

## STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 3  
Vorlage Nr. 56/2017  
Sitzung des Gemeinderates  
am 4. April 2017  
-öffentlich-

### **Bebauungsplan „Löcher, 2. Änderung“**

- a) Vorstellung und Billigung des Entwurfs**
- b) Feststellung des Entwurfs**
- c) Auslegungsbeschluss**

#### **Beschlussantrag:**

- a) Für den im Entwurfsplan vom 04.04.2017 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan „Löcher, 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Datum 04.04.2017, erstellt durch das Vermessungsbüro Käser, Untergruppenbach, wird gebilligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Äußerung aufzufordern.

#### **a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

##### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Bereits im vergangenen Jahr waren die zu überplanenden Grundstücke mehrfach Thema im Gemeinderat. Die Eigentümer der Grundstücke mit der Flst.-Nr. 48/4, 546/3, 547, 550/1, 550/2, 551/1, 551/2, 552 sowie Teile des Flst.-Nr. 567/1 möchten ihren seit Jahrzehnten bestehenden Kutschfahrbetrieb sichern und weiterhin betreiben. Dies ist baurechtlich jedoch in der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes „Löcher“ als Mischgebiet nicht möglich. Weiter soll für den bestehenden Schuppen sowie auf der östlichen Fläche Baufläche für ein Wohnhaus geschaffen werden. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan gegenwärtig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privates Grünland“ festgesetzt und kann aus diesem Grund bisher nicht überbaut werden.

Für die bisherige Nutzung als privates Grünland besteht zwischenzeitlich jedoch kein Bedarf mehr.

Im Sinne einer Maßnahme zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) soll durch die Bebauungsplanänderung eine Umwidmung in eine bebaubare Fläche erfolgen und für die bestehende Pferdehaltung das notwendige Baurecht geschaffen werden.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ca. 44 ar.

**b) Vorstellung und Billigung des Entwurfs**

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde dahingehend ausgearbeitet, dass man auf den Grundstücken mit der Flst. 48/4, 546/3, 547, 550/1, 550/2, 551/1, 551/2, 552 sowie Teile des Flst.-Nr. 567/1 die Möglichkeit erhält, weiterhin den bestehenden Kutschfahrbetrieb mit entsprechender Pferdehaltung zu betreiben, einen Schuppen (Flst. 550/1 und 551/1) zu bauen bzw. zu erhalten und ein Wohnhaus zu errichten (Flst. 551/2, 550/2 und 552).

Durch die Planänderungen werden die Baugrenzen eingefügt, um eine Bebauung der entstehenden Fläche zu ermöglichen. Die entstehenden durchgehenden Baugrenzen (in blau eingezeichnet) entsprechen der Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes „Löcher“ und werden fortgeführt.

**c) Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Löcher“ dient der Weiterentwicklung des allgemeinen Wohngebiets. Da die Größe des Plangebiets unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie vorliegt, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für welchen kein Umweltbericht erforderlich ist und von einer frühzeitigen Offenlage abgesehen werden konnte.

23.03.2017 / Stöhr-Klein

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Güglingen  
Gemarkung: Eibensbach

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Löcher, 2. Änderung

Maßstab 1 : 500

**Entwurf**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Matthias Käser, Untergruppenbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 4 2013 0083

**Matthias Käser**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Ingenieurbüro für  
Vermessung und Planung



Kirchstraße 5  
74199 Untergruppenbach  
Tel. 07131.58230-0  
Fax 07131.58230-26  
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, den 04.04.2017

### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 04.04.2017
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 04.04.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am.....
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am.....
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom .....	bis .....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....
Ausgefertigt: Güglingen, den .....	

Dieterich, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen  
Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Dieterich, Bürgermeister

## Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Bebauungsplan „Löcher, 2. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO.

Zulässig sind Anlagen nach § 5 (2) Nr. 1 - 8 BauNVO. Anlagen nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

b) Zahl der Vollgeschosse (vgl. Planeinschrieb)

c) die Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb):

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) (bei Pultdächern: niedere Seite) bemisst sich von der im Mittel gemessenen, festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

#### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

#### 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a) offen, zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (o).

b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 13 m aber mit Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

#### 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen je Doppelhausteil.

#### 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und

Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

### **1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Fläche (Ga/Ca) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 1,0 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden mindestens 5,0 m, bei offenen Seitenwänden 2,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- c) sonstige Nebengebäude  
Sonstige Nebengebäude sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen und hinteren Außenwänden Abstände von mind. 0,5m eingehalten werden.

### **1.8 Private Grünfläche - Pferdehaltung - (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Auf der privaten Grünfläche ist ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 5 m zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen muss mit den Außenwänden ein Abstand von mindestens 5,5 m eingehalten werden.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

### **1.10 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Der im Plangebiet bestehende Obstbaumbewuchs ist zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **Hinweis:**

- a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- c) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Löcher, 2. Änderung“:

### **2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen und Carports - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach, Pultdach oder begrüntes Flachdach.
- b) Farbgebung der Dächer: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau und anthrazit. Grell wirkende oder leuchtende Farben sind unzulässig. Begrünte Dächer und Dächer unter 15° Dachneigung ohne Farbfestsetzung.
- c) Farbgebung der Außenfassaden: leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

### **2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- a) Einfriedungen  
Von befahrbaren Verkehrsflächen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.
- b) Stützmauern  
Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### **2.3 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

- a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
- b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

### **2.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze erhöht.

**ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

**MD** Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

- 3/2 max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus/Doppelhausteil
- 0,6 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,6
- II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze, hier z.B. zwei
- DN zulässige Dachneigung
- SD Satteldach
- PD Pultdach

TH max 6,2 m Traufhöhe (als Höchstgrenze) hier z.B. 6,2 m

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

- Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudehauptrichtung
- o Offene Bauweise
- b besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
- Baugrenze

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

**Ga/Ca** Garagen -eingeschossig- und Carports

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung

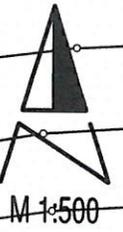
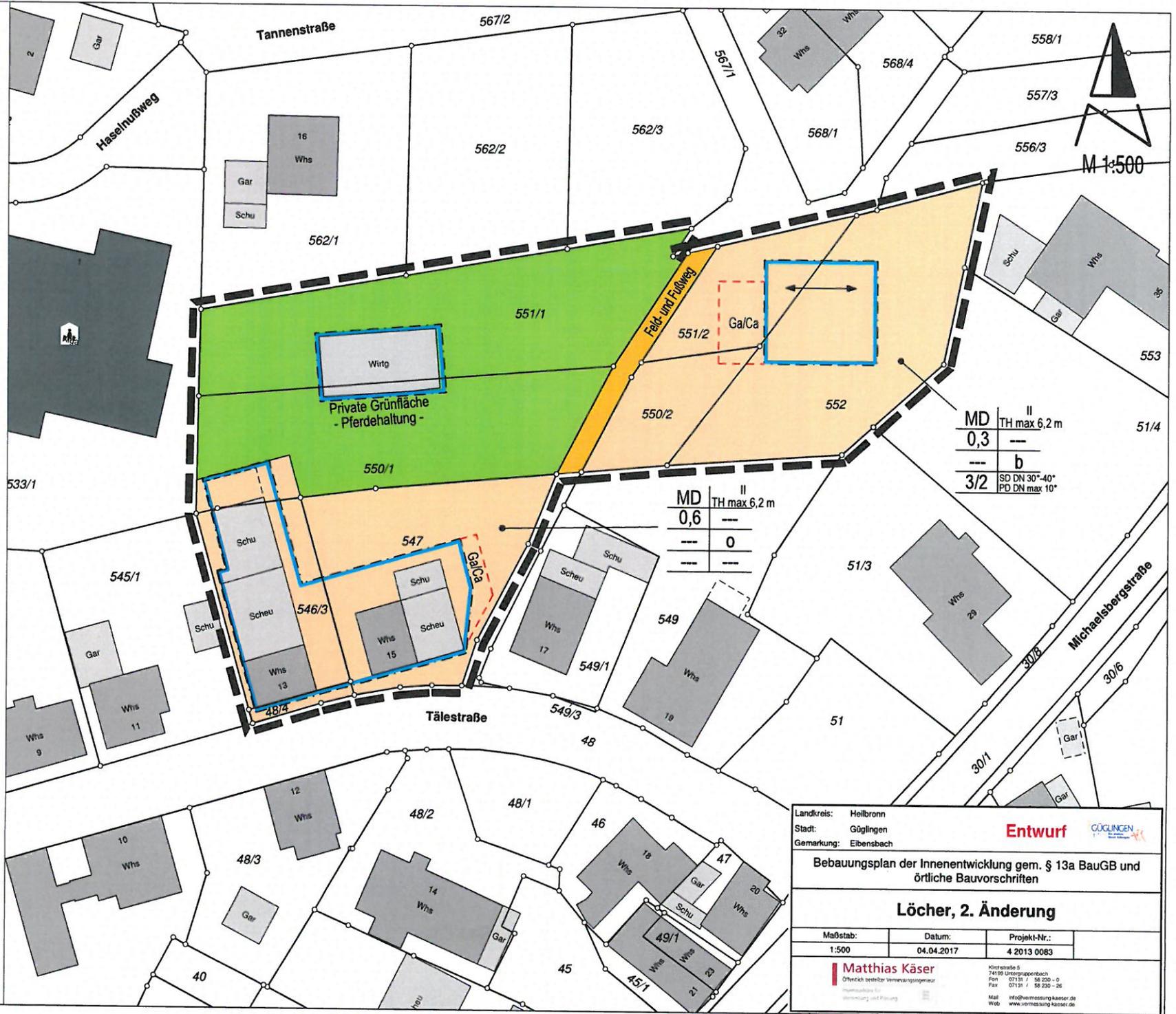
Verkehrsrflächen (§ 9 (1) Nr.11 u. 9 (3) BauGB) Aufteilung unverbindlich

**Feldweg** Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Pläneinschrieb

**Private Grünfläche**

Maßstab 1:500



MD	TH max 6,2 m
0,3	---
---	b
3/2	SD DN 30°-40° PD DN max 10°

MD	TH max 6,2 m
0,6	---
---	0
---	---

Landkreis: Heilbronn  
 Stadt: Güglingen  
 Gemarkung: Eibensbach

**Entwurf** COGLINGEN

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

**Löcher, 2. Änderung**

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:500	04.04.2017	4 2013 0083

**Matthias Käser**  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Kirchstraße 5  
 74169 Untergruppenbach  
 Fon: 07131 / 58 230 - 0  
 Fax: 07131 / 58 230 - 36  
 Mail: info@vermessungkaeser.de  
 Web: www.vermessungkaeser.de

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Güglingen  
Gemarkung: Eibensbach

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Löcher, 2. Änderung“

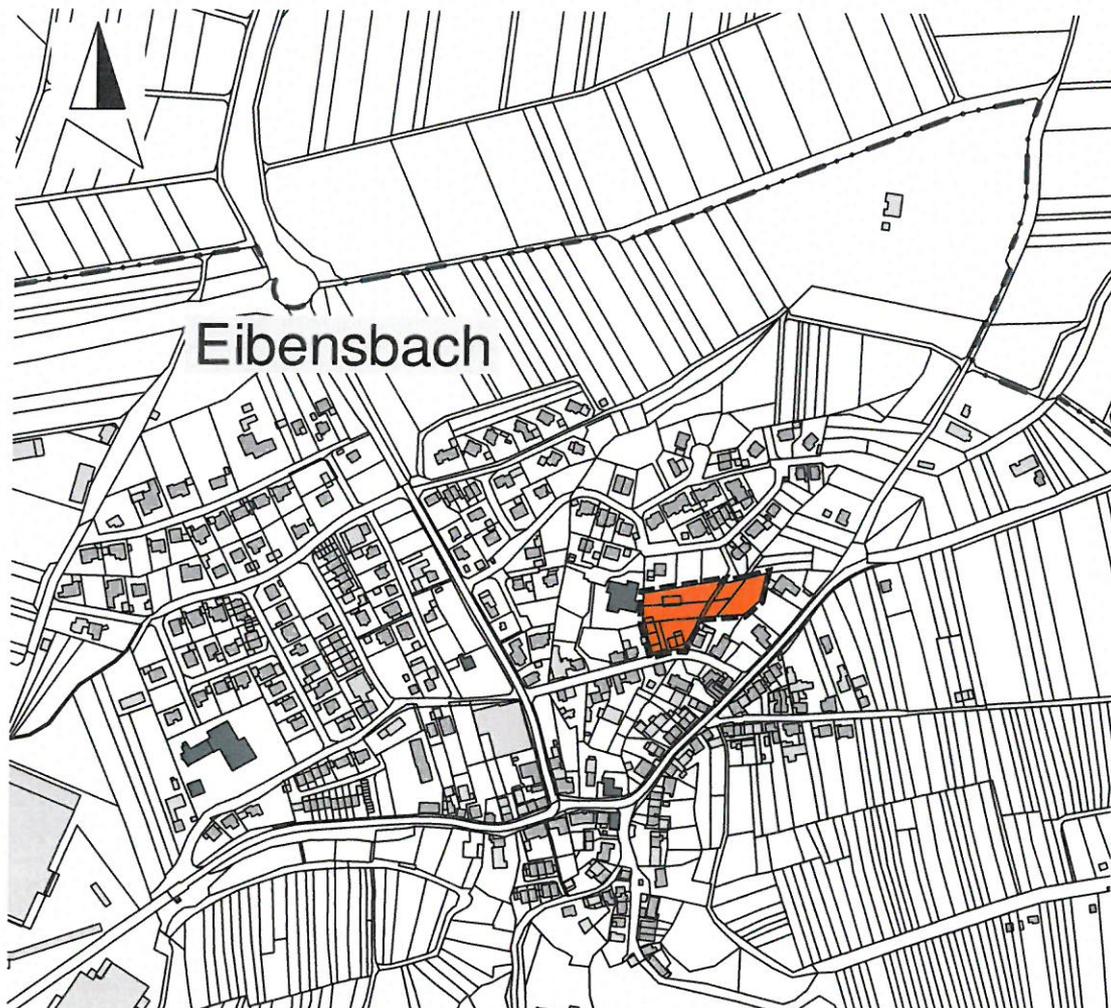
**Entwurf**

### Begründung

#### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

##### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage des Güglinger Teilorts Eibensbach. Das Gebiet liegt an der Tälestraße und grenzt im Nordwesten an das Gelände des Kindergartens sowie im Norden an das Wohngebiet „Löcher“. Es umfasst die Flurstücke Nrn. 48/4, 546/3, 547, 550/1, 550/2, 551/1, 551/2, 552 sowie Teile des Flurstücks Nr. 567/1 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Güglinger Teilort Eibensbach soll die bestehende Pferdehaltung auf den Grundstücken Tälestraße 13 und 15 modernisiert und erweitert werden. Im festgesetzten Mischgebiet des geltenden Bebauungsplans genießt die bestehende Pferdehaltung zwar Bestandsschutz, für die geplante Erweiterung und Modernisierung ist jedoch die Ausweisung eines Dorfgebiets erforderlich.

Weiter soll auf den Flurstücken Nr. 550/2, 551/2 und 552 ein Einfamilienhaus errichtet werden. Der gültige Bebauungsplan setzt für diese Flächen eine private Grünfläche fest, zukünftig soll, entsprechend der angrenzenden Nutzung, ebenfalls ein Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

## **3. Planerische Vorgaben**

Die Flächen der Grundstücke Tälestraße 13 und 15 sind im gültigen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Oberes Zabergäu als gemischte Baufläche dargestellt, die nördlich bzw. nordöstlich davon gelegenen Flächen als Grünfläche. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen des Plangebiets durch den Bebauungsplan „Löcher“, in Kraft getreten am 28.03.1991 überplant. Dieser Bebauungsplan weist für die Grundstücke Tälestraße 13 und 15 ein Mischgebiet und für die nördlich bzw. nordöstlich davon gelegenen Flächen eine private Grünfläche aus.

## **4. Momentane Nutzung**

Die Flurstücken Nrn. 546/3 und 547 (Tälestraße 13 und 15) sind mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut. Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks Nr. 547 befindet sich eine Pferdekoppel.

Bei den Flurstücken Nrn. 550/1, 550/2, 551/1, 551/2 und 552 handelt es sich um als Pferdekoppel benutztes Grünland, teilweise mit Obstbaumbestand. Das Flurstück Nr. 551/1 (in geringen Teilen auch Flurstück Nr. 550/1) ist mit einer neueren Scheune, die der bestehenden Pferdehaltung dient, bebaut.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Pferdehaltung, werden die mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebauten Flächen als Dorfgebiet ausgewiesen. Dies entspricht sowohl der Nutzung auf den überplanten Grundstücken, wie auch der Nutzung in der näheren Umgebung. Zur konfliktfreien Einfügung des geplanten Wohnhauses auf Flurstück Nr. 552 in die umgebende Bebauung, wird diese Fläche ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, werden im Dorfgebiet die allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die Gebäudehöhe über die Traufhöhe definiert wird. Als Bezugshöhe dient, entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, die im Mittel gemessene, festgelegte Geländeoberfläche. Auf diese Weise ist die Höhenentwicklung eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Im Bereich der Bestandsbebauung orientiert sich die die Festsetzung der Baugrenzen an den Bestandsgebäuden, berücksichtigt dabei aber auch mögliche Erweiterungen. Im Bereich des geplanten Wohnhauses wird ein Baufenster in den notwendigen Abmessungen für ein Einfamilienhaus festgesetzt. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen und Carports sollen sich überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu liegen kommen. Zusätzlich sind diese baulichen Anlagen auch auf den an geeigneten Stellen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Um eine konfliktfreie Zu- und Abfahrt zu gewährleisten, ist bei geschlossenen Seitenwänden ein Abstand von 5,0 m und bei offenen Seitenwänden ein Abstand von 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die private Grünfläche dient der Pferdehaltung. Zur Sicherung der bestehenden Scheune, wird auf der Grünfläche ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude, in den Abmessungen des Bestandsgebäudes, zugelassen.

Bezüglich der zulässigen Dachformen werden entlang der Tälestraße die bisher geltenden Vorschriften aus dem Bebauungsplan „Löcher“ übernommen. Dort werden für den Bereich mit Bestandsbebauung keine Vorgaben zu Dachform und Dachneigung gemacht. Im Bereich des geplanten Wohngebäudes Satteldächer und, entsprechend der zugrunde liegenden Planung, ein Pultdächer zulässig.

Aufgrund gestalterischer Belange, insbesondere des Orts- und des Landschaftsbilds, enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer und Fassaden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf 2 Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen.

## **7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen**

Der Obstbaumbestands im Plangebiet, wird mittels Pflanzbindung gesichert.

## **8. Kennzeichnungspflichtige Flächen**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen.

## 10. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>ca.</b>	<b>44 a</b>
Dorfgebiet (MD)	ca.	26 a
Private Grünfläche	ca.	17 a
Feld- und Fußweg	ca.	1 a

## 11. Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Begutachtung abgeprüft (siehe Anlage zur Begründung)

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 4.04.2017

Matthias Käser

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

**Anlage der Begründung:**

**Artenschutzrechtliche Stellungnahme**

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing  
Neubrunnenstraße 18, 74223 Flein

---

# Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Überplanung der Grundstücke Tälesstraße 13 - 15 in Güglingen - Eibensbach



<b>0.</b>	<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Derzeitige Nutzung	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung - zukünftige Nutzung	5
1.3	Umgebende Nutzungen	5
<b>2.</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHT UND SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (AUS: GÖG IN: WWW.FFH-VP.NET › ARTENSCHUTZ)</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>POTENTIELL ARTENSCHUTZRECHTLICH RELEVANTE HABITATE UND STRUKTUREN</b>	<b>8</b>
3.1	Allgemeine Betrachtung	8
3.2	Spezielle Betrachtung	8
<b>4.</b>	<b>FAZIT UND FOLGERUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>11</b>

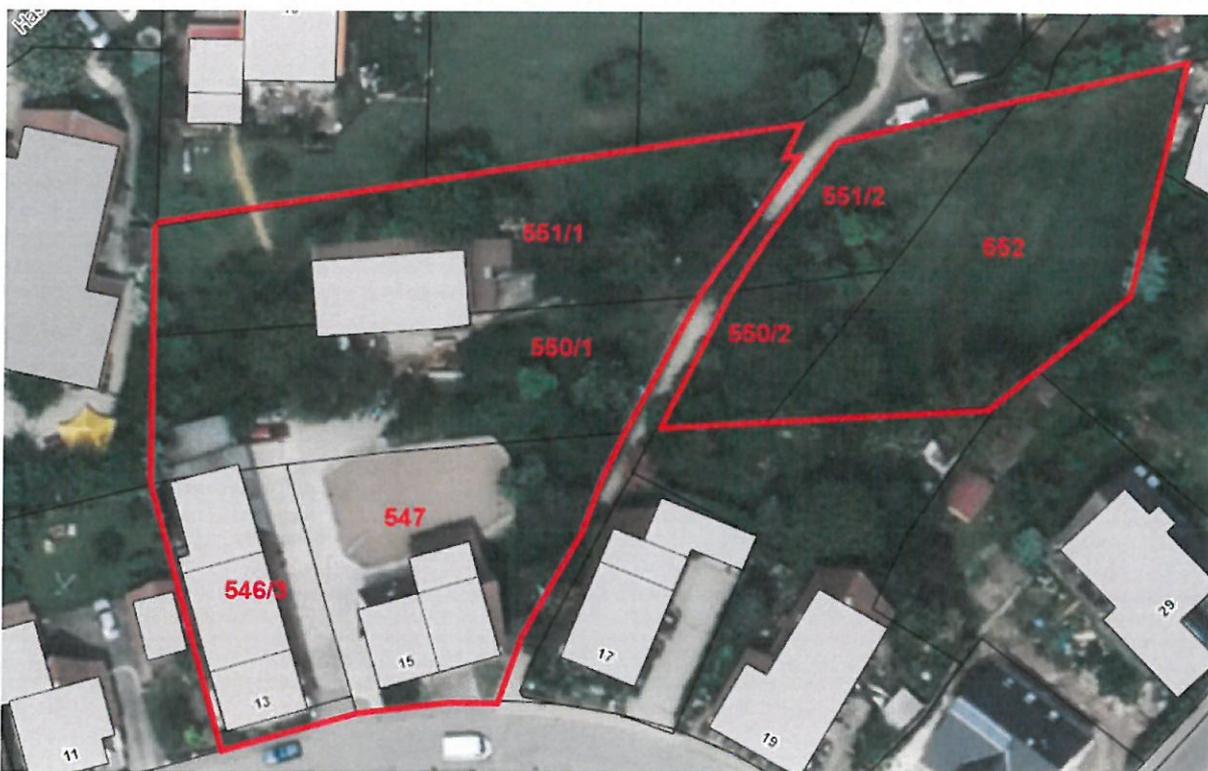
## 1. Einleitung

Die Stadt Güglingen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplan für die Flurstücke 546/3 (Tälesstraße 13); 547 (Tälesstraße 15) sowie die nördlich angrenzenden Flurstücke 550/1; 551/1 sowie die östlich eines trennenden Fußwegs liegenden Flurstücke 550/2; 551/2 und 552.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Güglingen - Eibensbach nördlich der Tälesstraße.

In einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme ist zu ermitteln, ob bei der Umsetzung des B - Plans die Gefahr besteht, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten werden oder nicht.

**Abb. 1:**  
überplante Flurstücke



### 1.1 Derzeitige Nutzung

Die Flurstücke 546/3 und 547 sind jeweils mit älteren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden - ehemalige landwirtschaftliche Anwesen - bebaut.

Da auf der Fläche u.a. Pferdehaltung betrieben wird, sind die restlichen Flächen vorwiegend auf diese Nutzung ausgerichtet.

Hinter den Gebäuden Tälesstraße 15 befindet sich eine Paddockfläche - auf Flurstück 551/1 eine Scheune neueren Datums zur Bergung von Heu und Stroh sowie zum Unterstellen von Maschinen und Gerätschaften.

Die Hoffläche zwischen den beiden Anwesen ist befestigt.

Die restlichen Flurstücke sind als Pferdekoppel genutztes Grünland mit unterschiedlich altem Obstbaumbestand. Flurstück 552 besteht überwiegend aus Grünland.

**Abb. 2:**

Blick nach Süden mit Fußweg und rechts Tälesstraße 15; links angeschnitten Flurstück 550/2



**Abb. 3:**

Paddock, Koppel mit Baumbestand und Scheune



## 1.2 Ziel und Zweck der Planung - zukünftige Nutzung

Mit dem Bebauungsplan soll der aktuelle Bestand gesichert werden - insbesondere auch die vorhandene Tierhaltung.

Außerdem soll eine geplante Bebauung auf den Flurstücken 551/2 bzw. 552 rechtlich ermöglicht werden.

Hier ist der Bau eines Wohnhauses geplant.

Rodungen von Gehölzen/Bäumen sind nicht vorgesehen.

Artenschutzrechtlich von potentieller Relevanz kann noch der geplante Abriss eines Anbaus an das Gebäude Tälesstraße 15 sein.

**Abb. 4:**  
geplante Maßnahmen (mündl. Mitt. Fa. Koch)



## 1.3 Umgebende Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet ist im Osten, Westen und Süden von Bebauung umgeben.

Im Norden grenzt es an eine innerörtliche Grünfläche bzw. nicht bebaute Grundstücke.

Naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen sind weder im Plangebiet noch in seiner näheren Umgebung vorhanden.

## **2. Artenschutzrecht und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (aus: GÖG in: [www.ffh-vp.net](http://www.ffh-vp.net) › Artenschutz)**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung dient der artspezifischen Überprüfung, ob ein Vorhaben geeignet ist, die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG in Zusammenhang mit Abs. 5 zu erfüllen.

Die Verbote beinhalten im Einzelnen:

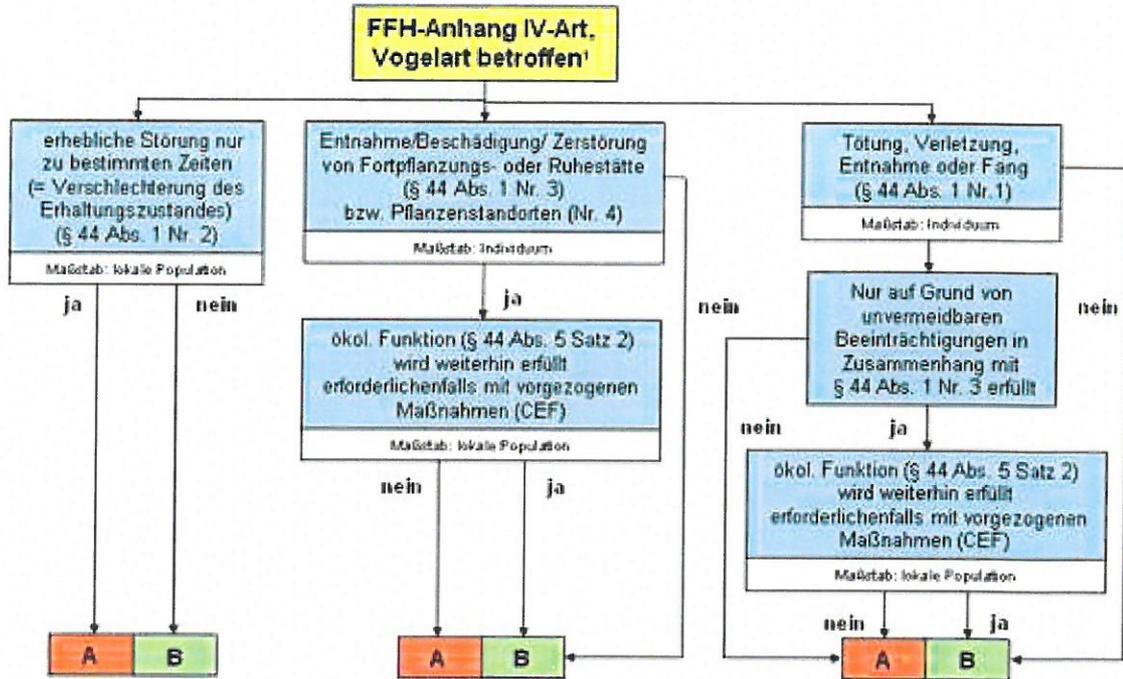
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-,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

Einschränkung dieser Verbote finden sich in § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG. Sind in Anhang IVa der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können hierfür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG. Allerdings ist von einer artenschutzrechtlichen Relevanz von Nahrungsstätten auszugehen, „wenn die geschützte Lebensstätte infolge der Vernichtung einer mit ihr in einem direkten funktionalen Zusammenhang stehenden Nahrungsstätten an Wert verlieren.“ (Gellermann 2003). Sind Nahrungs- und Jagdhabitats also essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte, sind auf sie auch die Verbote des § 44 (1) 3 BNatSchG anzuwenden.

**Abb. 5:**

Ablaufschema der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für FFH-Anhang IV-Arten und betroffene Vogelarten (verändert nach GÖG in [www.ffh-vp.net](http://www.ffh-vp.net) > Artenschutz)



A	B
Verbotstatbestand erfüllt Ausnahmeprüfung (§ 45 Abs. 7 S. 1 und S. 2)	Verbotstatbestand nicht erfüllt Vorhabenzulassung ggf. mit Inhalts-/nebenbestimmungen, Monitoring (§ 44 Abs. 5 Satz 2-4)
Zur Ausnahmeprüfung	Ggf. weiter auf der rechten Seite <sup>2</sup>

### **3. Potentiell artenschutzrechtlich relevante Habitate und Strukturen**

Am 29.4. und am 25.11.2016 fand jeweils eine Ortsbesichtigung der Planfläche statt.

#### **3.1 Allgemeine Betrachtung**

Im Laufe der langjährigen Nutzung des Plangebiets konnten sich unterschiedliche artenschutzrechtlich potentiell relevante Strukturen entwickeln.

Die Gebäude können Brutmöglichkeiten an der Fassade (Mehlschwalbe, Mauersegler), im Stall (Rauchschwalbe) oder in Scheunen oder Dachböden (Eulen) für unterschiedliche Vogelarten bieten; dies insbesondere mit zunehmendem Alter der Gebäude wenn bspw. vermehrt Gebäudeschäden und damit Einflugmöglichkeiten entstehen oder solche von vornherein durch „Eulenlöcher“ im Giebel oder Scheunentor vorhanden sind.

Auch für Fledermäuse können Dachböden und Keller sofern entsprechende Einflugmöglichkeiten vorhanden sind als Quartiere und Verstecke dienen.

Gleiches gilt für Bäume und Sträucher, die als Nistplätze im Geäst oder mit zunehmendem Alter und dann ev. vorhandenen Stammhöhlen als Nist- und Quartierhabitate für Vögel und Fledermäuse dienen können.

Ruderaflächen und Gärten mit abwechslungsreichem Nutzungsmosaik können für Reptilien wie die Zauneidechse geeignet sein.

Von fließenden oder stehenden Gewässern abhängige Artengruppen wie Libellen oder Amphibien sind im Plangebiet weitgehend auszuschließen; desgleichen solche die auf trockenes oder feuchtes Grünland bzw. spezielle Wirtspflanzen angewiesen sind wie bspw. Tagfalter oder Heuschrecken.

Totholzkäfer können mangels geeigneter vermulmter Stammhöhlen ebenfalls ausgeschlossen werden, desgleichen das Vorkommen von Haselmäusen mangels geeigneter Nahrungssträucher in ausreichender Dichte.

Artenschutzrechtlich relevante Lebensräume sind nicht vorhanden.

#### **3.2 Spezielle Betrachtung**

Im Folgenden sollen die Flächen und ihr potentiell artenschutzrechtlich relevantes Potential gemäß den obigen Vorgaben betrachtet werden, für die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtlich relevante Eingriffe nicht ausgeschlossen werden können.

##### **3.2.1 Wohnhausneubau**

Der Bebauungsplan dient wie o.a. zur Sicherung der Bestandssituation und soll den Bau eines Wohnhauses auf den Flurstücken 552 und 551/2 ermöglichen.

Die zukünftige Baufläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt.

Im Süden befinden sich Obstbäume unterschiedlichen Alters - z.T. auch neu gepflanzt.

Diese können prinzipiell als Nistplätze für zweibrütende Vogelarten dienen, werden jedoch durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.-

Mehrjährig nutzbare Nistplätze oder relevante Stammhöhlen sind im betrachteten Eingriffsbereich nicht vorhanden.

**Abb. 6:**

Bauplatz auf den Flurstücken 552 und 551/2



Abgesehen von den Bäumen - für die jedoch im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung geplant ist - sind keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen vorhanden.

### **3.2.2 Abbruch von Gebäuden**

Wie in Abbildung 4 dargestellt, ist der Abbruch eines Anbaus des Anwesens Tälesstraße 15 geplant.

Dies ist nicht unbedingt eine Folge des Bebauungsplanverfahrens, sondern die artenschutzrechtlichen Aspekte sind im Rahmen der Abriss-/Baugenehmigung zu betrachten.

Beim Ortstermin wurde das Gebäude jedoch ebenfalls untersucht.

Es dient aktuell zum Unterstellen von Geräten und Lagerung von Stroh.

Hinweise auf mehrjährig nutzbare Vogelnistplätze fanden sich weder im Innern noch an der Fassade.

Als Winterquartier für Fledermäuse ist das allen Temperaturschwankungen ausgesetzte Nebengebäude nicht geeignet.

**Abb. 7:**  
Anbau Tälesstraße 15



Bei eventuellen zukünftigen Gebäudeabbrüchen oder Umbauten ist vorab sicherzustellen, dass keine Nist- oder Versteck-/Überwinterungsplätze betroffen sind.

#### **4. Fazit und Folgerungen für den Bebauungsplan**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Die überplante Fläche hat lediglich eine gewisse artenschutzrechtliche Relevanz, die zukünftige Baufläche jedoch nicht.

Eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Populationen - v.a. der Brutvögel - ist nicht zu erwarten.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden bei Vögeln i.d.R. nicht ausgelöst, wenn die Gehölbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit (März - August) erfolgt oder gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt wurde.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.