

## STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 1

**Vorlage Nr. 79/2024**

Sitzung des Gemeinderates

am 04. Juni 2024

-öffentlich-

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

- a) **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Satzungsbeschluss**

#### **Beschlussantrag:**

- a) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen erfolgt entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung und entsprechendem Beschlussvorschlag.
- b) Die nachfolgend abgedruckte Satzung wird beschlossen.

24.05.2024 / Stöhr-Klein

| <b>ABSTIMMUNGSERGEBNIS</b> |        |  |
|----------------------------|--------|--|
|                            | Anzahl |  |
| <b>Ja-Stimmen</b>          |        |  |
| <b>Nein-Stimmen</b>        |        |  |
| <b>Enthaltungen</b>        |        |  |

#### **a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Der Gemeinderat hat beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“, Güglingen auf den Weg zu bringen, um dem Vorhabenträger eine Betriebserweiterung am Standort zu ermöglichen. Das Verfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 25.07.2023 eingebracht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum 14.08.2023 bis 15.09.2023 statt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 20.02.2024 gefasst, die öffentliche Auslegung hat in der Zeit von 11.03.2024 bis 15.04.2024 stattgefunden. Nach dieser Auslegung können nun die eingegangenen Anregungen abgewogen werden.

Als Anlage übergeben wir die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen während der Auslegungsfrist. Weitere Anlagen sind der Plan, Textteil zum Planentwurf sowie die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Verfahrenshinweise bzw. der Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sind aus Seite 1 des Deckblattes zum Textteil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden entsprechend der Vorlage abgewogen bzw. als Beschlussvorschlag formuliert.

Der aus der Planänderung „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung“ nicht erbrachte Pflanzzwang wurde geprüft und dem Vorhabenträger mitgeteilt. Der zu erbringende Ausgleich für die 3. Änderung wird nachgewiesen.

## **b) Satzungsbeschluss**

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 S. 394) 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 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422), hat der Gemeinderat am 04.06.2024 folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“, Gemarkung Güglingen beschlossen:

Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind und zwar:

Dem Planentwurf mit Textteil und örtliche Bauvorschriften sowie Begründung (10.07.2023 / 06.02.2024 / ???), gefertigt des Büros Käser Ingenieure GmbH + Co. KG, 74199 Untergruppenbach, dem Artenschutzbericht (23.06.2023) sowie der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung (01.02.2024) des Büros Wagner + Simon, Ingenieurbüro für Umweltplanung, 74821 Mosbach, der Vorhaben- und Erschließungsplan (19.01.2023) des Architekturbüros Kuon + Reinhardt, 74226 Nordheim, sowie der Schalltechnischen Einschätzung (19.01.2024) des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud, 70174 Stuttgart.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 10.07.2023 / 06.02.2024, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Güglingen, den 04.06.2024

Ulrich Heckmann  
Bürgermeister

24.05.2024 / Stöhr-Klein

Landkreis: Heilbronn  
 Stadt: Güglingen  
 Gemarkung: Güglingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften „Ochsenwiesen-Steinacker, 3. Änderung“  
 Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 04.06.2024**

Eingegangene Anregungen anlässlich der Veröffentlichung im Internet vom 11.03.2024 – 15.04.2024:

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag  |
|---|--|---|
| 1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 29.02.2024 | Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.  | Kenntnisnahme.  |
| 2. MVV Netze GmbH vom 01.03.2024  | Im Geltungsbereich sind keine Gasversorgungsleitungen der MW Energie AG verlegt. Somit bestehen aus unserer Sicht keine Einwände zu der geplanten Baumaßnahme.<br><br>Wir bitten Sie, uns weiterhin in Ihrer Planung zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.  | Kenntnisnahme.<br><br>Kenntnisnahme und Beachtung.  |
| 3. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 07.03.2024                                | Nach Prüfung dieser Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden.<br><br>Es ist hierbei darauf zu achten, dass bei der planungsrechtlichen Einstufung keine Einschränkungen vorgesehen werden, die einen anliegenden oder angrenzenden Gewerbebetrieb eventuell in seiner langfristigen Entwicklung hemmen könnten. Gegebenenfalls empfehlen wir, betroffene Gewerbetreibende über die Planungsabsicht individuell zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.<br><br>Des Weiteren regt die IHK Heilbronn-Franken an, bei Änderungen von planungsrechtlichen Festsetzungen die digitale Infrastruktur bezüglich des Ausbaus mit Glasfaser und Mobilfunk zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollte allen Gewerbetreibenden, besonders im ländlichen Raum und in Gewerbegebieten, eine gigabitfähige Versorgung ermöglicht werden. Denn die Verfügbarkeit von schnellem Internet und einem lückenlosen Mobilfunknetz ist ein zentraler Standortfaktor.<br><br>Sonstige Bedenken und Anregungen liegen uns zurzeit nicht vor. | Kenntnisnahme.<br><br>Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen aufgestellt. Die Belange des Vorhabenträgers werden somit beachtet. Weitere Gewerbetreibende sind von der Planung nicht betroffen.<br><br>Die Versorgung mit Glasfaser und Mobilfunk ist mit den derzeit vorgesehenen Festsetzungen uneingeschränkt möglich. Weitere Festsetzungen werden nicht als notwendig angesehen.<br><br>Kenntnisnahme. |

| Anregungen von   | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag  |
|--|--|---|
| 4. Deutsche Bahn AG<br>DB Immobilien<br>vom 11.03.2024   | Öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.  | Kenntnisnahme und Beachtung.  |
| 5. Amprion GmbH<br>vom 11.03.2024  | Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.  | Kenntnisnahme. Weitere Leitungsträger wurden beteiligt.   |
| 6. Stadt Brackenheim<br>vom 12.03.2024   | Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.  | Kenntnisnahme.  |
| 7. Regierungspräsidium Freiburg<br>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau<br>vom 19.03.2024 | Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//23-03667 vom 29.08.2023 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.  | Kenntnisnahme.  |
| 8. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung<br>vom 21.03.2024  | Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.   | Kenntnisnahme.  |
| 9. Handwerkskammer Heilbronn-Franken<br>vom 25.03.2024   | gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.   | Kenntnisnahme.  |
| 10. Regionalverband Heilbronn-Franken<br>vom 10.04.2024  | <p>Die vorgelegte Planung stufen wir weiterhin als nicht regionalbedeutend ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf das Vorbehaltsgebiet wird in der Begründung eingegangen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> |

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag                            |
|---|--|---|
| <p>11. Regierungspräsidium Stuttgart vom 11.04.2024</p> | <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen- bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 22.08.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB bestehen aus raumordnerischer Sicht weiterhin keine Bedenken.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten/ dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> |

| Anregungen von                                      | Inhalt der Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag  |
|---|---|---|
|   | <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)<br/> Frau Jasmin Wagner<br/> Tel. : 0711-904-12116<br/> Jasmin.Wagner@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 2 - Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)<br/> Herr Raimund Butscher<br/> Tel. : 0711/904-12420<br/> Raimund.Butscher@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft<br/> Herr Frank Schied<br/> Tel. : 0711/904-13200<br/> Frank.Schied@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen<br/> Herr Karsten Grothe<br/> Tel. 0711/904-14242<br/> Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt<br/> Frau Birgit Müller<br/> Tel. :0711/904-15117<br/> Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege<br/> Herr Lucas Bilitsch<br/> Tel. : 0711/904-45170<br/> Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p> |   |
| <p>12. Landratsamt Heilbronn<br/>vom 15.04.2024</p> | <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Wie in unserer vorherigen Stellungnahme aufgeführt, liegt der Geltungsbereich des aktuell aufgestellten Bebauungsplans "Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung" im bereits rechtskräftigen "Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung". Die Grünflächen und Bäume, welche durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan zu erhalten sind, sind als Pflanzbindung zu kennzeichnen. Der vorliegende zeichnerische Teil wurde hinsichtlich der Darstellung der Pflanzbindung nicht aktualisiert. Der zeichnerische Teil sollte entsprechend aktualisiert werden.</p>   | <p>Es wurde eine textliche Festsetzung hinzugefügt, die Gehölze im gesamten Plangebiet schützt. Eine zusätzliche zeichnerische Festsetzung ist somit nicht notwendig.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag   |
|----------------|--|--|
|                | <p>Die Überplanung des Ausgleichs für den Bebauungsplan "Ochsenwiesen-Steinacker, 2. Änderung und Erweiterung" wurde bilanziert. Die Bilanzierung ist fachlich und rechnerisch richtig. Aufgrund der Überplanung von Ausgleichsflächen entsteht ein Kompensationsdefizit für den Bebauungsplan "Ochsenwiesen-Steinacker, 2. Änderung und Erweiterung" in Höhe von 14.495 ÖP (Schutzgut Arten und Biotope: 8.435 ÖP, Schutzgut Boden: 6.060 ÖP). Die vorliegenden Unterlagen enthalten noch keine Aussagen, in welcher Form der Ausgleich erbracht werden soll. Im weiteren Verfahren ist der Ausgleich vor Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) abzustimmen bzw. vorzulegen.</p> <p>Gemäß der vorliegenden Abwägungstabelle wird von Seiten der Stadtverwaltung zeitnah der Stand der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzzwänge) des Bebauungsplans "Ochsenwiesen-Steinacker, 2. Änderung und Erweiterung" geprüft. Wir bitten der unteren Naturschutzbehörde den Stand der Prüfung mitzuteilen und bei nicht umgesetzten Pflanzzwängen darzulegen, wie ein Ausgleich nachträglich erbracht werden soll.</p> <p>Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.7, 1.8, 1.9, 2.1, 2.2 und die Hinweise f), g), l), m), und n) werden begrüßt und sollen auch so beibehalten werden. Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen bzw. wiederaufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorsorglich sind die Bauflächen im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode an regelmäßig zu mähen. Damit wird verhindert, dass Strukturen entstehen, die ggf. für Bodenbrüter wie den Zilpzalp geeignete Brutmöglichkeiten bieten.</li> </ul> <p>Da es sich um eine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme handelt, sollte dieser Punkt weiterhin unter Punkt 1.7 aufgeführt werden. Es war vorher unter Punkt 1.7 aufgeführt und ist nun nur als Hinweis im Textteil enthalten.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Textteil wird auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hingewiesen. Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken.</p> | <p>Die Ausgleichsmaßnahmen wurden inzwischen gefunden und abgestimmt.</p> <p>Die Prüfung wird derzeit durchgeführt. Die Stadtverwaltung wird sich danach zeitnah mit der uNB in Verbindung setzen.</p> <p>Die Punkte werden beibehalten. Der Hinweis auf den Zilpzalp wurde wieder zu einer Festsetzung umgewandelt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag   |
|----------------|--|--|
|                | <p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes gegen das Vorhaben keine Bedenken. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach §15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Baugesetzbuch zu bewerten und möglichst schutzgutbezogen auszugleichen.</p> <p>Um den Eingriff in das Schutzgut Boden weitestgehend zu minimieren, sind die folgenden Punkte bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben" sowie die DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit und Verwertung von Bodenmaterial" wird hingewiesen.</li> <li>- Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten.</li> <li>- Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, 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.</li> <li>- Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bau-tätigkeit aufzulockern.</li> </ul> <p><b>Altlasten</b></p> <p>Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</p> | <p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden muss nicht ausgeglichen werden, da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|--|--|
| 13. Regierungspräsidium Stuttgart<br>Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr,<br>Straßen<br>vom 16.04.2024 | Der betroffene Bereich erstreckt sich entlang der Gemeindestraße "Ochsenwiesenstraße", die nach Fertigstellung der Ortsumgehung Pfaffenhofen-Güglingen in eine Landesstraße umgestuft wird. Die genauen Ortsdurchfahrtsgrenzen sind derzeit noch nicht festgesetzt, weshalb keine Aussage darüber getroffen werden kann, ob der Bereich innerhalb des Erschließungsbereichs liegt. Da im vorliegenden Fall jedoch lediglich eine Verlängerung der bestehenden Fluchtlinie vorgesehen ist, kann aus unserer Sicht dem Vorhaben zugestimmt werden. | Kenntnisnahme.                                       |

Gefertigt:  
 Untergruppenbach, den 27.05.2024  
 Käser Ingenieure  
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

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 10.07.2023/06.02.2024

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

|   |                    |            |
|---|--------------------|------------|
| Aufstellungsbeschluss (§§ 2 (1) BauGB)  | am                 | 25.07.2023 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)  | am                 | 04.08.2023 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)  | vom 14.08.2023 bis | 15.09.2023 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)   | vom 14.08.2023 bis | 15.09.2023 |
| Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)                                | am                 | 20.02.2024 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)               | am                 | 01.03.2024 |
| Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)   | vom 11.03.2024 bis | 15.04.2024 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) | am                 | 04.06.2024 |

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, 12 und 13a des 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) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) 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 20. November 2023 (GBl. S. 422). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**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 sind die Bauflächen im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode an regelmäßig zu mähen. Damit wird verhindert, dass Strukturen entstehen, die ggf. für Bodenbrüter wie den Zilpzalp geeignete Brutmöglichkeiten bieten.
- g) Zur Vermeidung einer Einwanderung von Amphibien ist das Baufeld mit einem Amphibienschutzzaun zu sichern. Der Amphibienschutzzaun ist regelmäßig in einem mindestens ein- bis zweiwöchigen Turnus auf seine Funktion zu überprüfen. Beschädigungen sind umgehend zu beseitigen. Zusätzlich ist die Entstehung von temporären Kleinstgewässern im Baufeld (Bsp. Fahrspuren oder Baugruben) zu vermeiden.

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

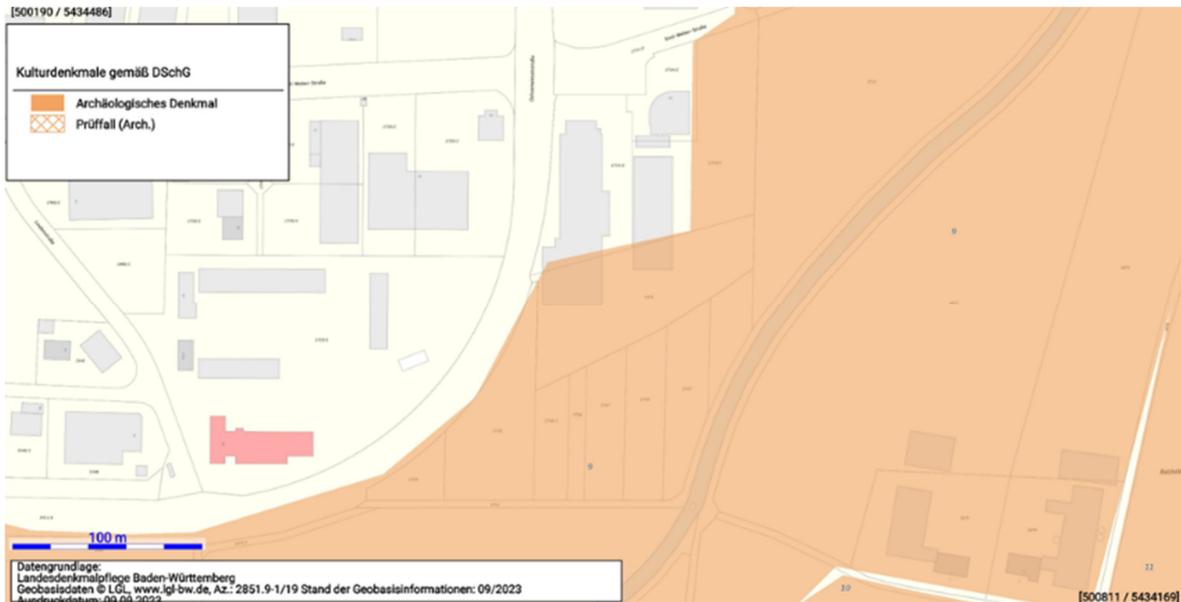
- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung). Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- b) Pflanzzwang – flächig (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend 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. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die in der Fläche bereits vorhandenen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- c) Ungegliederte Wandflächen sind mit einer für den jeweiligen Standort geeigneten Kletterpflanze je fünf laufende Meter Wandlänge zu begrünen. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- d) Fläche und flachgeneigte Dächer bis 6 Grad Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Begrüpfungspflicht gilt nicht für die flachen und flachgeneigten Bereiche von Tonnendächern. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

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

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Gehölze, welche außerhalb des Baufensters liegen, sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Sie können auf den Pflanzzwang nach 1.8 a) und 1.8 b) angerechnet werden.

## Hinweise:

- a) Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Nr. 9: Römerzeitliche Zivilsiedlung, neolithische und frühmittelalterliche Siedlung. Westlich und südlich der Ochsenwiesenstr. wurden in den Jahren 1999-2006 und zuletzt 2016 Befunde einer ausgedehnten römerzeitlichen Zivilsiedlung, einer frühmittelalterlichen Siedlung sowie eine Bestattung des frühen Mittelalters untersucht. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.



- An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Daher sollte frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege oder einer privaten Grabungsfirma durchgeführt werden. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.
- 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) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden, die unterhalb der quartären Deckschicht einbinden und zu einer Lösung von Sulfatgestein führen können.

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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- e) Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Planvorhabens artesische Grundwasserverhältnisse im Zuge von Erdwärmesondenbohrungen angetroffen wurden.
- f) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren 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).
- g) Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- h) 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.
- i) 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.
- j) Auf vorhandene Drainagen ist zu achten. Eine Durchschneidung ist zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Dränsystem wieder sach- und fachgerecht hergestellt werden. Beschädigungen von Drainagen durch Baumaßnahmen im Boden sind vom Verursacher zu beheben.

- k) 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.
- l) 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.
- m) 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)
- n) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
- o) Durch die neue Verladezone, die sich nun im Süden d.h. näher in Richtung der bestehenden Aussiedlerhöfe befindet, rückt grundsätzlich eine maßgebliche Schallquelle näher an schutzbedürftige Wohnbebauung heran. Verladevorgänge stellen häufig eine maßgebliche Schallquelle dar. Die Höhe der Schallabstrahlung in diesem Bereich hängt vorwiegend von der Häufigkeit der Verlade/Entladevorgänge und der Anzahl der zu verladenden Einheiten ab. Aufgrund der relativ großen Entfernung von ca. 150 m zwischen Verladebereich und Aussiedlerhof wird es hier erfahrungsgemäß jedoch keinen schalltechnischen Konflikt geben. Falls doch, gäbe es hier die Möglichkeit an der südlichen Grenze des Grundstücks eine Schallschutzwand o. Ä. zu errichten oder alternativ zumindest den Bereich, in dem tatsächlich entladen wird, (teilweise) einzuhausen.

Analog zur Verladezone können mögliche Konflikte durch internen Verkehr (Gabelstapler o. Ä.) auf dem Betriebsgelände durch den Bau einer Schallschutzwand an der südlichen bzw. südöstlichen Grundstücksgrenze ebenfalls unterbunden werden. Erfahrungsgemäß ist hier jedoch ebenfalls kein schalltechnischer Konflikt zu erwarten.

Schallemissionen aus dem Inneren des Betriebsgebäudes können insbesondere durch nicht massive bzw. geöffnete Außenbauteile wie Fenster, Türen o-der Tore ins Freie dringen. Dies lässt sich jedoch bereits im Vorfeld durch die Berücksichtigung der erforderlichen Schalldämm-Maße unterbinden. Alternativ kann der Öffnungszustand, die Öffnungsdauer und/oder die Gesamtfläche der Fenster, welche nach Süden/Südosten ausgerichtet sind, entsprechend angepasst werden.

Bei der Planung der Außentechnik sollte bereits im Vorfeld darauf geachtet werden, dass diese, wenn möglich, an der zur Wohnbebauung abgewandten Seite installiert werden und weder tonhaltig noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm sind. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens besteht weiterhin die Möglichkeit Vorgaben zur maximalen Schallabstrahlung der einzelnen technischen Geräte zu machen, falls dies erforderlich wird.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

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

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

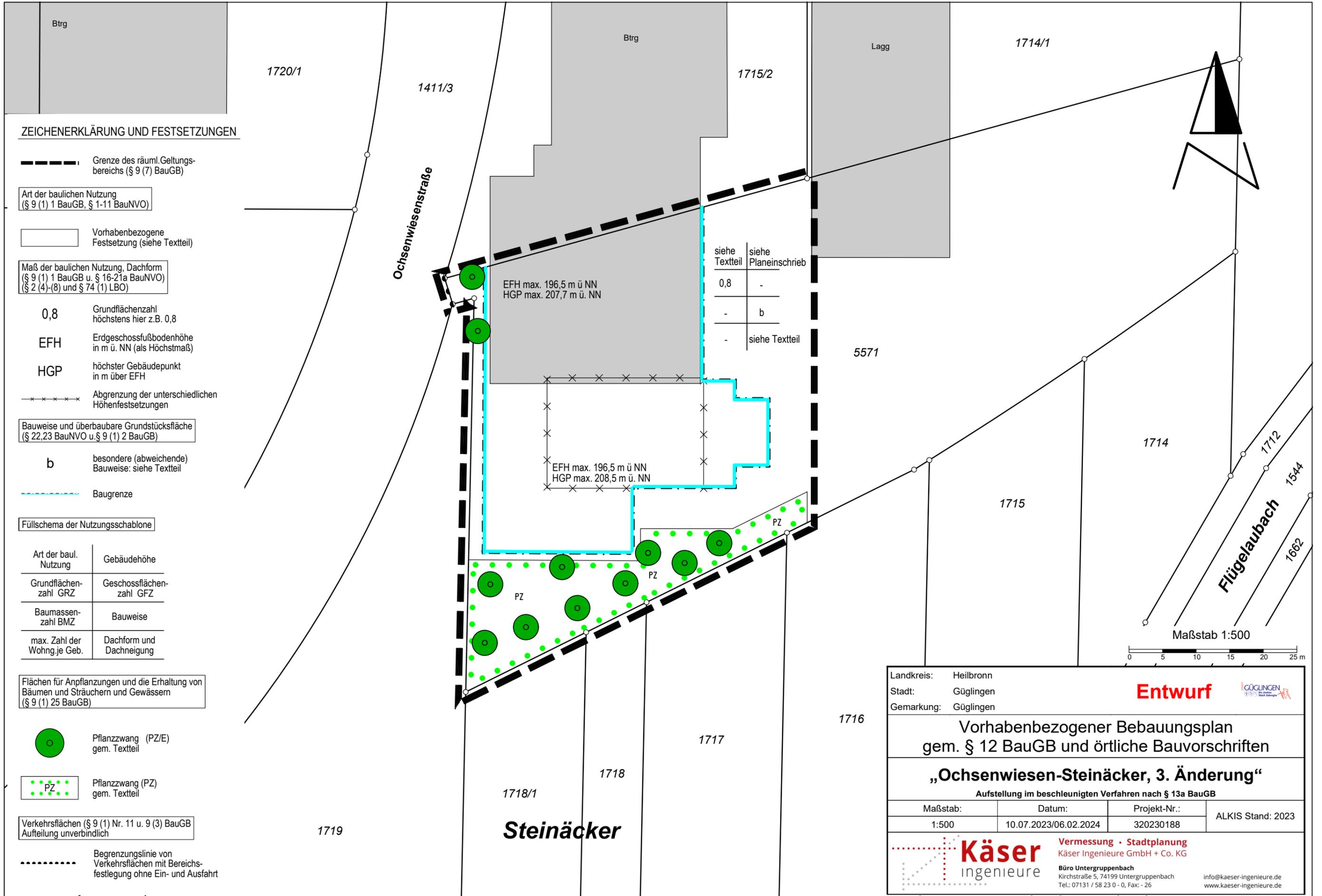
- a) Dachform und Dachneigung: entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan.
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Begrünte Dächer und Fassaden ohne 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)

Vorhabenbezogene Festsetzung (siehe 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 Planeinschrieb |
| 0,8            | -                    |
| -              | b                    |
| -              | siehe Textteil       |

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



Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Güglingen  
Gemarkung: Güglingen

**Entwurf**

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

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

|                |                              |                        |                   |
|----------------|------------------------------|------------------------|-------------------|
| Maßstab: 1:500 | Datum: 10.07.2023/06.02.2024 | Projekt-Nr.: 320230188 | ALKIS Stand: 2023 |
|----------------|------------------------------|------------------------|-------------------|

**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“

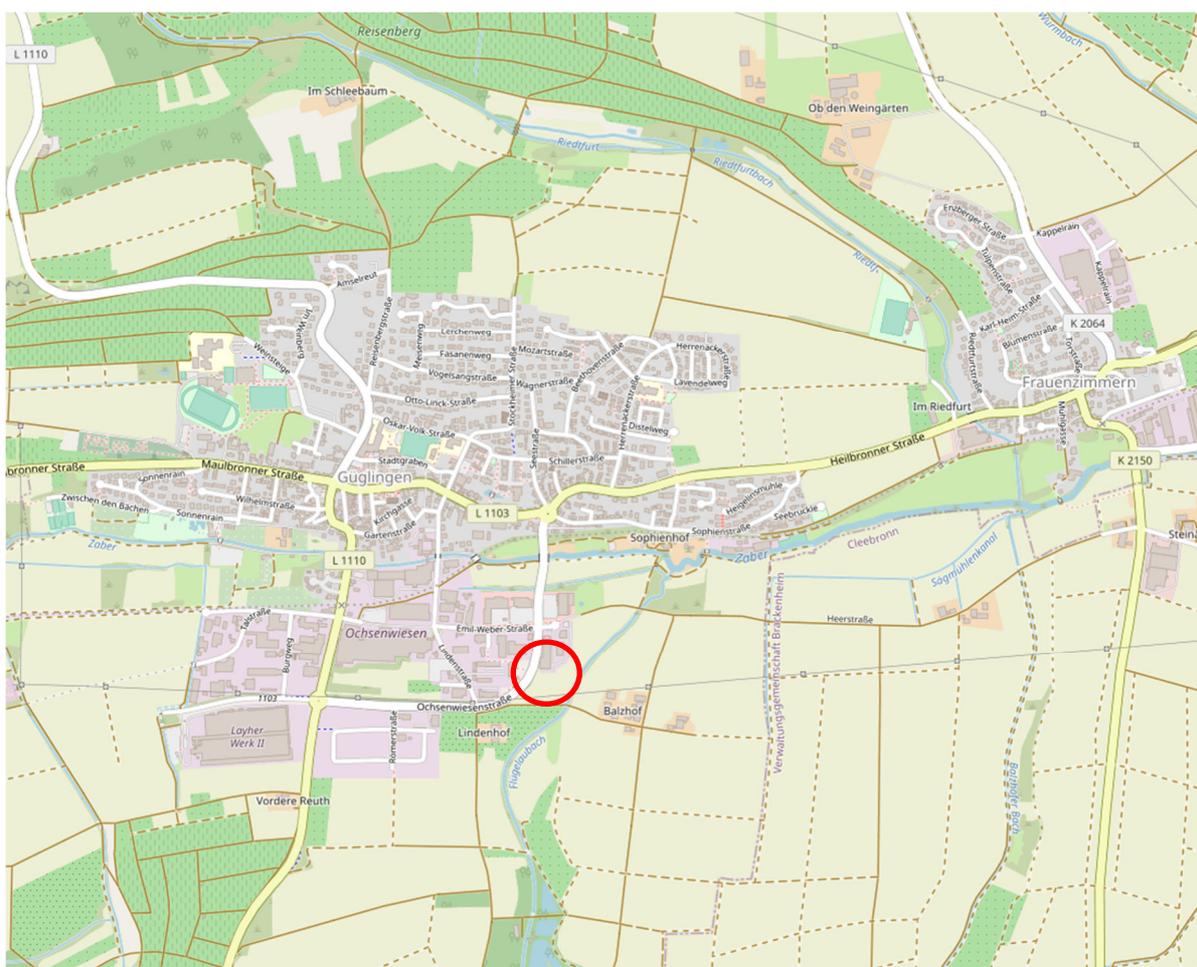
#### Begründung mit Nachtrag

**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-Steinacker, 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.

Das Plangebiet liegt zudem in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Dieser ist jedoch nicht negativ betroffen, da der Bebauungsplan das bestehende Gewerbegebiet nur unwesentlich vergrößert und angrenzend zudem eine Umgehungsstraße geplant ist, welche wesentlich stärkere Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet haben wird.

## **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.

Da der Plan jedoch in Ausgleichsflächen eingreift, die für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2.Änderung und Erweiterung“ erst vor Kurzem angelegt wurden, wurde für diesen Eingriff dennoch eine Bilanzierung erstellt. Sie ist der Begründung als Anlage beigefügt.

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

Aufgrund möglicher schalltechnischer Konflikte mit den ca. 150 m entfernt liegenden Aussiedlerhöfen wurde eine Schalltechnische Einschätzung angefertigt. Aus dieser leiten sich einige Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren ab. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 10.07.2023/06.02.2024

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. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

angefertigt durch

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

### **3. Fachbeitrag Artenschutz**

angefertigt durch

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

### **4. Schalltechnische Einschätzung**

angefertigt durch

Heine + Jud  
Ingenieurbüro für Umweltakustik  
Forststraße 9  
70174 Stuttgart

## 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 Kleinsäugetern 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       |

Landkreis: Heilbronn  
 Stadt: Güglingen  
 Gemarkung: Güglingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“  
 Nachtrag der Begründung**

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vom 14.08.2023 – 15.09.2023:

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats  |
|---|---|---|
| 1. Wasserversorgung Güglingen vom 07.08.2023              | Von Seiten der Stadtwerke Güglingen bestehen keine Bedenken.  | Kenntnisnahme.  |
| 2. PLEdoc GmbH im Auftrag der GasLINE GmbH vom 10.08.2023 | <p>Von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</p> <p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass <u>von uns verwaltete</u> Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich <b>nicht betroffen</b> werden.</p> <p><b>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</b></p> <p><b>Achtung:</b> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und falls nötig Beachtung.</p> |
| 3. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 10.08.2023  | <p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Betroffenheit: Nicht betroffen</p>   | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>   |
|   | <p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Hinweis : Wir haben vom Planungsbüro Käser-Ingenieure über das Auskunftportal BIL die gleiche Anfrage BBP "Ochsenwiesen-Steinäcker, 3.Änderung"erhalten.</p> <p>Bei Fragen können Sie sich gerne an mich telefonisch unter Tel. 0711-973-2366 wenden.</p>  | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>   |

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats  |
|---|--|---|
| 4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 14.08.2023 | Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.  | Kenntnisnahme.  |
| 5. Stadtbauamt Güglingen vom 15.08.2023   | Gegen den vorgelegten Planentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden von Seiten dem Stadtbauamt Güglingen keine Einwendungen erhoben.   | Kenntnisnahme.  |
| 6. Amprion GmbH vom 15.08.2023  | <p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>   | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dies ist erfolgt.</p>  |
| 7. Deutsche Bahn AG vom 16.08.2023  | Öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.  | Kenntnisnahme.  |
| 8. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 22.08.2023   | <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Wir bitten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen sowie um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Da das Plangebiet ein bestehendes Gewerbegebiet unwesentlich erweitert und in diesem Bereich zudem eine Umgehungsstraße geplant ist, kann nicht von einer Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiet für Erholung durch das Vorhaben ausgegangen werden. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> |

| Anregungen von   | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats  |
|--|---|---|
| <p>9. Regierungspräsidium Stuttgart<br/>Referat 21 – Raumordnung,<br/>Baurecht, Denkmalschutz<br/>vom 22.08.2023</p> | <p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen <b>entwickelten Bebauungsplan</b> gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Das Vorhaben liegt im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen „in den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden.“</p> <p>Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:<br/>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Da das Plangebiet ein bestehendes Gewerbegebiet unwesentlich erweitert und in diesem Bereich zudem eine Umgehungsstraße geplant ist, kann nicht von einer Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes für Erholung durch das Vorhaben ausgegangen werden. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

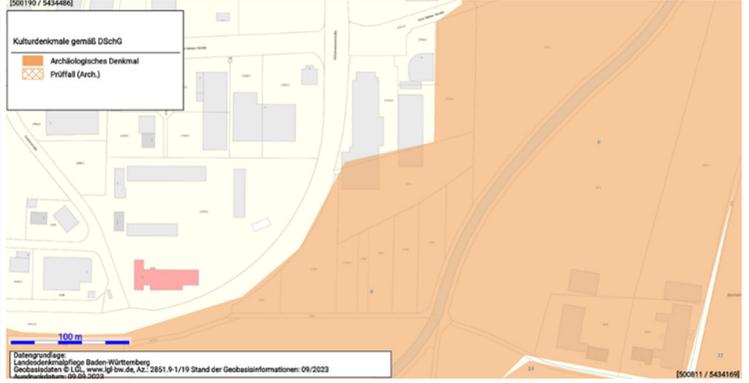
| Anregungen von | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats  |
|----------------|--|---|
|                | <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p><b>Abt. 3 Landwirtschaft</b><br/> Frau Cornelia Kästle<br/> Tel.: 0711/904-13207<br/> <a href="mailto:Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de">Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen</b><br/> Herr Karsten Grothe<br/> Tel. 0711/904-14242<br/> <a href="mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de">Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 5 Umwelt</b><br/> Frau Birgit Müller<br/> Tel.: 0711/904-15117<br/> <a href="mailto:Birgit.Mueller@rps.bwl.de">Birgit.Mueller@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 8 Denkmalpflege</b><br/> Herr Lucas Bilitsch<br/> Tel.: 0711/904-45170<br/> <a href="mailto:Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de">Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</a></p> | <p>Eine verbandsgebietsweite Untersuchung zum Starkregen und zum Hochwasser wurde vom GVV in Auftrag gegeben und steht kurz vor der Fertigstellung. Die aktuellen Planungen der Mitgliedsgemeinden werden darin berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> |

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats   |
|---|--|--|
| 10. Stadt Brackenheim<br>vom 25.08.2023                 | <p>Mit Ihrem Schreiben vom 7. August 2023 haben Sie uns im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Planvorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ der Stadt Güglingen gebeten. Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.</p> <p>Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.</p>  | Kenntnisnahme.   |
| 11. IHK Heilbronn-Franken<br>vom 29.08.2023             | <p>Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 7. August 2023 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Nach Prüfung dieser Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden.</p> <p>Es ist hierbei darauf zu achten, dass bei der planungsrechtlichen Einstufung keine Einschränkungen vorgesehen werden, die einen anliegenden oder angrenzenden Gewerbebetrieb eventuell in seiner langfristigen Entwicklung hemmen könnten. Gegebenenfalls empfehlen wir, betroffene Gewerbetreibende über die Planungsabsicht individuell zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.</p> <p>Des Weiteren regt die IHK Heilbronn-Franken an, bei Änderungen von planungsrechtlichen Festsetzungen die digitale Infrastruktur bezüglich dem Ausbau mit Glasfaser und Mobilfunk zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollte allen Gewerbetreibenden, besonders im ländlichen Raum und in Gewerbegebieten, eine gigabitfähige Versorgung ermöglicht werden. Denn die Verfügbarkeit von schnellem Internet und einem lückenlosen Mobilfunknetz ist ein zentraler Standortfaktor.</p> <p>Sonstige Bedenken und Anregungen liegen uns zur Zeit nicht vor.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen aufgestellt. Die Belange des Vorhabenträgers werden somit beachtet. Weitere Gewerbetreibende sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Die Versorgung mit Glasfaser und Mobilfunk ist mit den derzeit vorgesehenen Festsetzungen uneingeschränkt möglich. Weitere Festsetzungen werden nicht als notwendig angesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 12. Handwerkskammer Heilbronn-Franken<br>vom 29.08.2023 | Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.   | Kenntnisnahme.   |

| Anregungen von   | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats  |
|--|--|---|
| <p>13. Regierungspräsidium Freiburg<br/>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau<br/>vom 29.08.2023</p> | <p><b>B Stellungnahme</b><br/>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>Geotechnik</b><br/>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die geotechnischen Hinweise wurden übernommen.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats  |
|----------------|--|---|
|                | <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden, die unterhalb der quartären Deckschicht einbinden und zu einer Lösung von Sulfatgestein führen können.</p> <p>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.</p> <p><b>Boden</b><br/>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b><br/>Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p><b>Grundwasser</b><br/>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die Plangebiete liegen nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats   |
|---|---|--|
|   | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Planvorhabens artesische Grundwasserverhältnisse im Zuge von Erdwärmesondenbohrungen angetroffen wurden.</p> <p>Aktuell finden in den Plangebietten keine hydrogeologischen Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="https://www.lgrb-bw.de">https://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> | <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>14. Vermögen und Bau Baden-Württemberg vom 04.09.2023</p>                        | <p>Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren. Landeseigene Flurstücke sind hiervon nicht betroffen.</p>   | <p>Kenntnisnahme.</p>  |
| <p>15. Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege vom 09.09.2023</p> | <p>Wir danken für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege in o.g. Verfahren und nehmen Stellung wie folgt.</p>   |  |

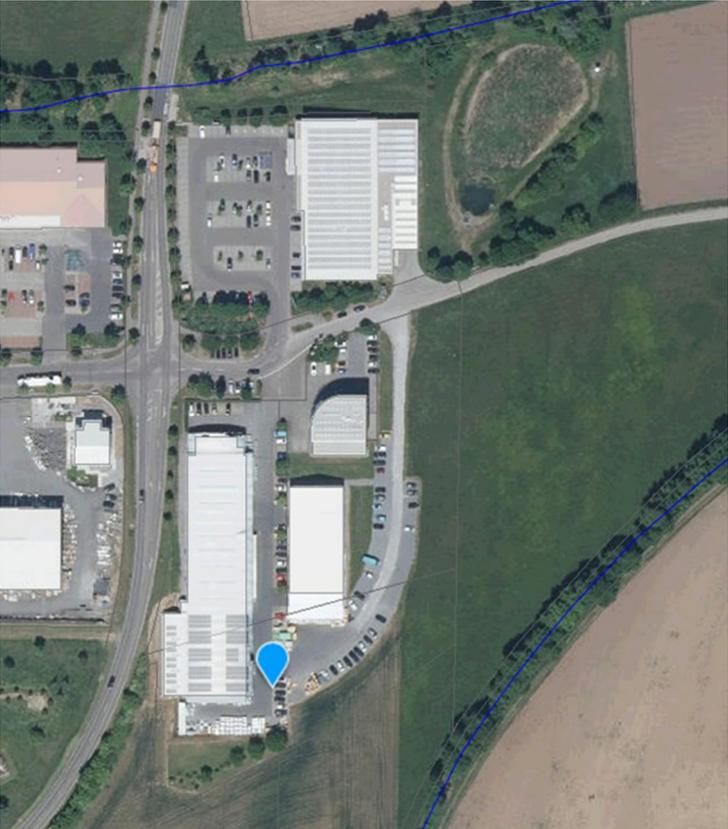
| Anregungen von | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats  |
|----------------|---|---|
|                | <p>1.) Darstellung des Schutzbereichs</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Nr. 9: Römerzeitliche Zivilsiedlung, neolithische und frühmittelalterliche Siedlung. Westlich und südlich der Ochsenwiesenstr. wurden in den Jahren 1999-2006 und zuletzt 2016 Befunde einer ausgedehnten römerzeitlichen Zivilsiedlung, einer frühmittelalterlichen Siedlung sowie eine Bestattung des frühen Mittelalters untersucht.</p> <p>Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p>  | <p>Die Hinweise auf das archäologische Denkmal wurden übernommen.</p> |

| Anregungen von                              | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats   |
|---|---|--|
|   | <p>2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen<br/>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an der Planung in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege oder einer privaten Grabungsfirma durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme <b>frühzeitig</b> durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.</p> <p><b>Wir bitten Sie diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen.</b></p> <p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Andrea Neth (Tel. 0711/904 45-243, <a href="mailto:andre-a.neth@rps.bwl.de">andre-a.neth@rps.bwl.de</a>).</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise wurden übernommen und der Vorhabenträger wurde informiert.</p> |
| <p>16. Netze BW GmbH<br/>vom 12.09.2023</p> | <p>Vielen Dank für die Zusendung des Bebauungsplans, wir nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><b>Für die Sparte Strom (Nieder- und Mittelspannung):</b></p> <p>Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans befinden sich aktuell keine Niederspannungs- oder Mittelspannungskabel.</p>  | <p>Kenntnisnahme.</p>  |

| Anregungen von   | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats   |
|--|---|--|
|  | <p>Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen für Strom, Straßenbeleuchtung und Gas bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13233, Fax: 0721 9142 1369, E-Mail: leitungs-auskunft-mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p> <p>Falls es durch die Erweiterung des Gewerbebetriebs zu einer Leistungserhöhung kommt, so bitten wir darum, die Leistungserhöhung frühzeitig anzumelden, da im Falle eines erhöhten Leistungsbedarf für die Versorgung ggf. das Netz angepasst werden muss, was bis zur abgeschlossenen Netzanpassung zeitaufwendig sein kann.</p> <p>Ansonsten haben wir weder Bedenken noch Anregungen.</p> <p>Wir bitten Sie, zusätzlich zu uns auch unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail: PGRM-Bodenordnung@netze-bw.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>   | <p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest vom 13.09.2023</p> | <p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).</p> <p><u>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</u></p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von                                  | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats  |
|---|---|---|
| <p>18. Landratsamt Heilbronn vom 14.09.2023</p> | <p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p><b>Natur- und Artenschutz</b></p> <p>Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“. Das nach § 33 NatSchG/ § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Feldhecken sö Güglingen“ liegt außerhalb direkt an den Geltungsbereich angrenzend. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Überplanung</u></p> <p>Der Geltungsbereich des aktuell aufgestellten Bebauungsplans liegt im bereits seit dem 11.07.2008 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“. Durch die Überplanung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“ werden Flächen, auf denen bereits ein Pflanzzwang besteht, überplant. Die Grünflächen und Bäume, welche durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten bleiben, sind als Pflanzbindung zu kennzeichnen.</p> <p>Grundsätzlich ist bei der Überplanung von Ausgleichsflächen bereits bestehender Bebauungspläne ein Ausgleich vom Ausgleich erforderlich. In den vorliegenden Unterlagen wurde die Überplanung der Ausgleichsflächen nicht dargestellt.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist die Überplanung des Ausgleichs für den Bebauungsplan Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“ zeichnerisch darzustellen und zu bilanzieren. Als Berechnungsgrundlage ist der Planungszustand der Ausgleichsfläche als Bestand anzunehmen.</p> <p>Des Weiteren wurde festgestellt, dass die im Textteil unter Punkt 1.9 des Bebauungsplans „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“ aufgeführten Pflanzzwänge teilweise nicht erbracht wurden. In den Abbildungen 1 und 2 ist die Diskrepanz zwischen Planung und tatsächlicher Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ersichtlich.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Grünflächen und Bäume wurden als Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Der Eingriff in die Ausgleichsflächen wurde ermittelt und liegt den Unterlagen bei. Die Ausgleichsmaßnahmen werden parallel zur Veröffentlichung festgelegt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stadtverwaltung wird sich zeitnah darum kümmern. Dies ist jedoch nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> |

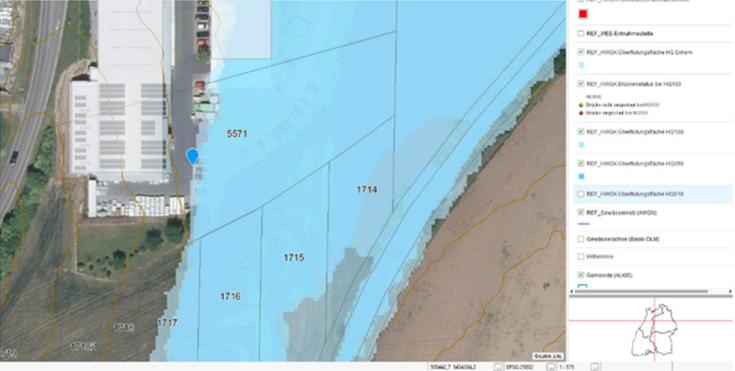
| Anregungen von | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats |
|----------------|--|----------------------------|
|                |  <p data-bbox="580 754 1323 810">Abbildung 1: Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“</p> |                            |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats |
|----------------|---|----------------------------|
|                |  <p data-bbox="584 1102 1323 1182">Abbildung 2: aktuelles Orthofoto vom Geltungsbereich Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2.Änderung und Erweiterung“ (UIS-Berichtssystem 2022)</p> <p data-bbox="584 1203 1323 1369">Im weiteren Verfahren ist darzustellen welche Kompensationsmaßnahmen lt. Festsetzungen tatsächlich umgesetzt wurden. Der nicht umgesetzte Ausgleich ist entweder umgehend nachträglich zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen oder anhand einer Nachbilanzierung des Eingriffs zu bewerten und durch Abbuchung aus dem bauleitplanerischen Ökokonto auszugleichen.</p> |                            |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats   |
|----------------|---|--|
|                | <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Eine Brutvogelkartierung wurde durchgeführt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln an den Gebäuden wurden nicht festgestellt. An den Gehölzen gab es keine Hinweise auf Bruten von Brutvögeln. Dennoch könnten einige der festgestellten Arten in den Gehölzen im Geltungsbereich brüten. Um Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen und einzuhalten.</p> <p>Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse sind sowohl an den Gebäuden als auch an den noch jungen Gehölzen nicht vorhanden. Des Weiteren weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung als Jagdgebiet auf. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein Vorkommen von Reptilien im Plangebiet wurde nicht nachgewiesen. Die vorhandenen Habitatstrukturen sind als Lebensraum für Reptilien nicht geeignet. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.</p> <p>Ein Vorkommen der Wechselkröte im Gebiet der Zaberauen ist bekannt und ein Vorkommen im weiteren Umfeld zum Plangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ein Einwandern der Wechselkröte in das Plangebiet ist bei der Baufeldräumung potentiell möglich. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zwingen einzuhalten.</p> <p>Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in die Entscheidung aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrück- schnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).</li> <li>• Brutvögel: Vorsorglich sind 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.</li> </ul> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats  |
|----------------|--|---|
|                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Amphibien: Zur Vermeidung einer Einwanderung von Amphibien ist das Baufeld mit einem Amphibienschutzzaun zu sichern. Der Amphibienschutzzaun ist regelmäßig in einem mindestens ein- bis zweiwöchigen Turnus auf seine Funktion zu überprüfen. Beschädigungen sind umgehend zu beseitigen. Zusätzlich ist die Entstehung von temporären Kleinstgewässern im Baufeld (Bsp. Fahrspuren oder Baugruben) zu vermeiden.</li> </ul> <p>Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.7, 1.8, 2.1, 2.2 und die Hinweise e), h), i), j) und k) werden begrüßt und sollen auch so beibehalten werden.</p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.</li> <li>Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).</li> </ul> <p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken, Landwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>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.</p> | <p>Der bereits vorhandene Hinweis, dass Kleinstgewässer zu verhindern sind, wurde um einen Amphibienschutzzaun ergänzt. Der Hinweis wurde in eine Festsetzung umgewandelt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Pflanzzwängen wurden ergänzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats  |
|----------------|--|---|
|                | <p>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.</p> <p>Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p> <p>Um den Flächenverbrauch zu minimieren, regen wir an, bevorzugt an bereits versiegelte Flächen sowie neu überplante Flächen „Integrierte Photovoltaik“ auf Dächern, Parkplätzen, Fassaden, Lärmschutzwänden und über Verkehrswegen anzubringen. Dies führt zur Vermeidung von Flächennutzungskonflikten, Reduktion des Materialverbrauchs und lokaler Produktion mit ortsnaher Stromversorgung. Deshalb regen wir an dies im Vorfeld der Planung bereits zu berücksichtigen.</p> <p>Durch die Bebauung von Ackerland nimmt der Anteil von versiegelter Fläche zu, so kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Deshalb bitten wir zu prüfen, ob durch den Bau von, Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken auf den Bau des Regenrückhaltebeckens verzichtet werden kann.</p> <p>Wir regen an die PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster oder wassergebundene Beläge zu befestigen.</p> <p>Auf vorhandene Drainagen ist zu achten. Eine Durchschneidung ist zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Dränsystem wieder sach- und fachgerecht hergestellt werden. Beschädigungen von Drainagen durch Baumaßnahmen im Boden sind vom Verursacher zu beheben.</p> <p><b>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</b><br/> <u>Hochwasser</u><br/> Der östliche Grundstücksbereich Flst-Nr.: 5571 wird durch die Hochwassergefahrenkarten als Überflutungsflächen &gt;=HQ50 ausgewiesen.</p> | <p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Von der Planung sind keine landwirtschaftlichen Wege betroffen.</p> <p>Gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg sind auf den Dachflächen sämtlicher Neubauten Photovoltaikanlagen zu installieren. Diese Regelung greift selbstverständlich auch hier. In den Hinweisen wird bereits darauf aufmerksam gemacht.</p> <p>Eine Empfehlung zur Anlage von Zisternen wurde in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Dies ist bereits festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats  |
|----------------|---|---|
|                |  <p>Die Prüfung des Vorhabens zeigt, dass sich das geplante Baufenster außerhalb der festgesetzten Überflutungsfläche befindet. Eine bauliche Erweiterung in den Überflutungsbereich liegt daher nicht vor.</p> <p>Seitens des Fachbereiches Hochwasserschutz bestehen gegenüber dem Bebauungsplan "Ochsenwiesen-Steinacker, 3. Änderung" keine Einwände.</p> <p><b>Starkregen</b></p> <p>Aktuell wird für das Einzugsgebiet der Stadt Güglingen eine Starkregenerisikountersuchung durchgeführt. Ergebnisse liegen noch nicht vor.</p> <p>Im vorliegenden Verfahren wird zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die vorherrschenden Starkregenabflüsse daher keine Stellung genommen.</p> <p><b>Immissionsschutz und Gewerbe</b></p> <p>Zur zukünftigen Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes an den südöstlichen Wohnbebauungen vom Plangebiet aus, wird dringend empfohlen eine Lärmimmissionsprognose für den gesamten Betrieb erstellen zu lassen und darin empfohlene Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aufgrund möglicher schalltechnischer Konflikte mit den ca. 150 m entfernt liegenden Aussiedlerhöfen wurde eine Schalltechnische Einschätzung angefertigt. Schalltechnische Konflikte werden zwar nicht erwartet, jedoch wurden einige Empfehlungen für das Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.</p> |

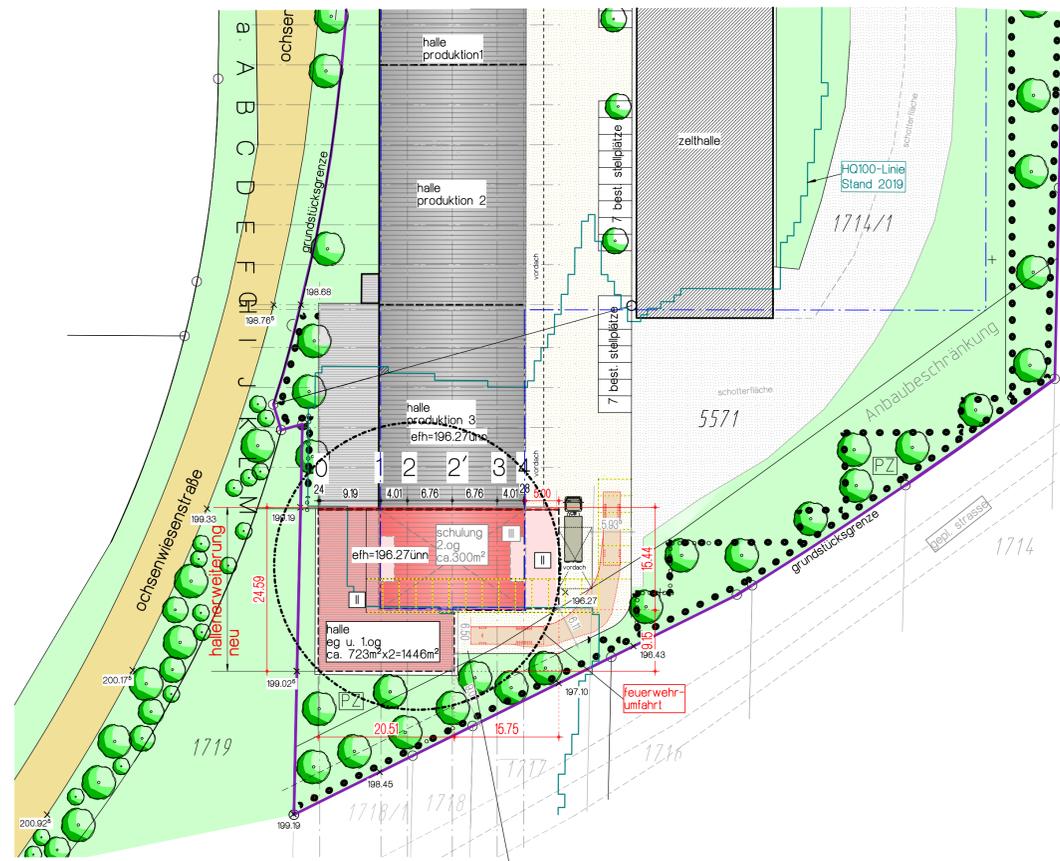
**Anlage der Begründung**

# **Vorhaben- und Erschließungsplan**

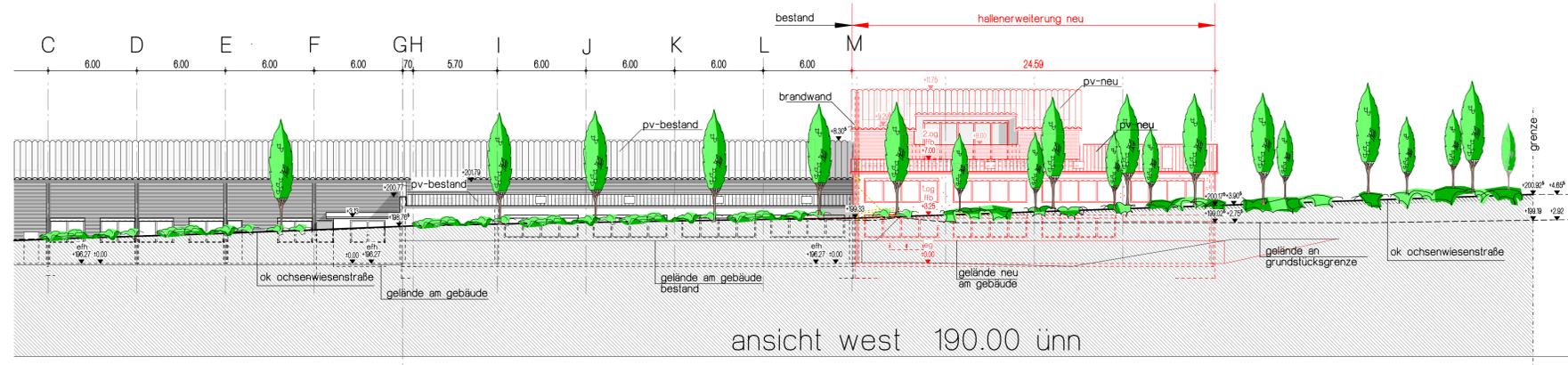
**Stand 19.01.2023**

**gefertigt durch:**

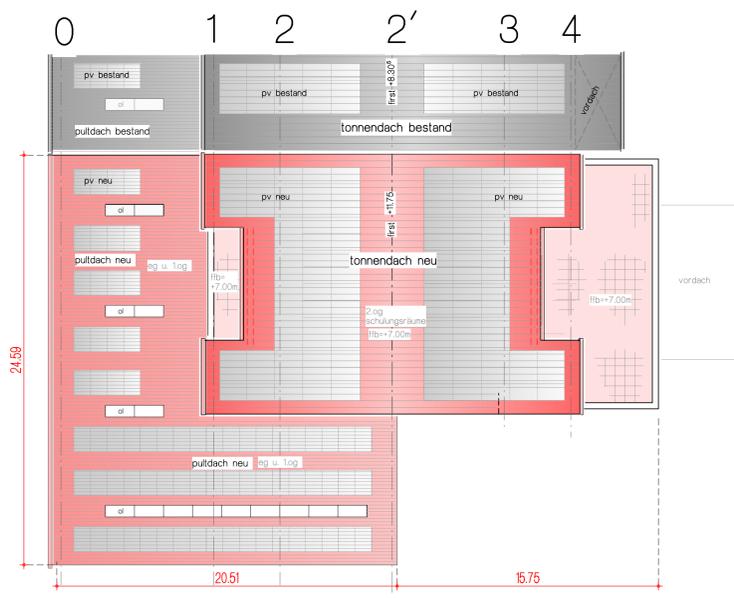
Kuon + Reinhardt GmbH  
Freie Architekten  
Ringstraße 17  
74226 Nordheim



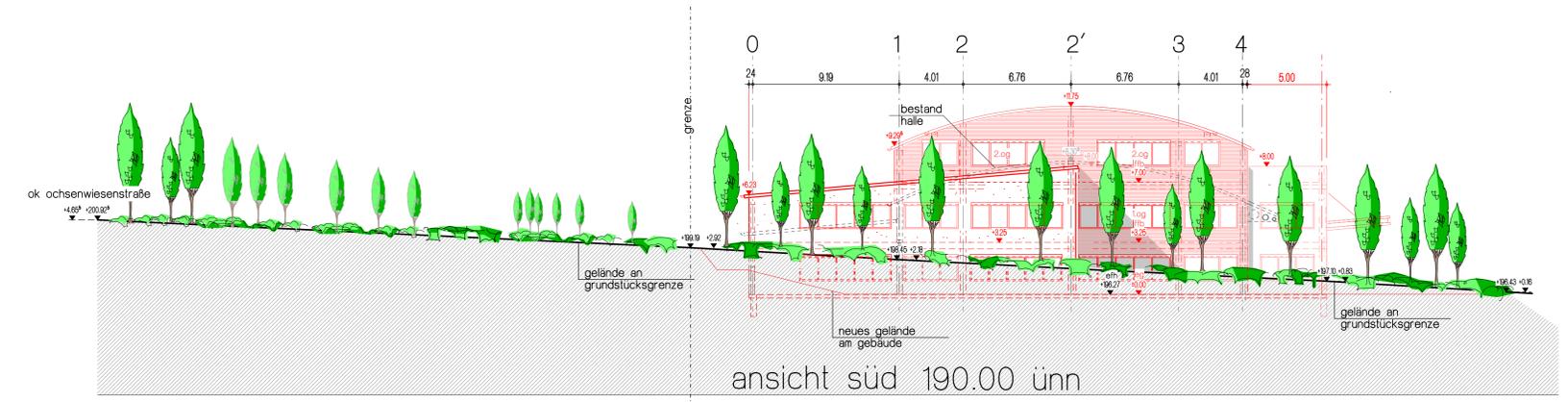
lageplan 1/500



ansicht west 190.00 ünn

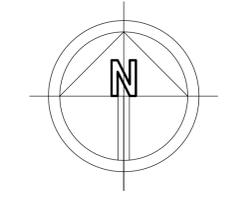


dachaufsicht 1/200



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



### BP Ochsenwiesen-Steinacker, 3. Änderung

#### Aufgabenstellung

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Ochsenwiesen-Steinacker werden Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Pflanzzwang belegt sind und damit eine gewisse Ausgleichswirkung entfalten, zu Bauflächen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde gefordert:

*Im weiteren Verfahren ist die Überplanung des Ausgleichs für den Bebauungsplan Ochsenwiesen-Steinacker, 2. Änderung und Erweiterung“ zeichnerisch darzustellen und zu bilanzieren. Als Berechnungsgrundlage ist der Planungszustand der Ausgleichsfläche als Bestand anzunehmen.*

#### Ermittlung der entfallenden Ausgleichswirkung / der zusätzlichen Eingriffe

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für die Flächen mit flächigem Pflanzzwang vor:

- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden 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. Einzelpflanzzwang nach 1.9 a) wird angerechnet. (Artenempfehlung siehe 1.9 e). Mit Anpflanzungen ist ein Abstand von 1,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

In die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung<sup>1</sup> im damaligen Bebauungsplanverfahren wurden die Flächen mit flächigem Pflanzzwang als Fettwiese mittlerer Standorte mit 13 Wertpunkte/m<sup>2</sup> und die zu pflanzenden Gehölze gesondert bewertet (vgl. folgender Auszug aus dem Umweltbericht):

Tab.7:

Bewertung des Planzustands für das Schutzgut Arten und Biotope

| Biotoptyp (Nummer)   | Grundwert | Faktor | Biopotwert      | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Bilanzwert     |
|--|-----------|--------|-----------------|--------------------------|----------------|
| Stellplatz   | 2         | -      | 2               | 1.520                    | 3.040          |
| Verkehrsrün, Außenanlagen als Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)  | 13        | -      | 13              | 8.440                    | 109.720        |
| versiegelte Fläche (60.10/60.21)   | 1         | -      | 1               | 15.260                   | 15.260         |
| <b>Summe (Fläche)</b>  |           |        |                 | <b>25.220</b>            | <b>128.020</b> |
| <b>Bilanzierung Gehölze</b>  |           |        |                 |                          |                |
| zusätzliche Pflanzgebote Einzelbaum einschließlich Pflanzungen auf Pflanzgebotsflächen (1 Baum je 75 m <sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche) Umfang 15 cm bei Pflanzung, Zuwachs 80 cm in 25 Jahren | 5         | 95     | 5 x 95 =<br>475 | 18 Stück                 | 8.550          |
| <b>Summe</b>   |           |        |                 |                          | <b>136.570</b> |

<sup>1</sup> Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinacker, 2. Änderung und Erweiterung“ in Güglingen, Umweltplanung Dr. Münzing, November 2007

Die Pflanzgebotflächen werden daher im Bestand als Fettwiese mittlerer Standorte mit 13 Wertpunkten/m<sup>2</sup> bewertet und je angefangene 75 m<sup>2</sup> ein Laubbaum mit 475 Wertpunkten/Stück hinzugerechnet. Die Bewertung entspricht im Wesentlichen den Werten der Ökokontoverordnung, sodass im Folgenden mit Ökopunkten anstatt Wertpunkten gerechnet wird.



Abb.: Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplans (schwarz-weiß) und der 3. Änderung (farblich) mit Markierung der überplanten Fläche mit Pflanzzwang (rot umrandet) – unmaßstäblich

Es werden 505 m<sup>2</sup> mit Pflanzzwang künftig bebau- und versiegelbar (in Abbildung oben rot umrandet). Sie werden im Bestand nach rechtskräftigem BP mit

$$\begin{array}{l}
 505 \text{ m}^2 \times 13 \text{ ÖP/m}^2 = 6.565 \text{ ÖP zzgl.} \\
 7 \text{ St. Laubbaum}^2 \times 475 \text{ ÖP} = 3.325 \text{ ÖP}
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} 505 \text{ m}^2 \times 13 \text{ ÖP/m}^2 = 6.565 \text{ ÖP zzgl.} \\ 7 \text{ St. Laubbaum}^2 \times 475 \text{ ÖP} = 3.325 \text{ ÖP} \end{array}} \right\} 9.890 \text{ ÖP bewertet.}$$

Nach der 3. Änderung ist die Fläche überbau-/versiegelbar und wird künftig mit 505 ÖP bewertet (1 ÖP/m<sup>2</sup>). Innerhalb der überplanten Fläche, die den flächigen Pflanzzwang verliert, sind im Nordwesten weiterhin 2 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, die wiederum mit 475 ÖP angerechnet werden können. In den Flächen im Süden bleibt der Pflanzzwang erhalten, sie müssen nicht weiter berücksichtigt werden. Ansonsten sind nur Flächen betroffen, die bereits überbau-/versiegelbar sind.

Im **Schutzgut Pflanzen und Tiere** geht somit eine Ausgleichswirkung von  $9.890 \text{ ÖP} - 505 \text{ ÖP} - (2 \times 475 \text{ ÖP}) = 8.435 \text{ Ökopunkte}$  verloren.

Das **Schutzgut Boden** wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung über Hektarwerteinheiten (haWE) bewertet. Diese Methodik wird üblicherweise nicht mehr verwendet. Um auch die zusätzlich zulässigen Eingriffe im Schutzgut Boden berücksichtigen zu können, werden die Böden der Flächen mit Pflanzzwang bewertet und ermittelt, welche Eingriffe zulässig werden.

Die Flächen mit Pflanzzwang werden im Bestand auf Grund der anstehenden Böden pauschal mit einer hohen Funktionserfüllung (3,00) bewertet. Die Flächen werden überbau- und versiegelbar (0,00). Das Defizit wird mit  $505 \text{ m}^2 \times (3,00 - 0,00) \times 4 \text{ ÖP} = 6.060 \text{ ÖP}$  bewertet.

Insgesamt entstehen mit der 3. Änderung des Bebauungsplans zusätzliche Eingriffe bzw. geht eine Ausgleichswirkung von **14.495 ÖP** verloren, die anderweitig ausgeglichen werden muss.

<sup>2</sup>  $505 \text{ m}^2 / 75 \text{ m}^2 = 6,7$



Ausgleich der verlorengehenden Ausgleichsmaßnahme

Ausgleich für 14.495 ÖP

Mosbach, den 01.02.2024  
gez. Jan Wagner



**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 Artenschutzrechts. 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.

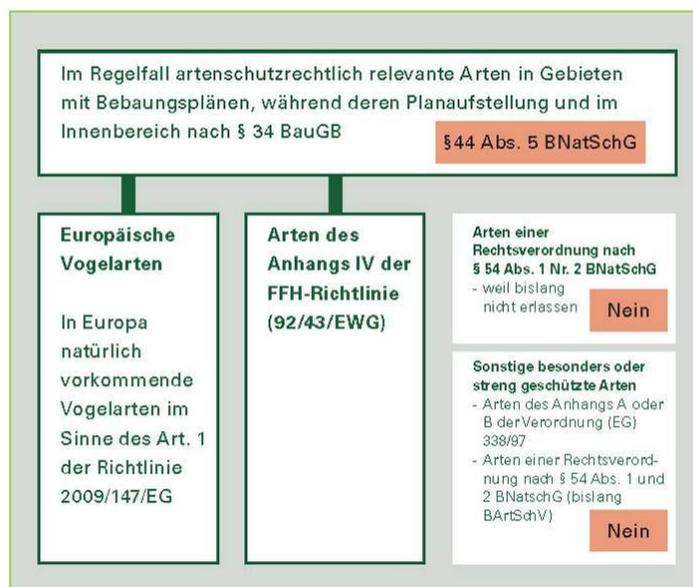
Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

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.

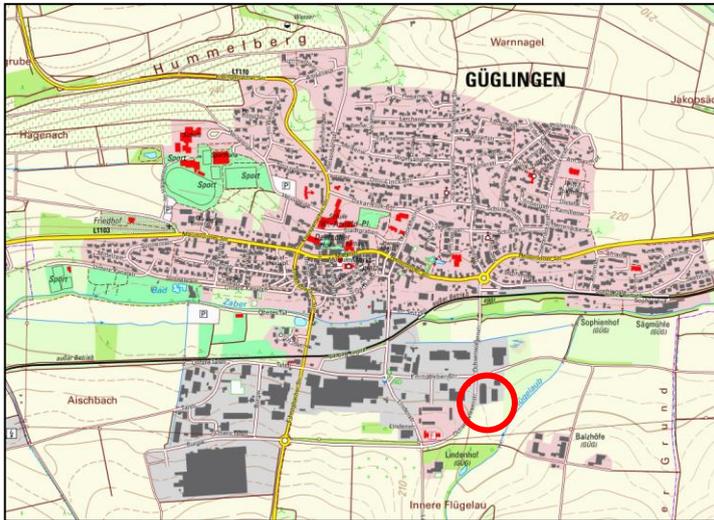


Übersicht zu den besonders und streng geschützten Arten. (Hervorhebung der für den Regelfall in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben relevanten Artenkollektive.

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*

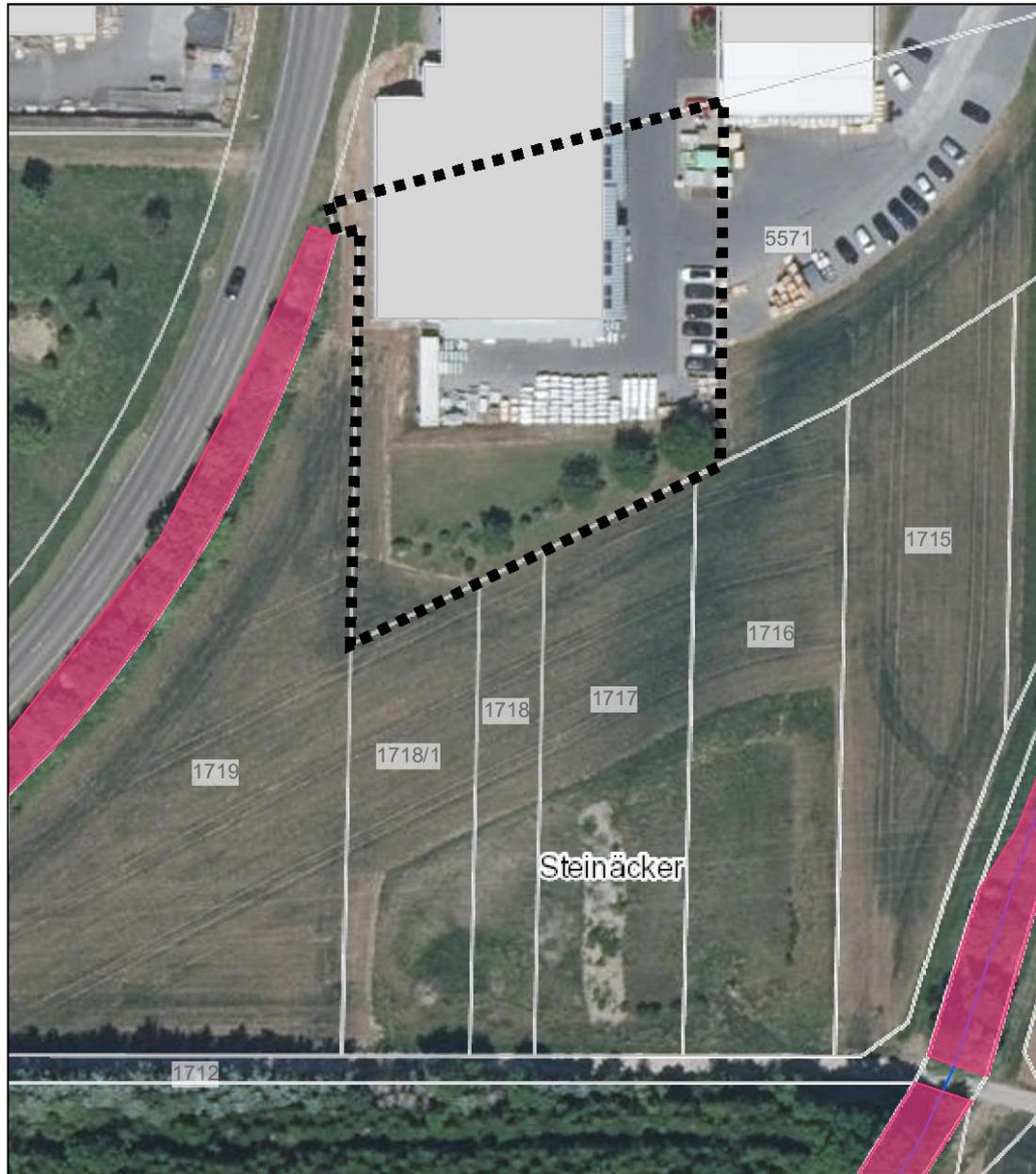


Abb.: Änderungsbereich (schwarz gestrichelt) und das weitere Umfeld (M 1:1.000)

### 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.

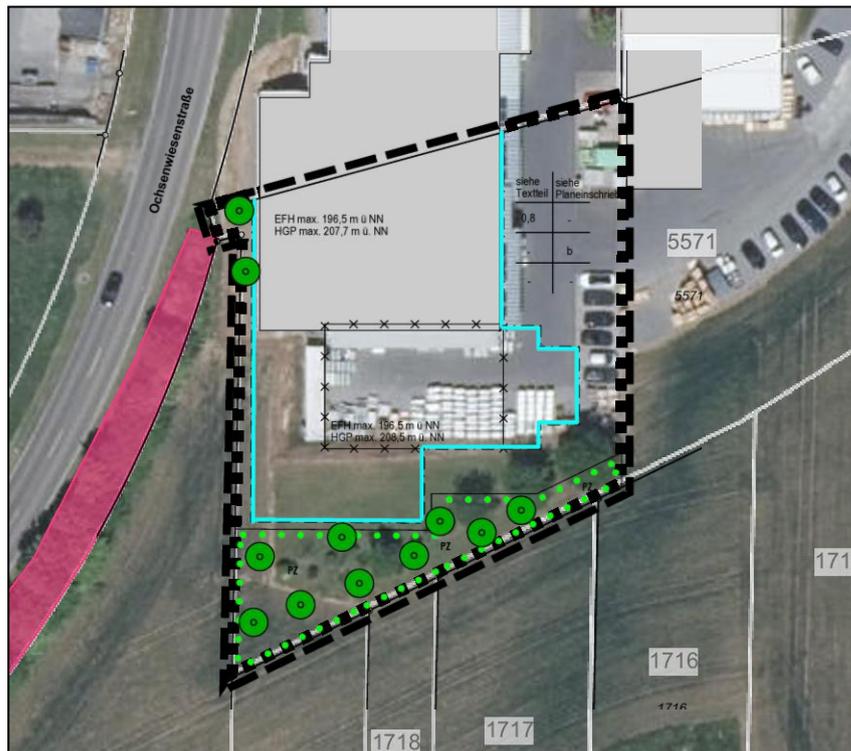


Abb.: Überlagerung des Bestands und der Planung (M 1:1.000)

### 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.*

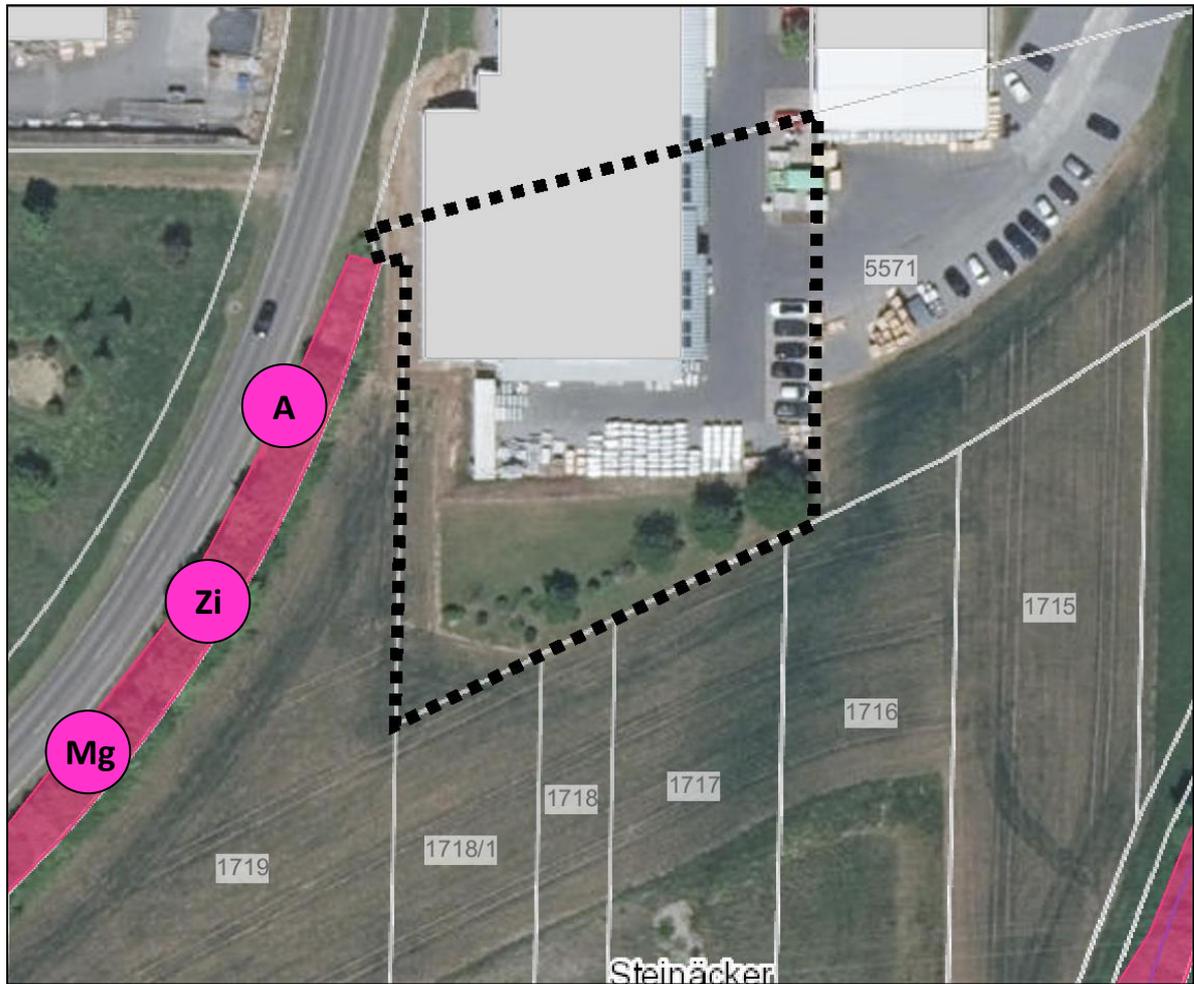
Wird so vorgegangen, dann sind Bruten von Vögeln im Plangebiet nicht mehr möglich. Brütende Altvögel und Nestlinge können nicht verletzt oder getötet, Gelege nicht zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1).

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 Güglingen 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 Güglingen, 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<br>8°-10°C<br>1/8<br>Bft 1 |                    |                                      |               |                 |                     |            |                        |                                   |  |                     |                  |  |              |          |  |          |          |          |
| 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        | 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  |          |          | X        |
| 15                                    | Ringeltaube        | <i>Columba palumbus</i>              | Rt            | .               | ↑↑                  | sh         | -                      | -                                 | -  | X                   | -                | N  |              |          | X  |          |          |          |
| 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)

# Entwurf

HEINE + JUD



## Schalltechnische Einschätzung

## Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinacker, 3. Änderung“

## in Güglingen



### Projekt:

3782/1 - 19. Januar 2024

### Auftraggeber:

Stadt Güglingen  
Marktstraße 21  
74363 Güglingen

### Bearbeitung:

Sarah Gebauer, M.Sc.

INGENIEURBÜRO  
FÜR  
UMWELTAKUSTIK

**BÜRO STUTTGART**  
Forststraße 9  
70174 Stuttgart  
Tel: 0711 / 250 876-0  
Fax: 0711 / 250 876-99  
Messstelle nach  
§29 BImSchG für Geräusche

**BÜRO FREIBURG**  
Engelbergerstraße 19  
79106 Freiburg i. Br.  
Tel: 0761 / 154 290 0  
Fax: 0761 / 154 290 99

**BÜRO DORTMUND**  
Ruhrallee 9  
44139 Dortmund  
Tel: 0231 / 177 408 20  
Fax: 0231 / 177 408 29

Email: [info@heine-jud.de](mailto:info@heine-jud.de)



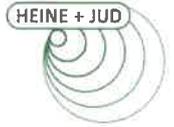
**THOMAS HEINE · Dipl.-Ing.(FH)**  
von der IHK Region Stuttgart  
ö.b.u.v. Sachverständiger für  
Schallimmissionsschutz

**AXEL JUD · Dipl.-Geograph**



Durch die DAKKS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Standorte und Prüfverfahren.

# Entwurf



Schalltechnische Einschätzung

Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ in Göglingen

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Aufgabenstellung</b> .....  | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>Unterlagen</b> .....  | <b>2</b> |
| 2.1      | Projektbezogene Unterlagen.....  | 2        |
| 2.2      | Gesetze, Normen und Regelwerke.....                                    | 2        |
| <b>3</b> | <b>Beurteilungsgrundlagen</b> .....                                    | <b>3</b> |
| <b>4</b> | <b>Beschreibung des Vorhabens</b> .....                                | <b>5</b> |
| <b>5</b> | <b>Mögliche schalltechnische Konflikte und Lösungsvorschläge</b> ..... | <b>8</b> |
| <b>6</b> | <b>Zusammenfassung und Fazit</b> .....                                 | <b>9</b> |

---

Die Untersuchung enthält 9 Seiten.

Stuttgart, den 19. Januar 2024

*Fachlich Verantwortliche/r*

Dipl.-Geogr. Axel Jud

*Projektbearbeiter/in*

Sarah Gebauer, M.Sc.

Schalltechnische Einschätzung  
Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ in Güglingen

## 1 Aufgabenstellung

Die Renner GmbH Kompressoren plant die Erweiterung ihres Betriebs in Güglingen. Der Betrieb befindet sich derzeit in einem Gewerbegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“<sup>1</sup>. Die aktuell vorliegende Planung überschreitet jedoch das festgesetzte Baufenster und die zulässige Geschossanzahl. Zur Umsetzung der Planung erfolgt daher die 3. Änderung des Bebauungsplans. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die schalltechnische Situation, die sich durch das geplante Vorhaben ergibt, eingeschätzt werden, insbesondere in Bezug auf die sich südöstlich befindlichen Aussiedlerhöfe. Die Einschätzung erfolgt hierbei verbalargumentativ. Es werden mögliche Konflikte sowie deren Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die abschließende Konfliktlösung bzw. die Konzipierung eines konkreten Schallschutzkonzepts (falls erforderlich), erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die Beurteilungsgrundlagen sind die DIN 18005<sup>2,3</sup> sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)<sup>4</sup> mit den darin genannten Regelwerken und Richtlinien.

**Hinweis:** Der Detaillierungsgrad des vorliegenden Kurzberichts genügt nicht den Anforderungen, wie sie i.d.R. im Genehmigungsverfahren gestellt werden. Gegebenenfalls wird im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens eine Ergänzung/detaillierter Untersuchungsbericht erforderlich.

---

<sup>1</sup> Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“ der Stadt Güglingen, Stand: 11.07.2008.

<sup>2</sup> DIN 18005 Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2023.

<sup>3</sup> DIN 18005 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Juli 2023.

<sup>4</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

Schalltechnische Einschätzung

Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinacker, 3. Änderung“ in Göglingen

## 2 Unterlagen

### 2.1 Projektbezogene Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung dieses Berichts herangezogen:

- Geoportal BW, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), aufgerufen am 11.01.2024.
- Ansichten und Lageplan „Erweiterung einer Produktionshalle mit Schulungsräumen“ der Renner GmbH Kompressoren, kuon+reinhardt GmbH, Stand: 19.01.2023.
- Angaben zur geplanten Auslastung seitens des Auftraggebers.

### 2.2 Gesetze, Normen und Regelwerke

- DIN 18005 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. 2023.
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung. 2023.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

Schalltechnische Einschätzung

Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ in Güglingen

### 3 Beurteilungsgrundlagen

Zur Beurteilung der Situation werden folgende Regelwerke angewendet:

- Die DIN 18005<sup>1,2</sup> wird in der Regel im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens angewendet, die darin genannten Orientierungswerte gelten für alle Lärmarten.
- Für Gewerbebetriebe mit allen dazugehörigen Schallimmissionen ist die TA Lärm<sup>3</sup> heranzuziehen. Die TA Lärm gilt für Anlagen im Sinne des BImSchG. Die TA Lärm ist im Bebauungsplanverfahren zwar nicht bindend, es sollte jedoch im Rahmen der Abwägung geprüft werden, ob deren Anforderungen eingehalten werden können.

Die Richtwerte der TA Lärm entsprechen weitestgehend den Orientierungswerten der DIN 18005. Durch die Berücksichtigung von besonders schutzbedürftigen Stunden (Ruhezeiten) und die Betrachtung der lautesten Nachtstunde, liegen die Anforderungen der TA Lärm über denen der DIN 18005 und stellen die „strengere“ Beurteilungsgrundlage dar.

---

<sup>1</sup> DIN 18005 Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2023.

<sup>2</sup> DIN 18005 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Juli 2023.

<sup>3</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

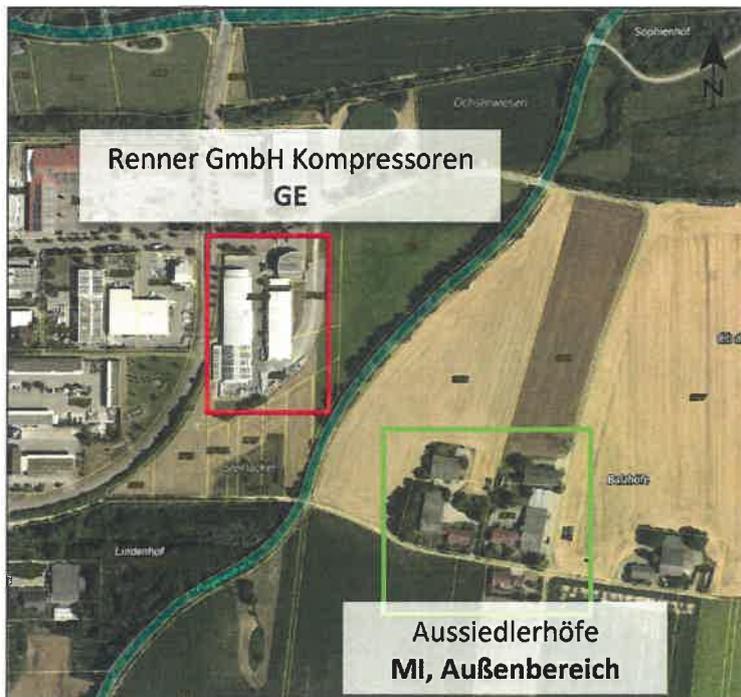
## Schalltechnische Einschätzung

Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ in Güglingen

### Gebietseinstufung und Schutzbedürftigkeit

Die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes ergibt sich in der Regel aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Der Betrieb befindet sich derzeit in einem Gewerbegebiet (GE)<sup>1</sup>. Die südöstlich liegenden Aussiedlerhöfe befinden sich im unbeplanten Außenbereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Nach Rücksprache mit der Stadt Güglingen<sup>2</sup> kann hier von einer Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebiets (MI) ausgegangen werden.

Abbildung 1 – Luftbild der örtlichen Situation<sup>3</sup>



Für Mischgebiete werden die Orientierungswerte der DIN 18005<sup>4</sup> bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm<sup>5</sup> von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen.

<sup>1</sup> Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“ der Stadt Güglingen, Stand: 11.07.2008.

<sup>2</sup> Telefonat mit Herrn Gohm und Frau Stöhr-Klein, Bauamt Güglingen, am 11.01.2024.

<sup>3</sup> Geoportal BW, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), aufgerufen am 11.01.2024.

<sup>4</sup> DIN 18005 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Juli 2023.

<sup>5</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

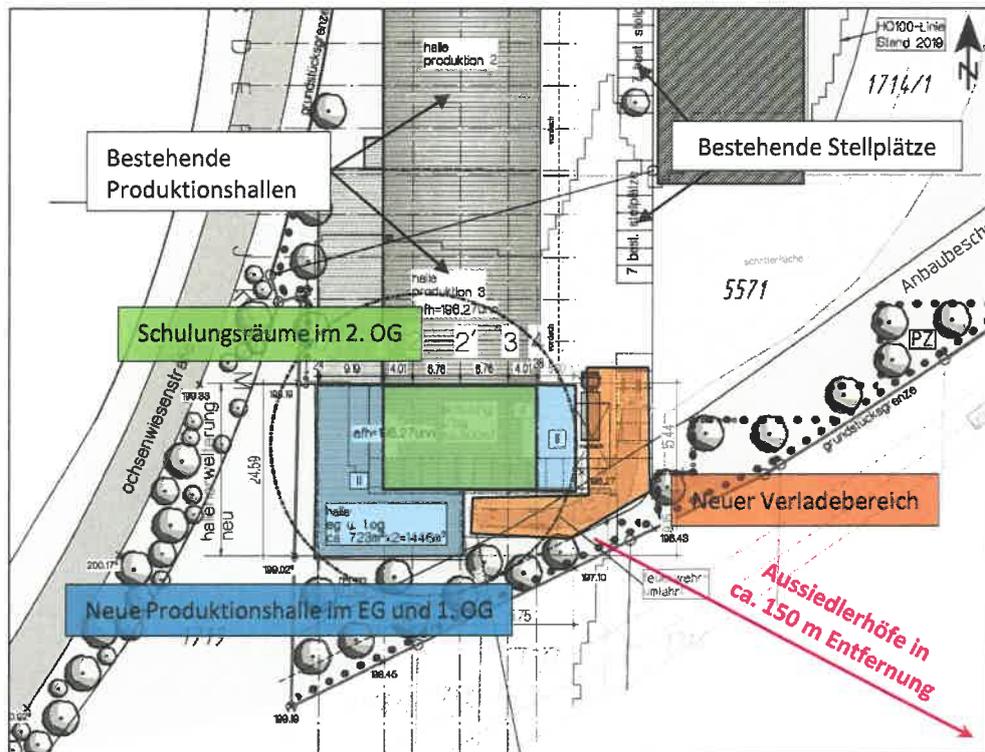
## Schalltechnische Einschätzung

### Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ in Güglingen

#### 4 Beschreibung des Vorhabens

Der Betrieb der Renner GmbH Kompressoren plant die Erweiterung seiner Produktionshalle in Richtung Süden. Im zu überplanenden Bereich befinden sich derzeit betriebszugehörige Lagerflächen. Der neue Gebäudeabschnitt wird teilweise in dreigeschossiger Ausführung errichtet. Während die Produktion im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss untergebracht wird, ist im 2. Obergeschoss die Einrichtung von Schulungsräumen geplant. Weiter wird östlich des neuen Gebäudekörpers ein neuer Verladebereich entstehen. Nördlich des neuen Verladebereichs befinden sich Stellplätze für Mitarbeiter. Deren Anzahl bleibt unverändert.

Abbildung 2 – Lageplan des Vorhabens<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Ausschnitt Lageplan „Erweiterung einer Produktionshalle mit Schulungsräumen“ der Renner GmbH Kompressoren, kuon+reinhardt GmbH, Stand: 19.01.2023.

## Schalltechnische Einschätzung Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ in Güglingen

Abbildung 3 – Ansicht West<sup>1</sup>

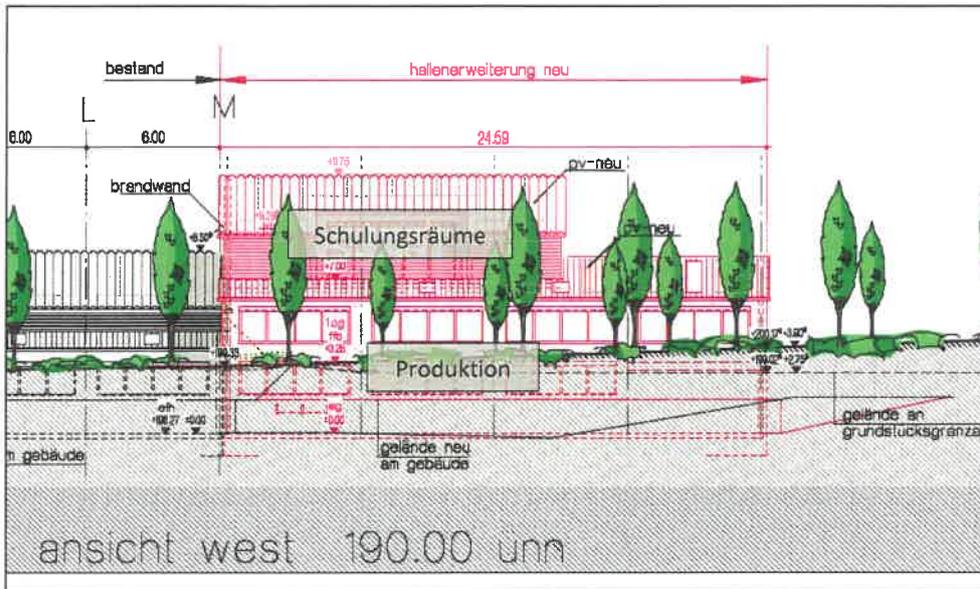
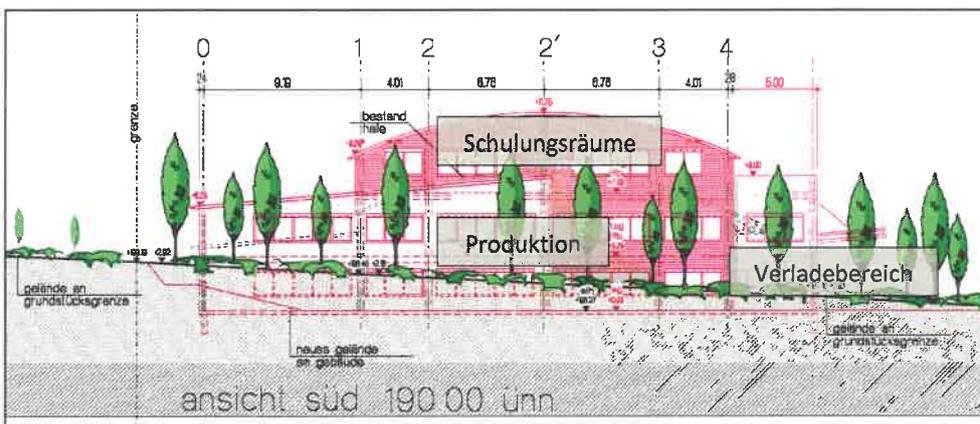


Abbildung 4 – Ansicht Süd<sup>1</sup>



Nach Angaben des Betreibers<sup>2</sup> finden (überschlägig) folgende Vorgänge und Tätigkeiten statt:

- Betriebszeiten (u.a. Produktion) zwischen 6:00 und 18:00 Uhr, werktags
- Schallabstrahlung über die Außenbauteile (insbesondere Fenster) der Produktionshalle

<sup>1</sup> Ansichten „Erweiterung einer Produktionshalle mit Schulungsräumen“ der Renner GmbH Kompressoren, kuon+reinhardt GmbH, Stand: 19.01.2023.

<sup>2</sup> Angaben erhalten per E-Mail am 11.01.2024

## Schalltechnische Einschätzung

### Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ in Güglingen

- Pkw-Verkehr auf den für Mitarbeiter vorgesehen Stellplätzen, möglicherweise vor 6:00 Uhr aufgrund des angegebenen Betriebszeitraums
- Anlieferungen via Lkw an der neuen Verladezone bzw. auf dem Betriebsgelände. Die Anfahrt erfolgt über die Zufahrt im Norden.
- Verladevorgänge an der neuen Verladezone tlw. per Hand, tlw. mittels Hubwagen, elektrischer Ameise o. Ä.
- Technische Einrichtungen (Klima- oder Lüftungsgeräte) am neuen Gebäude. Diese werden ausschließlich im Tagzeitraum betrieben.

Mögliche Konflikte und damit einhergehende Lösungsmöglichkeiten werden im nachfolgendem Kapitel diskutiert.

Schalltechnische Einschätzung

Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ in Güglingen

## 5 Mögliche schalltechnische Konflikte und Lösungsvorschläge

Maßgebliche Schallquellen stellen vornehmlich Vorgänge und Tätigkeiten im Freien dar wie Parkplätze, Anlieferungen, Verladungen und interne Transportvorgänge bspw. mittels Gabelstapler oder Ähnliches. Die **Mitarbeiterstellplätze** sind hierbei bereits durch die bestehenden Betriebsgebäude abgeschirmt. Zudem wird ein erfahrungsgemäßer Mindestabstand von rund 15 m (für Mischgebiete) zwischen Parkplatz und Immissionsort zur Einhaltung der maximalen Pegelspitzen nachts (hier durch Türensclagen) deutlich eingehalten. Daher ist hier auch bei Anfahrten vor 6:00 Uhr mit keinen negativen Auswirkungen am Aussiedlerhof zu rechnen.

Durch die neue **Verladezone**, die sich nun im Süden d.h. näher in Richtung der Aussiedlerhöfe befindet, rückt grundsätzlich eine maßgebliche Schallquelle näher an schutzbedürftige Wohnbebauung heran. Verladevorgänge stellen häufig eine maßgebliche Schallquelle dar. Die Höhe der Schallabstrahlung in diesem Bereich hängt vorwiegend von der Häufigkeit der Verlade/Entladevorgänge und der Anzahl der zu verladenden Einheiten ab. Aufgrund der relativ großen Entfernung von ca. 150 m zwischen Verladebereich und Aussiedlerhof wird es hier erfahrungsgemäß jedoch keinen schalltechnischen Konflikt geben. Falls doch, gäbe es hier die Möglichkeit an der südlichen Grenze des Grundstücks eine Schallschutzwand o. Ä. zu errichten oder alternativ zumindest den Bereich, in dem tatsächlich entladen wird, (teilweise) einzuhausen.

Analog zur Verladezone können mögliche Konflikte durch **internen Verkehr** (Gabelstapler o. Ä.) auf dem Betriebsgelände durch den Bau einer Schallschutzwand an der südlichen bzw. südöstlichen Grundstücksgrenze ebenfalls unterbunden werden. Erfahrungsgemäß ist hier jedoch ebenfalls kein schalltechnischer Konflikt zu erwarten.

Schallemissionen aus dem Inneren des **Betriebsgebäudes** können insbesondere durch nicht massive bzw. geöffnete Außenbauteile wie Fenster, Türen oder Tore ins Freie dringen. Dies lässt sich jedoch bereits im Vorfeld durch die Berücksichtigung der erforderlichen Schalldämm-Maße unterbinden. Alternativ kann der Öffnungszustand, die Öffnungsdauer und/oder die Gesamtfläche der Fenster, welche nach Süden/Südosten ausgerichtet sind, entsprechend angepasst werden.

Bei der Planung der **Außentechnik** sollte bereits im Vorfeld darauf geachtet werden, dass diese, wenn möglich, an der zur Wohnbebauung abgewandten Seite installiert werden und weder tonhaltig noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm sind. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens besteht weiterhin die Möglichkeit Vorgaben zur maximalen Schallabstrahlung der einzelnen technischen Geräte zu machen, falls dies erforderlich wird.

## Schalltechnische Einschätzung

Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ in Güglingen

### 6 Zusammenfassung und Fazit

Im Rahmen der Betriebserweiterung der Renner GmbH Kompressoren in Güglingen wurde der hierdurch möglicherweise entstehende schalltechnische Konflikt zwischen Betrieb und den in 150 m Entfernung liegenden Aussiedlerhöfe verbalargumentativ eingeschätzt und diskutiert. Maßgeblich sind hierbei hauptsächlich Vorgänge und Tätigkeiten im Freien, die in Richtung Aussiedlerhöfe ausgelegt sind wie Anlieferungen, Verladungen, Gabelstaplerverkehr oder technische Anlagen.

Erfahrungsgemäß ist, insbesondere aufgrund des großen Abstands zum Aussiedlerhof, mit keinem Immissionskonflikt zu rechnen. Dies kann jedoch erst in einem detaillierten Bericht und konkreten Betriebsangaben sicher festgestellt werden. Falls es dennoch zu möglichen Konflikten kommen sollte, wurden bereits im Vorfeld Maßnahmen vorgeschlagen und aufgezeigt, wie diesen im Baugenehmigungsverfahren entgegengewirkt werden können.

Eine Übersicht derer ist in der nachstehenden Tabelle nochmals zusammenfassend aufgeführt.

*Tabelle 1 – Zusammenfassung der Schallquellen und Schallschutzmaßnahmen*

| <b>Maßgebliche Vorgänge/<br/>Schallquellen</b> | <b>Mögliche Schallschutzmaßnahmen</b>   |
|--|---|
| Neue Verladezone/inter-<br>ner Verkehr         | <ul style="list-style-type: none"><li>○ Schallschutzwand o. Ä. an der südlichen/südöstlichen Grundstücksgrenze</li><li>○ (Teilweise) Einhausung des Verladebereichs</li></ul>   |
| Betriebsgebäude                                | <ul style="list-style-type: none"><li>○ Ausreichende Dimensionierung der Außenbauteile entsprechend des erforderlichen Schalldämm-Maßes</li><li>○ Begrenzung der Fensterflächen in Richtung Süden/Südosten</li><li>○ Begrenzung des Öffnungszustands und Öffnungsdauer der Fenster in Richtung Süden/Südosten</li></ul> |
| Außentechnik                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>○ Stand der Lärminderungstechnik</li><li>○ Vermeidung der Positionierung an südlichen/südöstlichen Fassaden</li><li>○ Emissionsmindernde Maßnahmen wie Schallschutzhaube, Schalldämpfer, Einhausungen etc.</li><li>○ Reduzierung der Betriebsauslastung</li></ul>                 |