücksichtigen.

3.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig aus natürlichen Materialien wie Holz, Stein oder als lebende Einfriedungen mit standortheimischen Laubgehölzen. Zusätzlich sind Elektrozäune für die Weidetierhaltung zulässig.

Für die Höhe der Einfriedungen ist das Nachbarrecht Baden-Württemberg maßgebend.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriedungen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,5 m haben.

III. HINWEISE

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. 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.

Nach § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

2. Geotechnik

~~Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser und dergl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.~~

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen des Unteren Muschelkalks und der Rötton-Formation.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 60 m östlich).

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Geothermie

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de). Die Genehmigung für Erdwärmebohrungen ist beim Landratsamt Freudenstadt einzuholen.

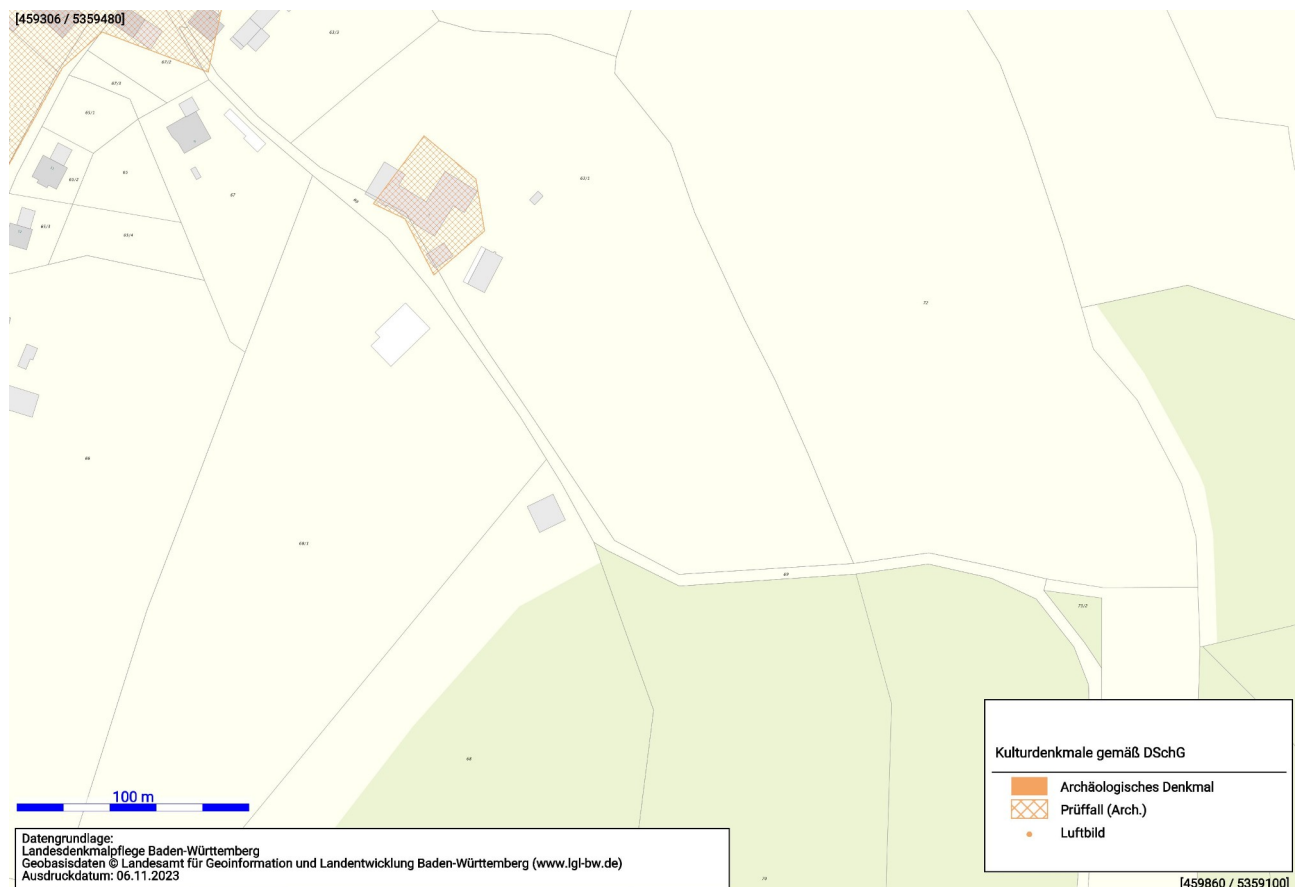
4. Denkmalschutz

~~Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG LV.m. § 27 DSchG).~~

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Sämtliche bauliche Maßnahmen und Veränderungen an diesem Gebäude sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.~~

Durch die Planungen ist in Loßburg ein archäologischer Prüffall gem. DSchG BW betroffen:

- Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Vierundzwanzig Höfe
(Listen Nr. MA 1, ADAB ID 104080852, s. nachfolgender Planausschnitt)



Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2 DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).

Bauvorhaben im Planungsgebiet kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs und Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen. Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o.g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen; er kann stattdessen eine angemessene Entschädigung in Geld zahlen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

6. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich (Quelle: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Technische Regeln Arbeitsblatt 405 DVGW).

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

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

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 sind zu beachten.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 11.07.2023 für die Sitzung am 25.07.2023

Geänderte Fassung vom 04.04.2024 für die Sitzung am 18.06.2024

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Thomas Grözing

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

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

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)

**GEMEINDE LOßBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ÄUßERER VOGELSBERG 7 - 1. ÄNDERUNG

in Loßburg – Gemarkung 24-Höfe

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 04.04.2024

Änderungen gegenüber der Fassung vom 11.07.2023 sind grau hinterlegt.



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

GEMEINDE LOßBURG

**Gemarkung 24-Höfe
Landkreis Freudenstadt**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ÄUßERER VOGELSBERG 7 - 1. ÄNDERUNG BEGRÜNDUNGEN

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Äußerer Vogelsberg 7' wurde mit dem Satzungsbeschluss am 03.03.2015 abgeschlossen und mit dem Inkrafttreten der zugehörigen 1. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes 2023 im Jahr 2017 zur Rechtskraft geführt.

Auf Basis dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen eine Destillerie mit Produktion (Brennerei), Verkostung und Ausstellung errichtet und Ende 2015 in Betrieb genommen.

Da das Betriebskonzept in der unmittelbaren Umgebung der Hofstelle auf eigenen Grundstücksflächen zusätzliche Weideflächen vorsieht, wurde außerdem ein vorhabenbezogenes Bebauungsplan-Verfahren 'Äußerer Vogelsberg 7 – Erweiterung Weideland' eingeleitet. In diesem Bebauungsplan ist u.a. auch die Verlegung eines öffentlichen Feldweges westlich um die Hofstelle herum vorgesehen. Dieser Weg wurde zwischenzeitlich gebaut, so dass kein öffentlicher Verkehr durch die Hofstelle bzw. durch den Destillationsbetrieb mehr geführt werden muss.

Die geänderte Verkehrsführung sollte im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Äußerer Vogelsberg 7“ berücksichtigt werden. Die Bebauungsplanänderung wurde aber, unter anderem aufgrund fehlender Verträge, nie zur Rechtskraft geführt. Dies soll nun nachgeholt werden.

Mittlerweile ergibt sich in der dort ansässigen Destillerie ein neuer Bedarf. Zum einen soll das im Plangebiet bestehende Fahrsilo zur Backup Brennerei ausgebaut werden, um bei einem Ausfall der Hauptdestille, die Produktion ohne Ausfälle weiter betreiben zu können.

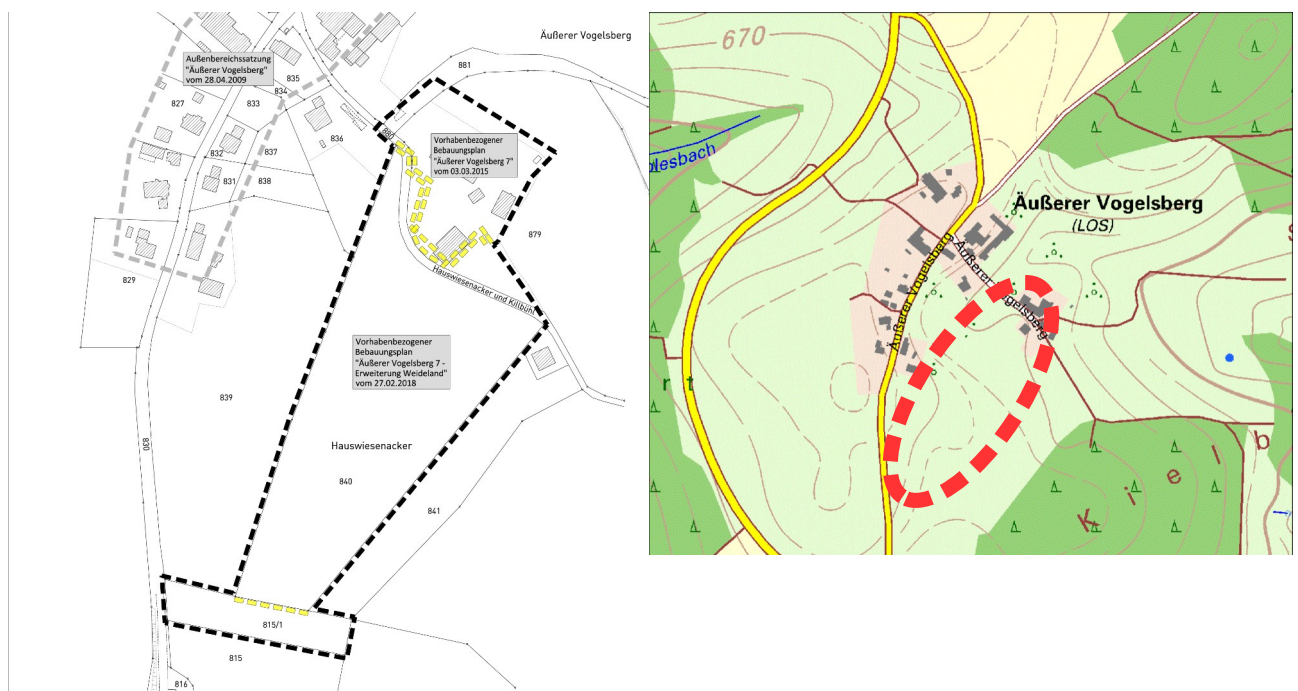
Zum anderen erhält das Anwesen, aufgrund des stetig steigenden Besucherstroms, und um die umliegenden Anwohner zu entlasten, eine neue Zufahrt im Süden, angrenzend an die Flächen des mittlerweile zur Rechtskraft geführten Bebauungsplans „Äußerer Vogelsberg 7 – Erweiterung Weideland“. Um dies zu ermöglichen, werden nun beide Bebauungspläne in der vorliegenden Änderung zusammengeführt. Der vorliegende Bebauungsplan überplant in der vorliegenden Fassung die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Äußerer Vogelsberg 7 – Erweiterung Weideland“ und ersetzt diesen vollständig.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Bereichs Äußerer Vogelsberg auf der Loßburger Gemarkung 24-Höfe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Äußerer Vogelsberg 7' mit einer kleinen Reduzierung des Geltungsbereichs am westlichen Rand und einer kleinen Erweiterung am südwestlichen Rand sowie dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Äußerer Vogelsberg 7 – Erweiterung Weideland“.

Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,85 ha und wird gebildet von den Flurstücken 879 i.T., 880 (Straße Hauswiesenacker und Killbühl) i.T., 881 i.T., 840, 815/1.



3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg – generelle Fortschreibung 2023 einschließlich 1. punktueller Änderung 'Äußerer Vogelsberg' ist der nördliche Bereich des Plangebiets fast gänzlich als Sondergebiet 'Destilliererei' dargestellt, lediglich die kleine südwestliche Erweiterung in einer Tiefe von ca. 10 m und einer Breite von ca. 30 m ist nicht enthalten. Der südliche Teil des Gebiets ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Weideland dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan weist hier eine extensive Wiesenfläche sowie ein Sondergebiet Weideland aus. Die geringfügige Abweichung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs kann aufgrund der Flächenunschärfe auf Ebene des Flächennutzungsplanes vernachlässigt werden, so dass die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Äußerer Vogelsberg 7' noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Das Flst. Nr. 815/1, das im Süden zur Herstellung einer Zufahrt in das Plangebiet zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird, verbleibt im Eigentum der Gemeinde Loßburg, die Grünflächen werden weiterhin als Wirtschaftsgrünland genutzt. Eine Einzäunung ist nicht vorgesehen. Die öffentliche Straße ist untergeordnet und lediglich als Zufahrt anzusehen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit nicht erforderlich.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald ist das Plangebiet im südlichen Teil als bestehende Siedlungsfläche dargestellt, im nördlichen Bereich als sonstige Flur. Außerdem ist das Plangebiet als Fläche für Erholung und Tourismus ausgewiesen. Die natürliche und nutzungsbezogene Erholungsfunktion im betroffenen Landschaftsraum wird durch die geplanten Festsetzungen und zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt bzw. teilweise sogar gestärkt.

Wasserschutzgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen, ebenso keine Überschwemmungsgebiete.

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

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

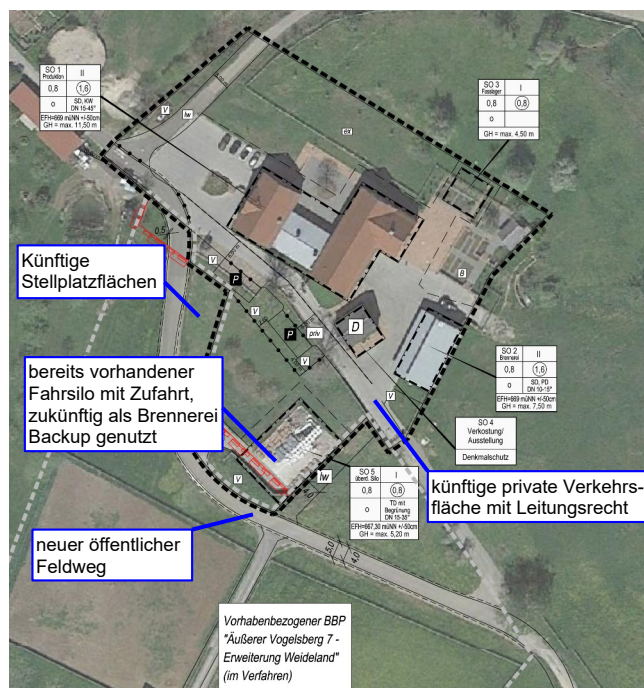
Für den Planbereich gelten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Äußerer Vogelsberg 7' sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans 'Äußerer Vogelsberg 7 – Erweiterung Weideland'.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die beiden bisher rechtsgültigen Bebauungspläne an die geänderte verkehrliche Situation sowie an den geänderten Bedarf der im Plangebiet ansässigen Destillerie angepasst werden.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft und den Belangen der Nachbarschaft.

6. Städtebauliche Konzeption



Luftbildplan mit nördlichem Bereich des Plangebiets

Mit der Fertigstellung des neuen westlich angrenzenden öffentlichen Feldwegs können die im Geltungsbereich befindlichen Straßenflächen (bis auf die Straße Hausenwiesenäcker und Killbühl, Flurstück 880) künftig als private Verkehrsflächen dargestellt werden. Der Anschlussbereich am nordwestlichen Rand des Plangebietes bleibt öffentliche Verkehrsfläche bzw. landwirtschaftlicher Weg.

Für die bestehende und zu erhaltende Abwasserdruckleitung, die bisher im öffentlichen Straßenraum lag, wird nun zusätzlich ein Leitungsrecht eingetragen.

Der vorhandene und im rechtskräftigen Bebauungsplan auch innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft zulässige Fahrsilo, welches zukünftig als Brennerei Backup und Lager genutzt werden soll, wurde in der nordöstlichen Ausdehnung um ca. 8 m verkürzt und mit einer Zufahrt von Südwesten über den neuen öffentlichen Feldweg versehen. Aufgrund der geplanten Überdachung erhält die Restfläche des Fahrsilos einschließlich einer Teilfläche der Zufahrt eine Baugrenze. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind dabei so getroffen, dass zwingend eine Dachbegrünung für diesen als Sondergebietsfläche 5 bezeichneten Teilbereich vorzusehen ist.

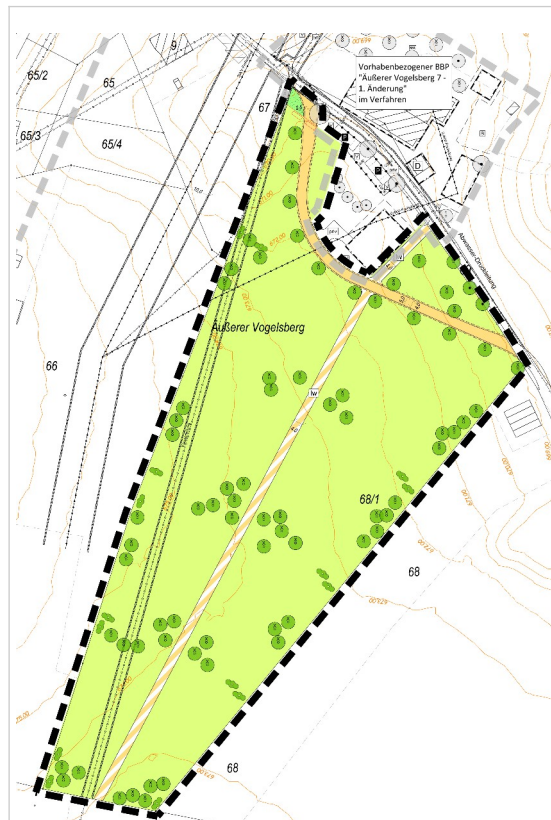
Der Zufahrtsbereich Brennerei (Backup) ist als private Verkehrsfläche dargestellt.



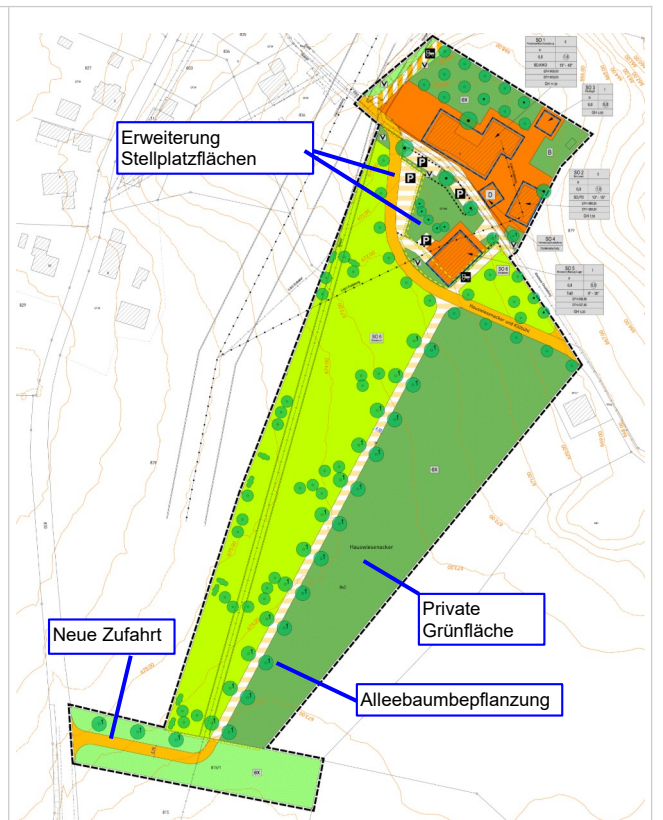
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen
VBBP 'Äußerer Vogelsberg 7'



Ausschnitt aus der geplanten 1. Änderung
des VBBP 'Äußerer Vogelsberg 7'
(Stand 2018 nach erfolgter Offenlage)



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen
VBBP 'Äußerer Vogelsberg 7-Erweiterung Weideland'



Ausschnitt aus dem
VBBP 'Äußerer Vogelsberg 7 - 1. Änderung'
(Fassung zur erneuten Offenlage)

7. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung)

7.1. Art der baulichen Nutzung

Da das Bauvorhaben bereits auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes realisiert wurde, bleiben die planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert und werden lediglich um die zulässige Nutzung der neu hinzu gekommenen Sondergebietsfläche 5 (SO 5) – Brennerei Backup, Lager sowie um die Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsräumen in der Sondergebietsfläche (SO 1)– ergänzt.

Entsprechend der geplanten Nutzung ist im SO 5 die Nutzung als Brennerei Backup und Lager geplant für den Fall, dass die Hauptdestille im SO 2 ausfällt. Dementsprechend sind die zulässigen Nutzungen analog den Nutzungen des SO 2 im rechtskräftigen Bebauungsplan „Äußerer Vogelsberg 7“ festgesetzt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen. Diese orientieren sich an der bereits bestehenden Bebauung.

Hinzu kommen Regelungen zur Höhenlage und zur Höhenfestsetzung.

Die EFH orientiert sich an der Bestandshöhe des Fahrsilos, welches künftig als Brennerei-Backup und Lager genutzt werden soll, die maximale Gebäudehöhe am Schnitteplan der Bauantragsunterlagen, wobei jeweils eine mögliche Höhenabweichung und ein Puffer in der festgesetzten Höhe eingerechnet wurde, da der Fahrsilo von Südwesten nach Nordosten ein Gefälle aufweist.

8. Örtliche Bauvorschriften (Begründung)

Da das Bauvorhaben bereits auf Basis der rechtsverbindlichen Bebauungspläne realisiert wurde und nun lediglich eine Nutzungsänderung im Bereich des Fahrsilos (welches zukünftig als Brennerei Backup sowie als Lagerfläche genutzt werden soll) und im Bereich von SO 1 (wo zukünftig auch noch die Nutzung von Büro und Verwaltung zugelassen werden soll) sowie die Erweiterung der Stellplatzflächen und die Ergänzung um eine Zufahrt im Südwesten des Plangebiets ermöglicht werden soll, bleiben auch die örtlichen Bauvorschriften beinahe unverändert.

Es wird lediglich festgesetzt, dass die Überdachung des Fahrsilos im Bereich des SO 5 aus Gründen des Landschaftsbildes und zur Reduzierung des Oberflächenwasser-Abflusses mit einer flächendeckenden Dachbegrünung zu versehen ist.

9. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung

Zur Bebauungsplan-Änderung wird ein Umweltbericht erstellt. Dabei werden lediglich die Änderungen in den Verkehrsflächen und im Bereich der Sondergebietsfläche 5 bilanziert. Der bisher festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft werden die neue Zufahrtsmöglichkeit von Südwesten, die festgesetzte Dachbegrünung und die zusätzlich vorgesehene Baumpflanzung gegenüber gestellt.

Zusätzliche planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Auch die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet oder vollzogen wird.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und der umgebenden Grundstücke ist über den neuen öffentlichen Feldweg westlich des Plangebietes, den landwirtschaftlichen Weg am nordwestlichen Rand und die neue Straßenanbindung an die Gemeindestraße im Süden des Plangebiets gesichert.

Die im Plangebiet liegenden Verkehrsflächen werden mit Ausnahme des Anschlussbereichs am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs (öffentlicher Feldweg und landwirtschaftlicher Weg) künftig als private Verkehrsfläche dargestellt.

11. Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation sind vorhanden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem. Die ordnungsgemäße Entwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Aufgrund der festgesetzten und in den Bauantragsunterlagen dargestellten intensiven Dachbegrünung werden keine zusätzlichen Entwässerungseinrichtungen für das Oberflächenwasser erforderlich.

12. Planverwirklichung und Bodenordnung, Flurbereinigungsverfahren

Die Plandarstellungen wurden auf die Grenzen und Grenzpunkte des nahezu abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahrens umgestellt. Diese sind jedoch noch vorläufig und somit nicht rechtsverbindlich.

13. Kosten

Die Kosten für die Bebauungsplan-Änderung sowie für ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabensträger übernommen.

14. Anlagen

Abgrenzungsplan	M 1 : 2.500
Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan	M 1 : 500 (im Original)
Vorhaben- und Erschließungsplan	M 1 : 500 (im Original)

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 11.07.2023 für die Sitzung am 25.07.2023

Geänderte Fassung vom 04.04.2024 für die Sitzung am 18.06.2024

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Thomas Grözingen

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

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

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)