

# STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 3

Vorlage Nr. 121/2023

Sitzung des Gemeinderates

am 25. Juli 2023

-öffentlich-

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“

- a) Vorstellung und Billigung des Entwurfs
- b) Feststellung des Entwurfs
- c) Durchführung der öffentlichen Auslegung

### Beschlussantrag:

- a) Für den im Entwurfsplan vom 10.07.2023 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ im Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Datum 10.07.2023, erstellt durch das Vermessungsbüro Käser, Untergruppenbach, wird gebilligt.
- c) Die öffentliche Auslegung für den Entwurf des Bebauungsplans wird entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung zu benachrichtigen und zur Äußerung aufzufordern.

12.07.2023 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Bereits in seiner Sitzung vom 28.02.2023 hat sich der Gemeinderat mit der Anfrage beschäftigt und grundsätzlich zugestimmt, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

**a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB****Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs soll in Erweiterung direkt an das bestehende Betriebsgebäude realisiert werden. Die Planung umfasst neben der Erweiterung der Fertigungshalle, Realisierung von Schulungsräumen auch eine neue Verladestelle zum bestehenden Betrieb. Um die Planung umzusetzen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 13 a BauGB notwendig.

**b) Vorstellung und Billigung des Entwurfs**

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde dahingehend ausgearbeitet, dass die Erweiterung in Richtung Süden ermöglicht wird, wofür das Baufenster erweitert werden muss. In einem Teilbereich wird eine Dreigeschossigkeit vorgesehen, hier sollen die Schulungsräume ihren Platz finden.

**c) Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Erweiterung des Bebauungsplanes „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ dient der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs. Da es sich um die Nachnutzung innerörtlicher Fläche handelt, kann das Verfahren gem. § 13 a BauGB im einstufigen Verfahren durchgeführt werden. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

12.07.2023 / Stöhr-Klein

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Güglingen  
Gemarkung: Güglingen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 3 2023 0188



**Vermessung · Stadtplanung**  
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

**Büro Untergruppenbach**  
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26  
info@kaeser-ingenieure.de  
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 10.07.2023

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

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§§ 2 (1), 3 (2) BauGB)	am	25.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	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.....

Heckmann, Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:

Heckmann, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**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. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig ist ein Gewerbebetrieb entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenträgers vom 19.01.2023, angefertigt durch Kuon + Reinhardt GmbH, Freie Architekten, Nordheim (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 (3) BauGB).

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen.

a) Grundflächenzahl: vgl. Planeintrag

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeintrag): Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull (m ü NN) festgesetzt. Maßgeblich ist höchste Punkt der Dachfläche. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten (z.B. Kamine, Klimaanlage, Lüftungen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

Besondere (von §22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b).

Zugelassen sind Einzelgebäude ohne Längenbeschränkung, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

### **1.6 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)**

Offene Stellplätze sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- a) Die Befestigung von PKW-Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches), sofern deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken. Die Beleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- e) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.
- f) Gehölze dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden.

Vorsorglich sollten die Bauflächen im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode an regelmäßig gemäht werden. Damit wird verhindert, dass Strukturen entstehen, die ggf. für Bodenbrüter wie den Zilpzalp geeignete Brutmöglichkeiten bieten.

### **1.8 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung).
- b) Pflanzzwang – flächig (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehen mit gebietsheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Der Einzelpflanzzwang nach 1.8 a) wird angerechnet. Mit Anpflanzungen ist ein Abstand von min. 1,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.
- c) Ungegliederte Wandflächen sind mit einer für den jeweiligen Standort geeigneten Kletterpflanze je fünf laufende Meter Wandlänge zu begrünen.
- d) Flache und flachgeneigte Dächer bis 6 Grad Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Begrüpfungspflicht gilt nicht für die flachen und flachgeneigten Bereiche von Tonnendächern.

## Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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 84.2) 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.

- 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) Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus der geplanten Straßenverbindung zwischen Güglingen und Frauenzimmern (Bebauungsplan „Verbindungsstraße K2150-L1110“) Anbauabstände gemäß Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) ergeben können. Diese sind entsprechend zu beachten.
- d) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- e) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG).
- f) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.
- g) Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.
- h) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

- i) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
- j) Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)
- k) Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sollte das Entstehen von temporären Kleinstgewässern im Baufeld, z.B. in Wagenspuren oder Baugruben, tunlichst verhindert werden. Damit wird sichergestellt, dass während der Bauarbeiten keine Amphibien in die Baufelder einwandern, was unter Umständen zu bauzeitlichen Verzögerungen und Maßnahmenbedarf führen kann.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“:

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

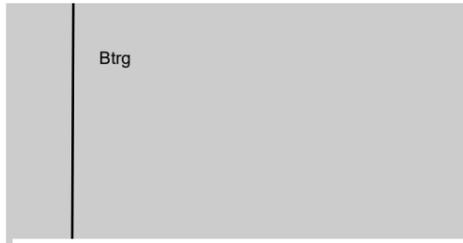
- a) Dachform und Dachneigung: entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan.
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Begrünte Dächer und Fassaden ohne Farbfestsetzungen.
- c) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern (siehe auch 1.8 c).

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

Zur Einfriedung sind Zäune bis 2,50 m Höhe zugelassen, die am Boden eine Öffnungsweite von min. 20 cm aufweisen, um Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht zu behindern (Durchschlupf).

### 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht übersteigen.



**ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

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

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

Baufläche gemäß Textteil

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

0,8 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN (als Höchstmaß)

HGP höchster Gebäudepunkt in m über EFH

--- Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen

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

b besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil

--- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

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

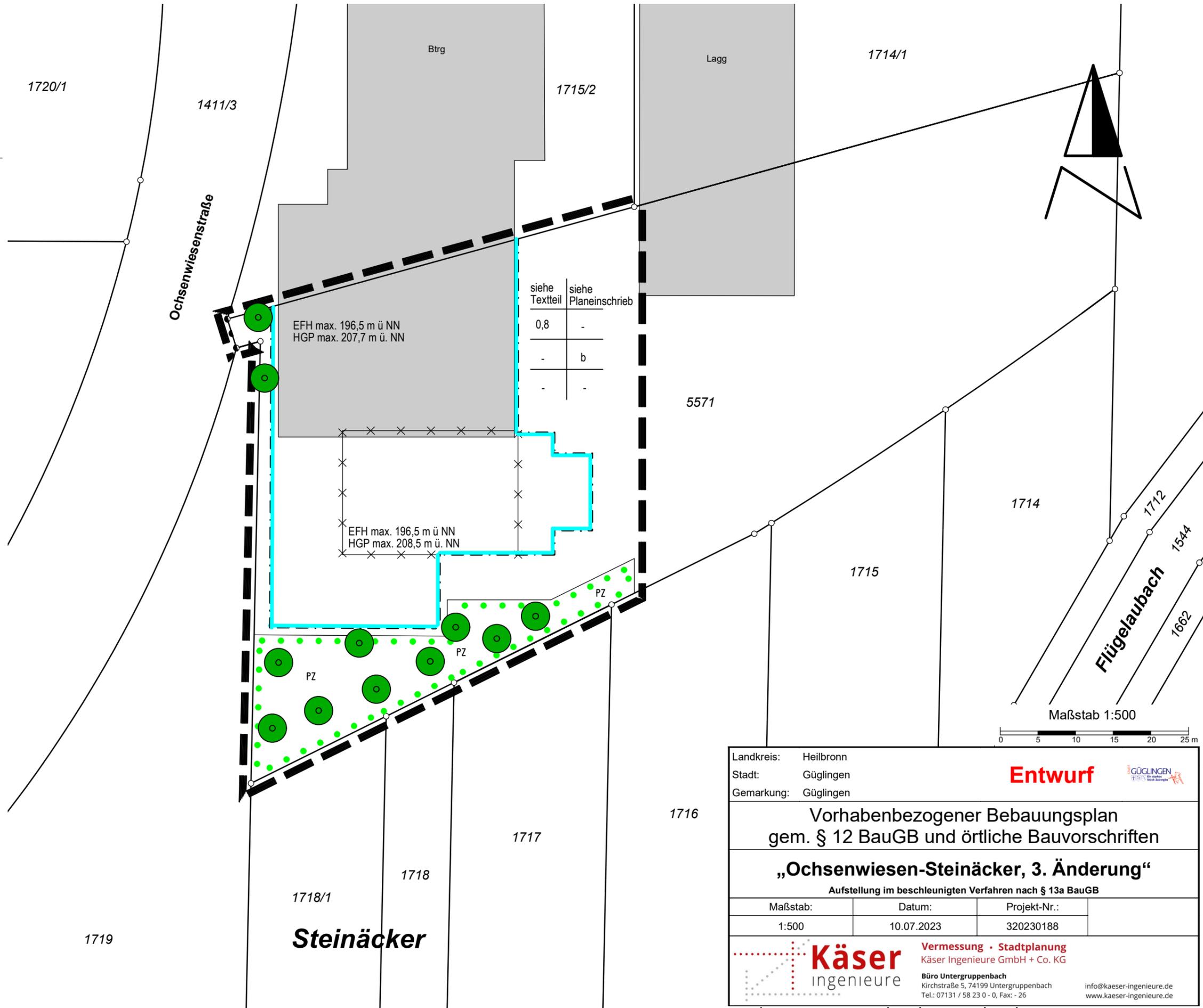
Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil

Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil

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

----- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt



siehe Textteil	siehe Pläneinschrieb
0,8	-
-	b
-	-

EFH max. 196,5 m ü NN  
HGP max. 207,7 m ü. NN

EFH max. 196,5 m ü NN  
HGP max. 208,5 m ü. NN



Maßstab 1:500

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Güglingen  
Gemarkung: Güglingen

**Entwurf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

**„Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“**  
Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:500	10.07.2023	320230188

**Käser** ingenieure **Vermessung · Stadtplanung**  
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG  
Büro Untergruppenbach  
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26  
info@kaeser-ingenieure.de  
www.kaeser-ingenieure.de

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Güglingen  
Gemarkung: Güglingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

# „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“

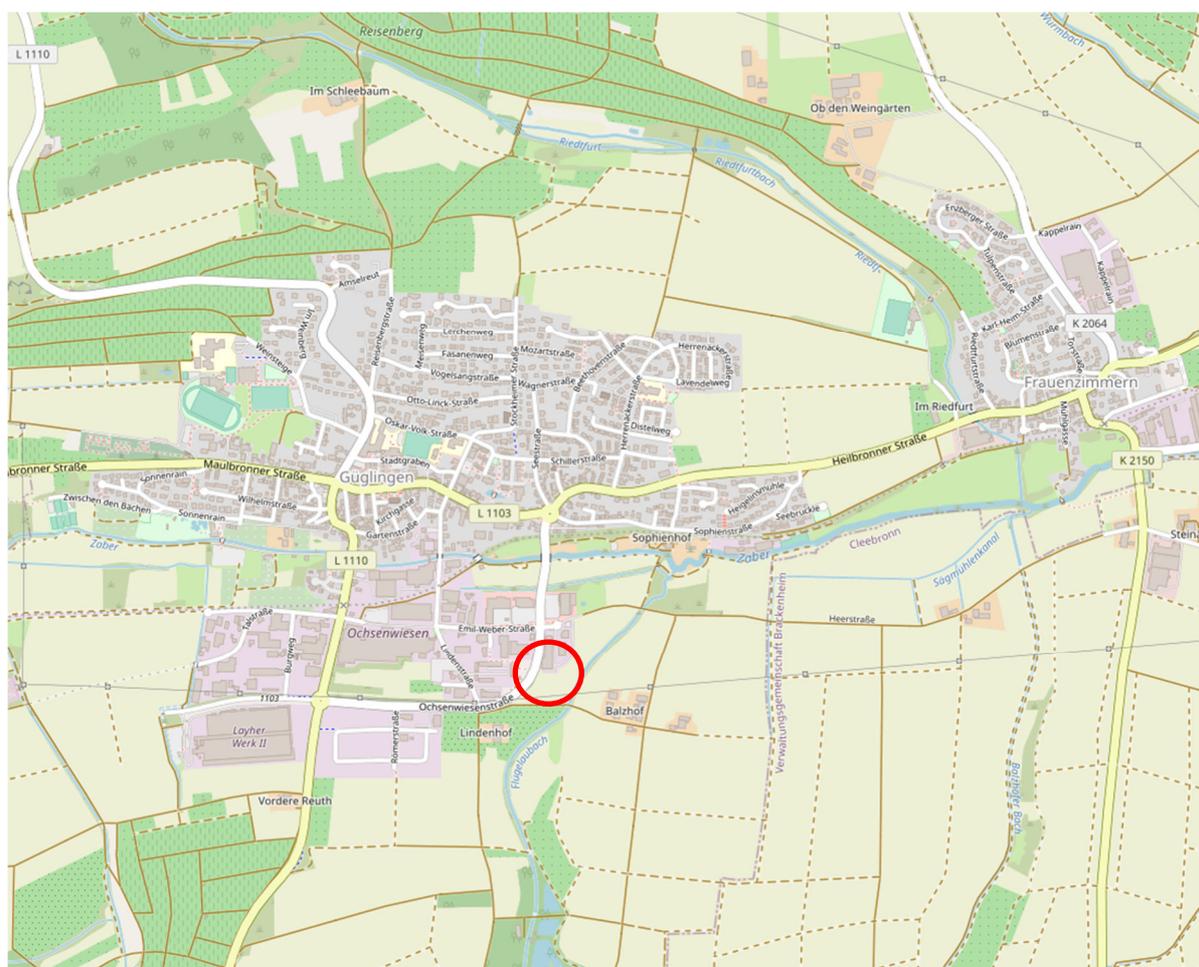
## Begründung

**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

#### 1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Güglingen im Gewerbegebiet Ochsenwiesen (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Es umfasst Teile des Flurstücks 5571.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

## **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.

Der Stadt Güglingen liegt eine Bauanfrage zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs vor. Die Erweiterung soll auf einer direkt an den bestehenden Standort angrenzenden Fläche realisiert werden. Die Planung umfasst neben einer Erweiterung der bestehenden Fertigungshalle auch Schulungsräume und eine neue Verladestelle.

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 11.07.2008 als Gewerbegebiet überplant. Die aktuell vorliegende Planung überschreitet jedoch das festgesetzte Baufenster, zudem ist in Teilbereichen eine Dreigeschossigkeit vorgesehen. Hier sollen die Schulungsräume untergebracht werden. Auch dies wäre im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich. Um die Planung umzusetzen, ist somit die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans notwendig. Die Erweiterung des Betriebs am bestehenden Standort stellt für die Stadt Güglingen eine positive Entwicklung dar, da sich einerseits der Gewerbebetrieb somit vor Ort entwickeln kann, andererseits können dadurch an anderer Stelle zusätzliche Gewerbeflächen eingespart werden. Daher unterstützt die Stadt die vorliegende Planung.

## **3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Alternativenprüfung**

Die geplante Gewerbeentwicklung wird größtenteils auf bestehenden Lagerflächen des Betriebs umgesetzt. Am Rand des Plangebiets werden in geringem Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, da die Ackernutzung geringfügig in das Gewerbegrundstück hineinragt. Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme dieser Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Erweiterung des Gewerbebetriebs ist direkt im Anschluss an den bestehenden Betrieb geplant. Dies ist bezüglich der Betriebsabläufe der sinnvollste Standort, da somit Fahrten zwischen verschiedenen Standorten entfallen können. Durch diese Fahrten würden sowohl für den Betrieb wirtschaftliche Nachteile als auch für das bereits jetzt stark belastete Straßennetz zusätzliche Belastungen auftreten. Die Planung ist somit standortgebunden und nur an dieser Stelle sinnvoll umzusetzen. Die geringfügige Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, zumal diese bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Gewerbegebiet überplant waren.

## **4 Planerische Vorgaben**

### **a) Regionalplan Heilbronn-Franken**

Das Plangebiet ist auf der Ebene der Regionalplanung nicht überplant. Südlich und südöstlich grenzt die Freihaltetrasse für die geplante Verbindungsstraße zwischen Güglingen und dem interkommunalen Industrieschwerpunkt Langwiesen südlich von Frauenzimmern an, dahinter befindet sich der regionale Grünzug, welcher durch die Planung nicht betroffen ist.

### **b) Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Oberes Zabergäu als gewerbliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig.

## 5 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit bereits teilweise gewerblich genutzt. Die nördliche Hälfte des Plangebiets stellt sich als Lagerfläche für den antragstellenden Gewerbebetrieb dar. Diese Fläche liegt auf ca. 197 m üNN. Die südliche Hälfte liegt oberhalb einer etwa 1-2 m hohen Böschung und ist derzeit eine Rasenfläche mit einigen Sträuchern. Am südwestlichen und westlichen Rand des Plangebiets ragt zudem die benachbarte Ackerfläche minimal in das Plangebiet hinein.

## 6 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung der Erweiterung eines Gewerbebetriebs. Zur Zielerreichung wird das Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ gewählt, bei dem auf Grundlage des § 12 BauGB das zulässige Vorhaben exakt definiert und damit städtebaulich gesteuert werden kann. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), in dem das Projekt beschrieben und dargestellt wird (vgl. Anlage 1 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung des Vorhabens. Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen und dieser gem. § 12 (3) BauGB zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt.

## 7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. PKW-Stellplätze sind daher wasserdurchlässig auszuführen, sofern deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Zur Abschwächung der Wirkungen auf das Landschaftsbild sieht der Bebauungsplan die weitgehende Beibehaltung der bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung festgesetzten Eingrünung vor. Diese besteht aus einem flächigen Pflanzzwang (PZ), der mit einer Kombination aus Sträuchern und Bäumen gebietsheimischer Arten zu bepflanzen ist. Diese Festsetzungen dienen der Minimierung des unmittelbar durch die Bebauung verursachten Eingriffs, indem sie das Ortsbild und die Fernwirkung, das Mikroklima oder Lebensräume für Kleinlebewesen günstig beeinflussen.

## 8 Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt des Gewerbebetriebs von der Emil-Weber-Straße. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschieht über die bestehenden Stellplatzanlagen auf dem Baugrundstück.

Auch die Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen.

## 9 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 28,7 Ar
-------------------------------	-------------

## **10 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 2.292 m<sup>2</sup> 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 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 10.07.2022

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anhang:**

### **Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen**

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

## **Anlagen:**

### **1. Vorhaben- und Erschließungsplan**

angefertigt durch

Kuon + Reinhardt GmbH  
Freie Architekten  
Ringstraße 17  
74226 Nordheim

### **2. Fachbeitrag Artenschutz**

angefertigt durch

Wagner + Simon Ingenieure GmbH  
Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Adalbert-Stifter-Weg 2  
74821 Mosbach

## BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

## VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

## KONTAKT

### POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

### DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1  
74072 Heilbronn

### TELEFON

07131 994-380

### E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

### INTERNET

[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

## HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL  
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS  
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
------------------	----------------	------------	------------------

**BÄUME**

Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

**LEGENDE**

- a = Einzelstellung
- b = Feldhecke
- c = Ufergehölz
- d = Vogelschutzgehölz
- e = Pioniergehölz
- f = Bienenweide

**LEGENDE**

- 1 = kalkhaltig
- 2 = sauer
- 3 = feucht-nass
- 4 = trocken
- 5 = sonnig
- 6 = halbschattig

**STRÄUCHER**

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

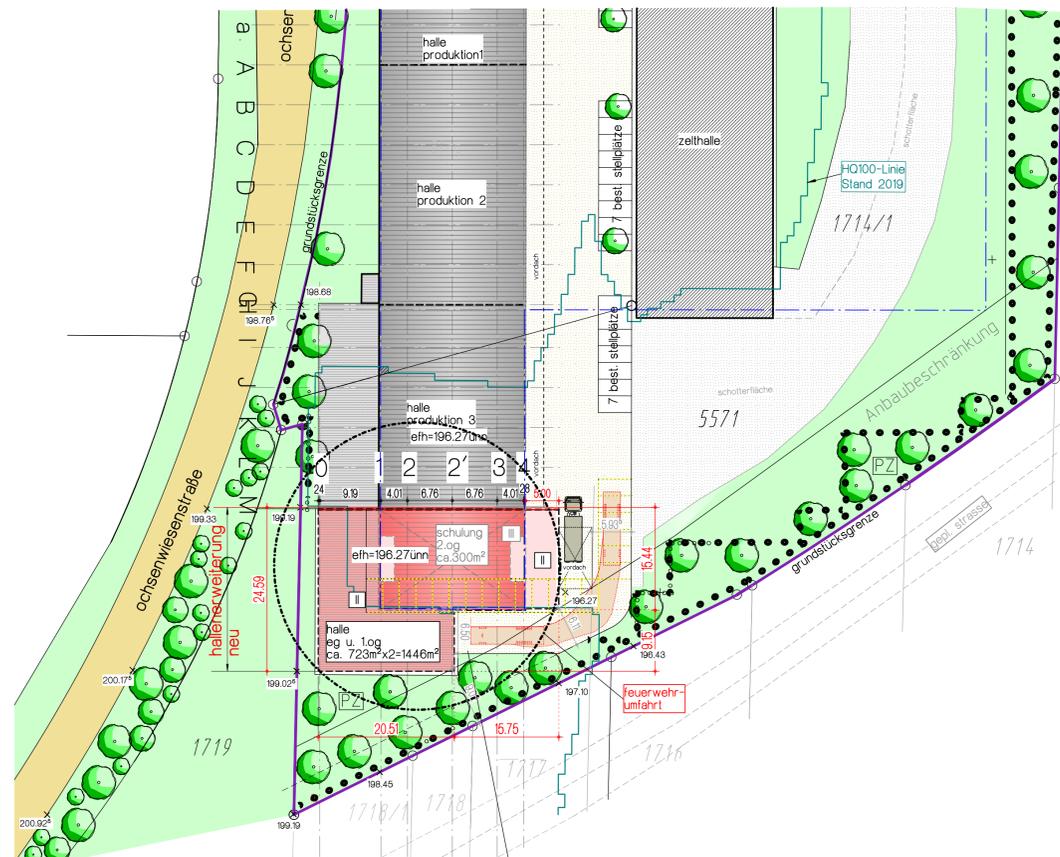
**Anlage der Begründung**

# **Vorhaben- und Erschließungsplan**

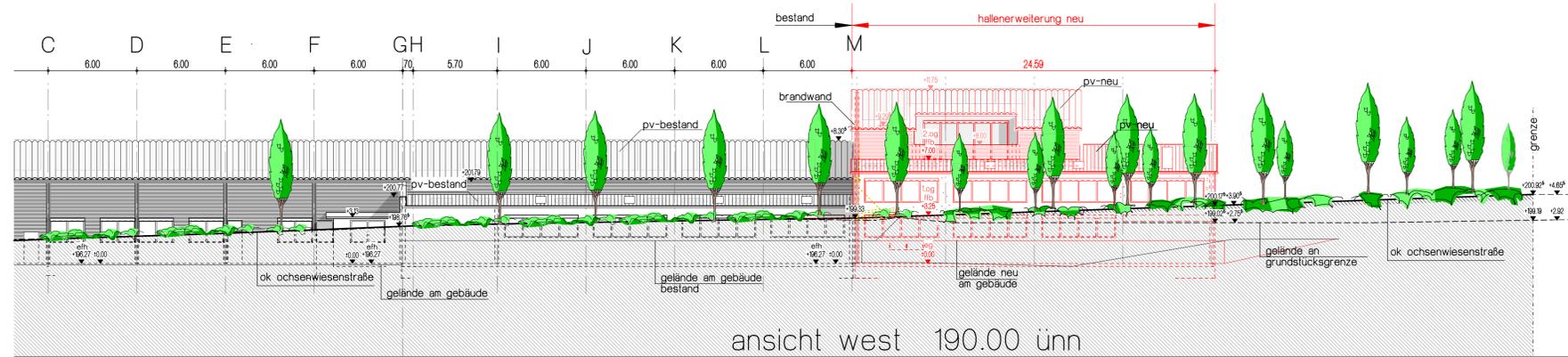
**Stand 19.01.2023**

**gefertigt durch:**

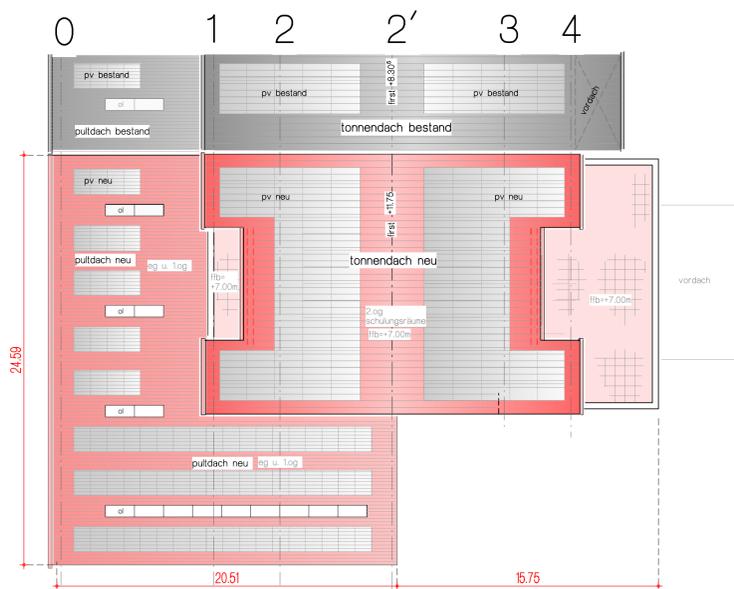
Kuon + Reinhardt GmbH  
Freie Architekten  
Ringstraße 17  
74226 Nordheim



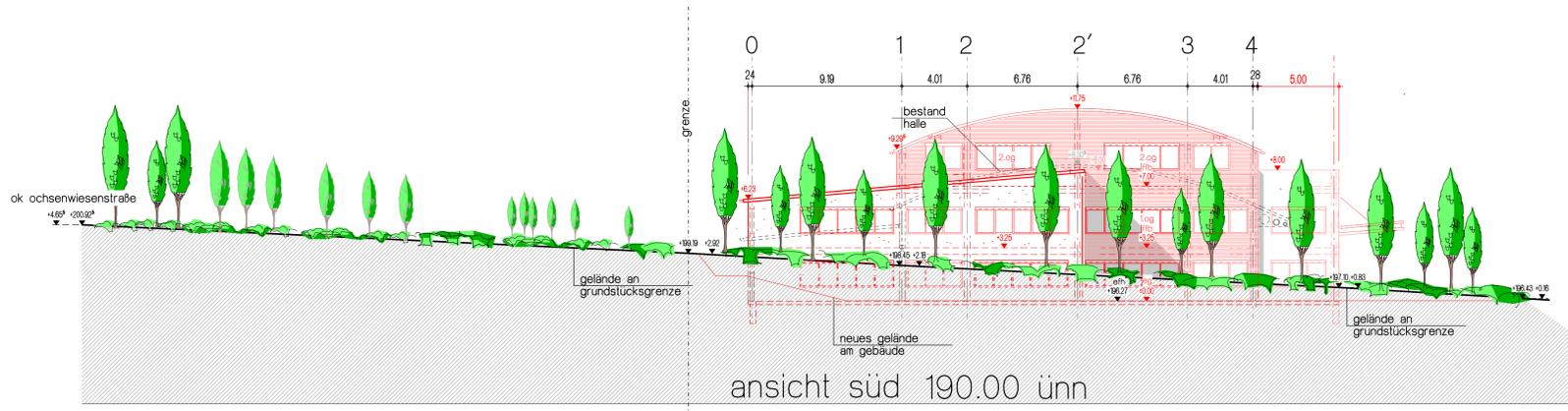
lageplan 1/500



ansicht west 190.00 ünn

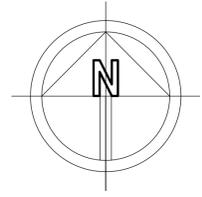


dachaufsicht 1/200



ansicht süd 190.00 ünn

lageplan m 1/500  
ansichten m 1/200  
dachaufsicht



entwurf  
erweiterung einer produktionshalle mit schulungsräumen  
emil-weber-straße 32  
74363 güglingen  
renner gmbh kompressoren  
emil-weber-straße 32  
74363 güglingen

gefertigt \_\_\_\_\_  
datum 19.01.2023  
kuon + reinhardt gmbh  
[freie Architekten]  
ringstraße 17  
74226 nordheim  
t. +49 (0)7133-9967-0  
f. +49 (0)7133-9967-29  
architekten@kuonreinhart.de  
www.kuonreinhart.de



**Stadt Güglingen**

## **Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“**

**Fachbeitrag Artenschutz**

---

---



**Wagner + Simon Ingenieure GmbH**  
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Adalbert-Stifter-Weg 2    Tel. 06261 / 918390  
74821 Mosbach            Fax. 06261 / 918399  
E-Mail: [info@wsingenieure.de](mailto:info@wsingenieure.de)

## Inhalt

	Seite
1 Aufgabenstellung.....	3
2 Lebensraumbereiche und –strukturen.....	5
3 Wirkungen der Bebauungsplanänderung .....	7
4 Besonderer Artenschutz .....	7
4.1 Europäische Vogelarten .....	8
4.2 Fledermäuse.....	9
4.3 Reptilien .....	10

## Anlage

Ornithologische Untersuchung, BP „Fa. Renner“ in Göglingen, Ralf Gramlich, Gemmingen, Juni 2023

## 1 Aufgabenstellung

Die Stadt Güglingen stellt im Stadtteil Bürg den Bebauungsplan „„Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ mit einem Geltungsbereich von rd. 0,28 ha auf. Grundsätzlich ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Die Stadt als Trägerin der Bauleitplanung ist zwar zunächst nicht Adressat des Artenschutzes. Dennoch entfalten die artenschutzrechtlichen Vorschriften eine mittelbare Wirkung. Bauleitpläne, denen aus Rechtsgründen die Vollzugsfähigkeit fehlt, sind unwirksam.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den Gemeinderat im Rahmen der Umweltprüfung. In beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren, nach dem hier verfahren wird, ohne formale Umweltprüfung ist der besondere Artenschutz trotzdem zwingend zu beachten und der Abwägung im Sinne des § 1 Abs.7 BauGB nicht zugänglich.

Im vorliegenden Fachbeitrag wird ermittelt und dokumentiert, ob und in welcher Weise in Folge der Bauleitplanung gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen wird.

*Nach § 44 BNatSchG , Absatz 1 ist es verboten,*

- 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.*

*Absatz 5 führt aus:*

*Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 [Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB] gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

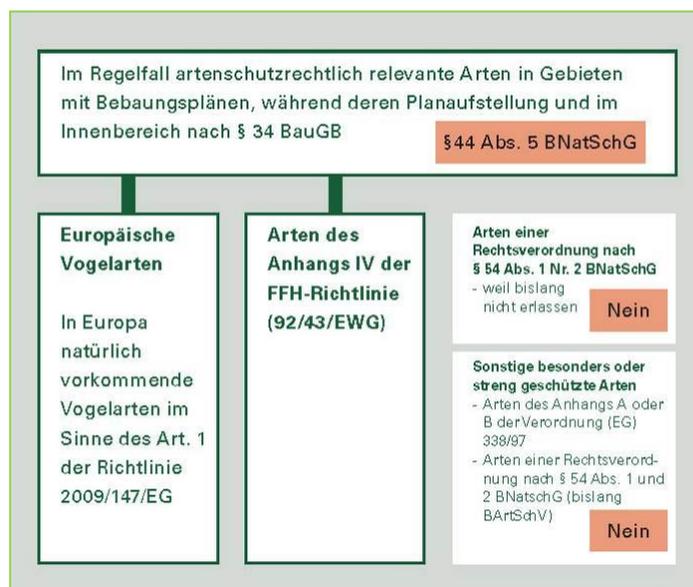
Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Der Fachbeitrag Artenschutz stellt die für die artenschutzrechtliche Prüfung notwendigen Grundlagen zusammen.

In die Untersuchung einbezogen werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten.

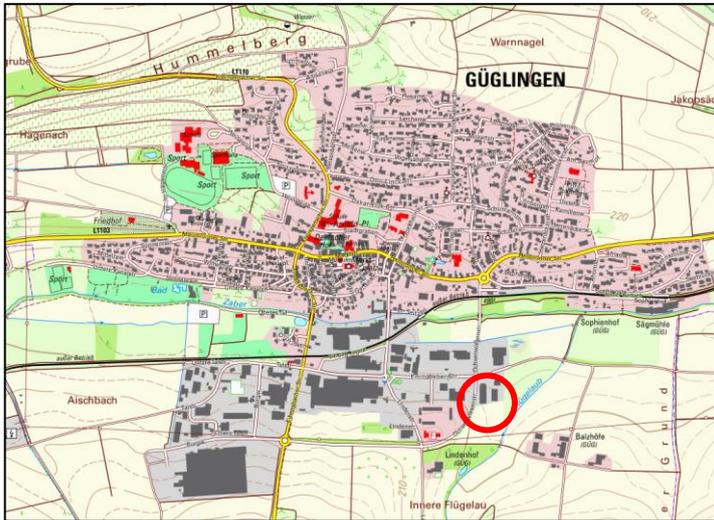


Übersicht zu den besonders und streng geschützten Arten. (Hervorhebung der für den Regelfall in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben relevanten Artenkollektive.

Die übrigen Arten sind gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 von den Verboten des § 44 BNatSchG freigestellt.)

## 2 Lebensraumbereiche und –strukturen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans am südöstlichen Ortsrand von Güglingen umfasst einen teilweise bereits bebauten bzw. als Hof befestigten und teilweise als Grünfläche angelegten Bereich des Gewerbegebietes der Fa. Renner.



**Abb.: Lage des Plangebiets**  
(ohne Maßstab)

Die Gewerbehalle, die teilweise im Änderungsbereich steht, ist modern, hat ein gewölbtes Welldach und weitgehend aus Leichtbauelementen gebaut. Bei der Bestandserfassung konnten keinerlei als Brutplatz oder Quartier für Fledermäuse geeignete Strukturen festgestellt werden (näheres siehe unten). Südlich und östlich schließen asphaltierte Hofflächen und gepflasterte Stellplatzflächen an.

Im Süden des Änderungsbereichs ist eine Grünfläche angelegt. Sie besteht weitgehend aus einer regelmäßig gemähten, kleinen Wiesenfläche und einer Reihe Sträucher und drei junger Bäume (u.a. Kirsche), die vor ca. 10 Jahren gepflanzt wurden. Kleinräumig bezieht der Änderungsbereich den Rand der Ackerfläche ein, die im Westen, Süden und Osten anschließt.

Unweit westlich wird der Acker von einer parallel zur Ochsenwiesenstraße wachsenden Feldhecke, unweit östlich von einem hochgewachsenen Gehölzsaum entlang des Flügelaubachs begrenzt. Rd. 40 m südlich wurde vor ca. 6 Jahren ein kleines Biotop angelegt.



*Blick auf Gewerbehalle u. vorgelagerte Grünfläche mit jungen Gehölzen, im HG Gehölze am Flügelaubach*

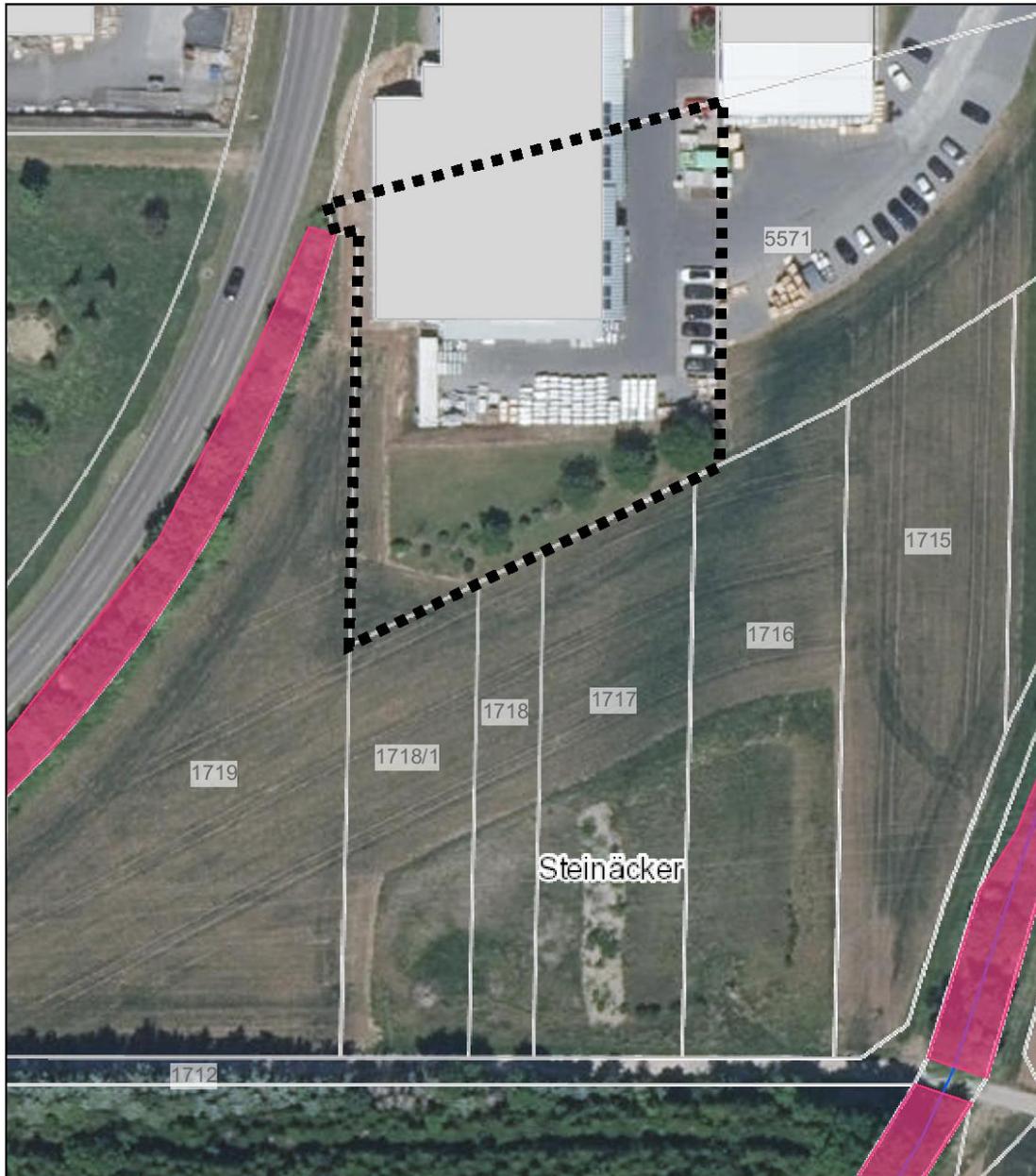


Abb.: Änderungsbereich (schwarz gestrichelt) und das weitere Umfeld (M 1:1.000)

### 3 Wirkungen der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplans soll die Erweiterung des Firmengebäudes nach Süden ermöglichen. Er setzt hierfür eine vergrößerte, die heutigen Hofflächen und einen Teil der Grünfläche umfassende Baugrenze fest.

Die Grünfläche im Süden wird für die Bebauung teilweise abgegraben. Ein Teil der noch jungen Gehölze muss hierfür voraussichtlich entfernt werden.

Am Südrand wird eine neue Pflanzgebotsfläche festgesetzt, die wieder begrünt und – sofern die Bestandsgehölze nicht teilweise erhalten werden – wieder bepflanzt wird.



Abb.: Überlagerung des Bestands und der Planung (M 1:1.000)

### 4 Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie in dem Sinne beeinträchtigt werden können, dass Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden können.

Es müssen ggf. Maßnahmen vorgeschlagen werden, mit denen Verbotstatbestände vermieden bzw. vorgezogen ausgeglichen werden können.

Von den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie waren die Artengruppen Fledermäuse und Reptilien näher zu betrachten. Zu Artengruppe Amphibien sollte im Raum Güglingen ebenfalls immer eine Aussage getroffen werden.

Für alle anderen Arten konnte ein Vorkommen nach einer ersten Begehung im April 2023 auf Grund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

## 4.1 Europäische Vogelarten

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans gibt es nur sehr wenige, für Vögel zur Brut geeignete Strukturen. Die Gewerbehalle ist modern, die wenigen Gehölze in der Grünfläche noch jung. Möglich oder zumindest nicht gänzlich auszuschließen war, dass in den angrenzenden Ackerflächen Offenlandbrüter wie die Feldlerche brüten.

Im Zeitraum Februar bis Mitte März wurde daher eine ornithologische Untersuchung mit insgesamt 4 Begehungen durchgeführt.<sup>1</sup> Der Schwerpunkt der Untersuchung lag auf den wenigen Gehölzen im Süden des Änderungsbereichs, den umliegenden Ackerflächen und auf den Bestandsgebäuden. Die Ergebnisse sind in der Tabelle im Anhang und der Brutrevierkarte auf der Folgeseite dargestellt.

Bei der Untersuchung wurden insgesamt 21 Vogelarten festgestellt. Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wurden keine Brutreviere festgestellt. Weder an den Gebäuden, noch in den Gehölzen gab es Hinweise auf eine Brut. Von den festgestellten Arten können aber u.U. die Amsel, die Goldammer, der Grünfink, die Heckenbraunelle, die Mönchsgrasmücke und das Rotkehlchen in den Gehölzpflanzungen brüten. An Gebäudebrütern wurde nur der Hausrotschwanz bei einem Termin festgestellt, allerdings keinerlei für Vögel geeignete Strukturen am Bestandsgebäude.

In der Hecke entlang der Ochsenwiesenstraße brüteten vermutlich Amsel und Mönchsgrasmücke (Freibrüter) und der Zilpzalp (Bodenbrüter). Einen sicheren Brutnachweis gab es aber nicht.

Offenlandarten wie die Feldlerche wurden nicht festgestellt. Die beengte Lage zwischen den Gewerbegebäuden im Norden, einem Nadelbaumbestand im Süden und den Gehölzen entlang des Flügelaubachs im Westen sind offenbar bereits heute Kulissen, die von der Feldlerche gemieden wird.

### Prüfung der Verbotstatbestände

Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände bezüglich der Vögel ausgelöst werden, wird vorgeschlagen, Folgendes mit Verweis auf den §44 BNatSchG als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

*Gehölze dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden.*

*Vorsorglich sollten die Bauflächen im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode an regelmäßig gemäht werden. Damit wird verhindert, dass Strukturen entstehen, die ggf. für Bodenbrüter wie den Zilpzalp geeignete Brutmöglichkeiten bieten.*

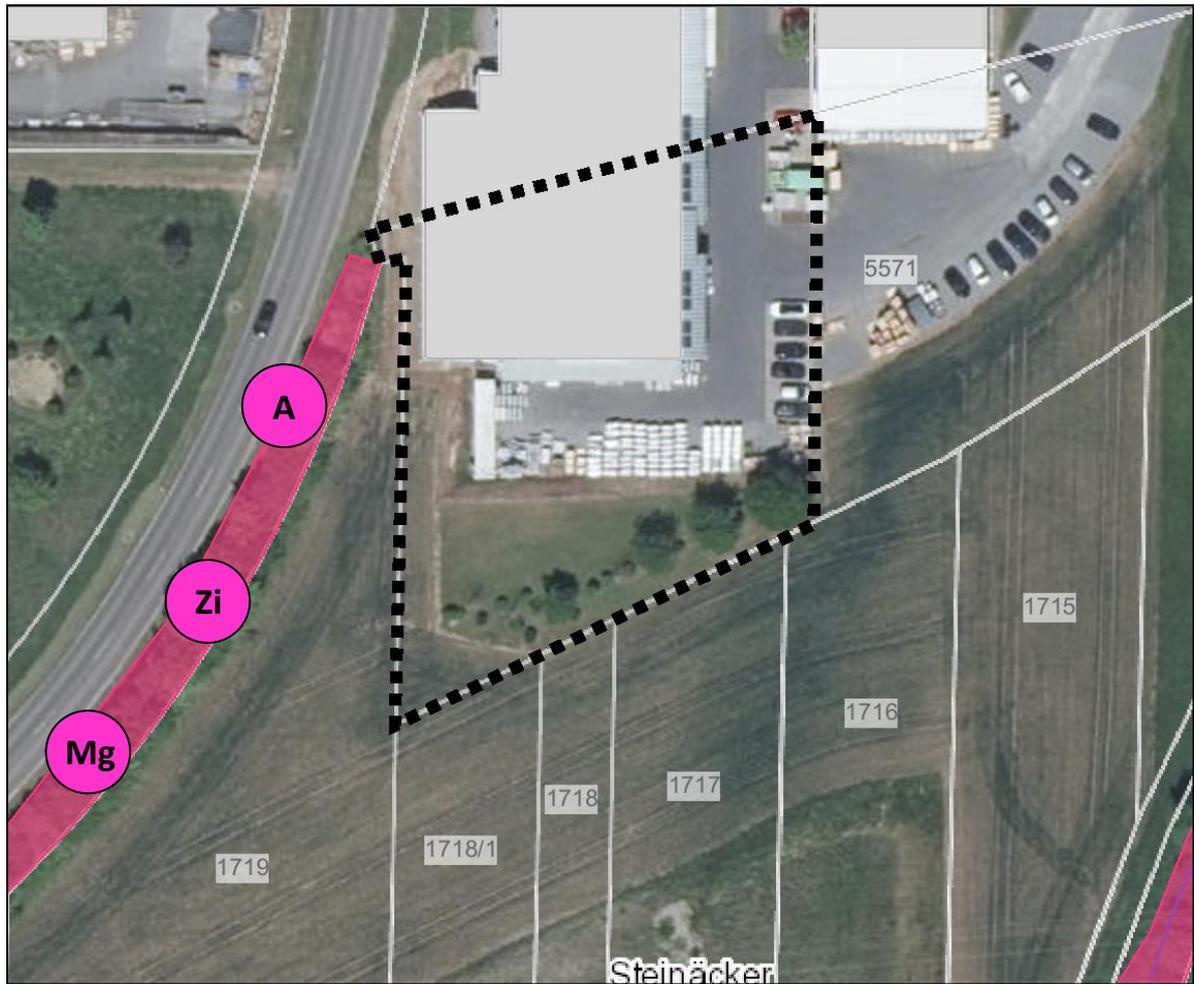
Wird so vorgegangen, dann sind Bruten von Vögeln im Plangebiet nicht mehr möglich. Brütende Altvögel und Nestlinge können nicht verletzt oder getötet, Gelege nicht zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1).

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind nicht zu erwarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2), weil Rodungs- und Abbrucharbeiten außerhalb der genannten Zeiten erfolgt und wenn überhaupt auch nur wenige Einzeltiere bzw. Brutpaare betroffen sind.

Für die Firmenerweiterung wird ein Teil der Grünfläche im Süden des Änderungsbereichs abgeräumt bzw. abgegraben und einige der noch jungen Gehölze entfernt. Nachgewiesene Brutreviere gehen nicht verloren. Der Umfang an möglichen Brutrevieren für die o.g. Freibrüter und Bodenbrüter, der durch die Firmenerweiterung verloren geht, ist äußerst gering. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt (§ 44 Abs. 5). In der neu festgesetzten Grünfläche im Süden wird ein Teil der Gehölze erhalten oder nachgepflanzt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

<sup>1</sup> Ralf Gramlich, Gemmingen



### Legende

UG: Renner, Güglingen, HN

Datum: 23.06.2023

Bearbeiter: gra

- |          |   |         |
|----------|---|---------|
| <b>A</b> | mögliche Brut mit geeignete Habitatstrukturen   | 3 Arten |
| <b>B</b> | wahrscheinliche Brut mit geeigneten Habitatstrukturen, aber kein sicher Nachweis  | 0 Arten |
| <b>C</b> | sichere Brut mit revier-anzeigendes Verhalten (warnend, nistmaterial- oder futtertragend Altvögel, Nestfund oder Jungvögel) | 0 Arten |

## 4.2 Fledermäuse

Für Fledermäuse ist die Änderungsfläche nicht sonderlich interessant. An den modernen Gewerbegebäuden gibt es keinerlei potentielle Quartierstrukturen und auch an den noch jungen Gehölzen nicht. Über der kleinen Grünfläche jagen zwar sicher gelegentlich einzelne Fledermäuse, eine besondere Bedeutung als Jagdhabitat ist aber ohne weiteres auszuschließen.

Entlang der Hecken an der Straße westlich und der Gehölze entlang des Flügelaubachs im Westen jagen Fledermäuse sicher deutlich regelmäßiger und intensiver, die Strukturen bleiben aber erhalten und die Bebauung rückt nicht wesentlich näher heran.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzgl. der Fledermäuse ist nicht zu erwarten.

## 4.3 Reptilien

Aus Göglingen sind Vorkommen von Zaun- und Mauereidechse bekannt. Bei einer ersten Begehung im April 2023 wurde die Grünfläche und die Böschungen im Süden des Änderungsbereichs sowie das Umfeld der Gebäude auf Lebensraumpotential für Zaun- und Mauereidechsen untersucht.

Der Wiesenanteil der Grünfläche wird regelmäßig gemäht und es keine Saum- und sonstigen Strukturen, die als Lebensraum für Zauneidechsen in Frage kommen. Die Böschungen im Änderungsbereich sind nordexponiert und als Lebensraum ebenfalls nicht geeignet.

Bei einer weiteren Begehung am 05.06.2023 (12.00 – 12.30 Uhr, Sonne, 23 °C) wurde dies noch einmal überprüft und die Grünfläche sowie die Randbereiche der Hecke entlang der Ochsenwiesenstraße langsam abgelaufen. Es gab keine Hinweise auf Reptilien.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG bzgl. der Reptilien ist nicht zu erwarten.

## 4.4 Amphibien

Aus den Zaberauen sind Vorkommen der Wechselkröte bekannt. Der Änderungsbereich bietet für die Art heute weder geeignete Laich- noch Überwinterungs- bzw. Landlebensräume und ein Vorkommen im Plangebiet kann zum jetzigen Zeitpunkt sicher ausgeschlossen werden.

Vorkommen im weiteren Umfeld sind durch die Nähe zu Zaber und Flügelaubach aber nicht auszuschließen.

Um artenschutzrechtliche Konflikte wie im Bereich des Industriegebiets Langwiesen IV zu vermeiden, sollte das Entstehen von temporären Kleinstgewässern im Baufeld, sei es in Wagenspuren oder Baugruben, tunlichst vermieden werden. Damit ist sichergestellt, dass während der Bauarbeiten keine Tiere in die Baufelder einwandern, was u.U. zu bauzeitlichen Verzögerungen und weiterem Maßnahmenbedarf führt.

Mosbach, den 23.06.2023



## Anlage

Ornithologische Untersuchung, BP „Fa. Renner“ in Göglingen, Ralf Gramlich, Gemmingen, Juni 2023

Festgestellte Vogelarten				Schutzstatus								Status im Untersuchungsgebiet und Art des Nachweises			Arten nach Beobachtungsterminen			
Lfd. Nummer	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Artkürzel DDA	Rote Liste BaWü			Rote Liste Deutschland	Europäische Vogelschutzrichtlinie	Species of European Conservation Concern	BArtSchV.		Brutvogel (B) oder Nahrungsgast (N)	Nahrungsgast		Beobachtungstag/Uhrzeit von ... bis ... /Wetterbedingungen			
				Kategorie	Kurzfristiger Trend	Häufigkeit				Besonders geschützt	Streng geschützt		Bodennähe	Überflug	1	2	3	4
															22.03.23	06.04.23	21.04.23	12.05.23
													08:00-9:00 8°-10°C 1/8 Bft 1	8:00-9:00 2°C 0/8 Bft 0	8:15-9:15 8°-10°C 0/8-1/8 Bft 1	08:30-09:30 12°-13°C 7/8 Bft 1-2		
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	.	↑	sh	-	-	-	X	-	B			X	X	X	X
2	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	.	↑	sh	-	-	-	X	-	N	X		X	X	X	X
3	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ei	.	=	h	-	-	-	X	-	N	X	X	X	X	X	X
4	Elster	<i>Pica pica</i>	E	.	↑	h	-	-	-	X	-	N		X	X	X		
5	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	V	↓↓	h	-	-	-	X	-	N		X				
6	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	.	=	sh	-	-	-	X	-	N					X	
7	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	.	=	sh	-	-	-	X	-	N				X		
8	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	He	.	=	sh	-	-	-	X	-	N	X		X	X		
9	Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kb	.	=	h	-	-	-	X	-	N			X			
10	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	.	=	sh	-	-	-	X	-	N	X	X	X		X	
11	Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	Ku	2	↓↓↓	mh	V	-	-	X	-	N					X	
12	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Mb	.	=	h	-	-	-	X	X	N						X
13	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	.	↑	sh	-	-	-	X	-	B				X	X	X
14	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	.	=	h	-	-	-	X	-	N						X
15	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	.	↑↑	sh	-	-	-	X	-	N						
16	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	.	=	sh	-	-	-	X	-	N	X	X	X	X		
17	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd	.	↓↓	sh	-	-	-	X	-	N	X		X			
18	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	.	=	sh	-	-	3	X	-	N	X				X	X
19	Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	Wg	.	↓↓	sh	-	-	-	X	-	N	X		X			
20	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Z	.	=	sh	-	-	-	X	-	N	X		X			
21	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	.	=	sh	-	-	-	X	-	B			X	X	X	X

LUBW, Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 7. Fassung. Stand 31.12.2019.

V = Arten der Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Aussterben bedroht.

↓↓↓ kurzfristig sehr starke Brutbestandsabnahme (>50%)

↓↓ kurzfristig starke Brutbestandsabnahme (> 20 %)

= kurzfristig stabiler bzw. leicht schwankender Brutb.

↑ kurzfristig um > 20% zunehmender Brutbestand

↑↑ kurzfristig um > 50% zunehmender Brutbestand

ss = sehr selten (1 - 100 Brutpaare)

s = selten (101 - 1.000 Brutpaare)

mh = mäßig häufig (1.001 - 10.000 Brutpaare)

h = häufig (10.001 - 100.000 Brutpaare)

sh = sehr häufig (> 100.000 Brutpaare)