

SITZUNGSVORLAGE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gässle, Erweiterung“, Güglingen und Frauenzimmern

- a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Zustimmung öffentlich-rechtlicher Vertrag
- b) Satzungsbeschluss

Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Datum	TOP
Gemeinderat	öffentlich	17.09.2024	1

Beschlussvorschlag:

- a) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen erfolgt entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung und entsprechendem Beschlussvorschlag.
 Weiter wird dem öffentlich-rechtlichen Vertrag der Stadt Güglingen mit dem Landratsamt Heilbronn zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt.
- b) Die nachfolgend abgedruckte Satzung wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis		
	Anzahl	
JA-Stimmen		
NEIN-Stimmen		
Enthaltungen		

Sachverhalt:

- a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gässle, Erweiterung“, Güglingen und Frauenzimmern auf den Weg zu bringen, um dem Vorhabenträger eine Betriebserweiterung am Standort zu ermöglichen. Das Verfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 24.05.2022 eingebracht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum 13.06.2022 bis 18.07.2022 statt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 05.12.2022 gefasst, die öffentliche Auslegung hat in der Zeit von 29.12.2023 bis 05.02.2023 stattgefunden. Nach dieser Auslegung wurden von Seiten des Vorhabenträgers Änderungen an der Planung vorgenommen, wodurch eine zweite Veröffentlichung im Internet bzw. Auslegung erforderlich wurde. Diese wurde im Zeitraum 24.06.2024 bis 26.07.2024 durchgeführt. Nun können nun die eingegangenen Anregungen abgewogen werden.

Als Anlage übergeben wir die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen während der zweiten Veröffentlichung im Internet bzw. Auslegung. Die in der ersten

Veröffentlichung im Internet eingegangenen Stellungnahmen wurden bereits beim Beschluss über die weitere Veröffentlichung abgewogen. 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.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist nach grünordnerischem Beitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nicht die erforderliche Summe an Ökopunkten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu realisieren. Die darüber hinaus zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 50.892 ÖP werden auf Flst. 1325 im Gewann Talacker auf einer Fläche des Vorhabenträgers in Form einer mehrjährigen Blühfläche zur Förderung der Insektenwelt und Feldvögel angelegt.

Für den Teil des Ausgleiches, welcher außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen ist, ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landratsamt Heilbronn, Untere Naturschutzbehörde zu schließen.

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 17.09.2024 folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gässle, Erweiterung“, Gemarkung Güglingen und Frauenzimmern 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 (02.05.2022 / 21.11.2023 / 23.05.2024 / 17.09.2024) gefertigt des Büros Käser Ingenieure GmbH + Co. KG, 74199 Untergruppenbach, dem Artenschutzbericht (24.05.2024) sowie der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung (24.05.2024) des Büros Wagner + Simon, Ingenieurbüro für Umweltplanung, 74821 Mosbach, der Vorhaben- und Erschließungsplan (04.12.2020 / 20.03.2024 / 14.05.2024) des Architekturbüros Kuon + Reinhardt, 74226 Nordheim, sowie der Schalltechnischen Einschätzung (16.03.2023) des Ingenieurbüros für Softwareentwicklung, Lärmschutz und Umweltplanung SoundPLAN GmbH, 71522 Backnang.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 02.05.2022 / 21.11.2023 / 23.05.2024 / 17.09.2024, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

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

Güglingen, den 17.09.2024

Ulrich Heckmann
Bürgermeister

- Anlagen:**
1. eingegangene Stellungnahmen
 2. Textteil
 3. Lageplan
 4. Begründung
 5. Vorhaben- und Erschließungsplan
 6. Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-/Ausgleichs-Untersuchung
 7. Fachbeitrag Artenschutz
 8. schalltechnische Untersuchung
 9. Entwurf öffentlich-rechtlicher Vertrag Stadt Güglingen mit Landratsamt Heilbronn, Untere Naturschutzbehörde

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Güglingen und Frauenzimmern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gässle, Erweiterung“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 17.09.2024

Eingegangene Anregungen anlässlich der erneuten Veröffentlichung im Internet vom 24.06.2024 - 26.07.2024:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Landratsamt Heilbronn Flurneuordnungsamt vom 19.06.2024	Keine Bedenken oder Anregungen seitens des Flurneuordnungsamts.	Kenntnisnahme.
2. MVV Netze GmbH vom 19.06.2024	Vielen Dank für das Anzeigen des o.g. Bebauungsplans. Nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich sind keine Versorgungsleitungen der MVV Energie AG verlegt. Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
3. Gemeinde Zaberfeld vom 19.06.2024	Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bringen wir zum obigen Bebauungsplanverfahren keine Anregungen/Einwendungen vor.	Kenntnisnahme.
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 19.06.2024	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.
5. Polizeipräsidium Heilbronn Stabsbereich Einsatz - Sachbereich Verkehr- vom 21.06.2024	Aus polizeilicher und verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Kenntnisnahme.
6. Handwerkskammer Heilbronn- Franken vom 24.06.2024	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
7. Amprion GmbH vom 27.06.2024	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.
8. Stadt Brackenheim vom 27.06.2024	Mit Ihrem Schreiben vom 17. Juni 2024 haben Sie uns im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gässle, Erweiterung“, in Güglingen-Frauenzimmern gebeten. Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Verbindung der Radwege um das Gebäude übersichtlich bleibt. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme.
9. Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Brackenheim-Cleebronn vom 27.06.2024	Mit Ihrem Schreiben vom 17. Juni 2024 haben Sie uns im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gässle, Erweiterung“ in Güglingen-Frauenzimmern gebeten. Von Seiten der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Brackenheim-Cleebronn bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der vVG Brackenheim-Cleebronn werden nicht berührt. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme.
10. DB AG – DB Immobilien vom 02.07.2024	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.a. Vorhaben. Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden. Auf die nach einer Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebs und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe und Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), wird hingewiesen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.</p> <p>Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.</p> <p>Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert entfernt, verschüttet oder überdeckt werden.</p> <p>Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die Deutsche Bahn empfiehlt für Bauten im Einflussbereich von Bahnbetriebsanlagen, das Genehmigungsverfahren bereits im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen.</p> <p>Im Hinblick auf eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung und für den Haftungsausschluss wird auch allen am Bau Beteiligten (Bauherrn, Architekten, Planungsbüros, Kranunternehmen usw.) dringend empfohlen, sich rechtzeitig vor der Bauausführung mit der DB in Verbindung zu setzen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	
11. Stadtbauamt Stadt Güglingen vom 05.07.2024	Gegen den vorgelegten Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gässle, Erweiterung“ in Frauenzimmern und die Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB werden von Seiten dem Stadtbauamt Güglingen keine Einwendungen erhoben.	Kenntnisnahme.
12. Stadtwerke Güglingen vom 18.07.2024	Von Seiten der Stadtwerke Güglingen bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme.
13. Landratsamt Heilbronn vom 24.07.2024	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Bauplanungsrecht</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Verfahren nach § 8 III BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soweit erfolgt sein muss, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies ist dann gegeben, wenn der Flächennutzungsplan materielle Planreife hat. Materielle Planreife kann ein Bauleitplan nach der förmlichen Beteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) erlangen.</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <p>Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.7, 1.8, 2.2 sowie die Hinweise f), j), l) und n) werden begrüßt und sollten auch so beibehalten werden.</p> <p>Folgender Punkt in den textlichen Festsetzungen sollte korrigiert bzw. ergänzt werden:</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Verfahren zu Änderung des Flächennutzungsplans steht vor dem Abschluss. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden/TÖBs nach § 4 Abs. 2 BauGB ist abgeschlossen. Anregung oder Bedenken die zu einer Änderung des Flächennutzungsplans führen wurden nicht vorgebracht. Die Änderung des Flächennutzungsplans hat die so. Planreife erreicht und es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> Gemäß der Abwägungstabelle vom 04.06.2024 sollte im Textteil unter Punkt 1.7 d) das Verbot zur Ausleuchtung des südlich gelegenen Biotops „Feldhecken an stillgelegter Bahnstrecke Güglingen bis Frauenzimmern“ (169201250623) aufgenommen werden. Die textliche Festsetzung wurde allerdings um eine Vermeidung aber nicht um ein Verbot der Ausleuchtung des Biotops ergänzt. Die textliche Festsetzung sollte in „Eine Beleuchtung in den Biotopbereich „Feldhecken an stillgelegter Bahnstrecke Güglingen bis Frauenzimmern“ hinein ist nicht zulässig“ korrigiert werden. <p><u>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</u></p> <p>Die Bilanzierung wurde entsprechend unserer vorherigen Stellungnahme korrigiert und aktualisiert.</p> <p>Für die Dachbegrünung ist entsprechend dem GOB (Stand: 24.05.2024) eine Saatgutmischung vergleichbar der Dachbegrünung – Saatgut der Firma Rieger-Hofmann zu verwenden. Wir weisen darauf hin, dass die Verwendung einer Sedum-Sprossen-Saatgutmischung nicht der Bilanzierung entspricht und demzufolge nicht zulässig ist. Durch das Vorhaben entsteht ein Gesamtkompensationsdefizit in Höhe von 50.892 ÖP (25.141 ÖP im Schutzgut Arten und Biotope, 25.751 ÖP im Schutzgut Boden). Das Kompensationsdefizit wird mit der externen Ausgleichsmaßnahme „Blühbrache Flst. 1325 Gewann Taläcker“, Gemarkung Frauenzimmern vollständig ausgeglichen.</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahme</u></p> <p>Die Fläche der geplanten Ausgleichsmaßnahme wurde gemäß dem aktuellen grünordnerischen Beitrag (GOB, Stand: 24.05.2024) von ursprünglich 3.680 m² auf 4.245 m² erhöht.</p> <p>Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden 50.940 ÖP generiert. Gemäß dem GOB (Stand: 24.05.2024) ist im dritten und fünften Jahr zur Erfolgskontrolle ein Monitoring durchzuführen. Der geplante Zielzustand entsprechend der Biotoptypkennung 37.12 ist zu erreichen und die wertgebenden Kennarten sind im Monitoring nachzuweisen (siehe LUBW „Arten, Biotope, Landschaft“ ISSN-Nr. 1437-9168).</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Im Textteil wird die Festsetzung 1.7 d) wie vorgeschlagen geändert.</p> <p>Kenntnisnahme. (vgl. Festsetzung 2.1 a))</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir weisen darauf hin, dass für planexterne Ausgleichsmaßnahmen der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Güglingen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde, erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen.</p> <p>Bitte übersenden sie uns rechtzeitig einen Vertragsentwurf, in dem die Maßnahme örtlich und inhaltlich konkretisiert ist und ein Monitoring festgelegt wird. Um Vorab-stimmung wird gebeten.</p> <p>Bei Maßnahmen auf Grundstücken, die sich nicht im Eigentum der Stadt befinden, muss darüber hinaus zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen.</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis bezüglich Dachbegrünung:</u> Die Anerkennung/ Bewertung von Dachbegrünung wird derzeit neu bewertet und überarbeitet. Die im vorliegenden Verfahren bereits anerkannte Bewertung hat weiterhin Gültigkeit. Zukünftig kann es zu Abweichung bei der Anerkennung/ Bewertung kommen.</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Unsere Bedenken bleiben weiterhin bestehen.</p> <p>Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet (Flurstück 1325, Ausgleichsfläche) Vorrangflur aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG). Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken, gegen die Überplanung. Hierzu kommt, dass sich in unmittelbarer Nähe Flächen, die mit Vorbehaltsflur I und II der Flurbilanz befinden – also mindestens eine Stufe der Wertigkeit darunter.</p> <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</p> <p>Die Anmerkungen des Fachbereiches Hochwasserschutz wurden in dem Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Es bestehen zu dem Bebauungsplan keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>Grundwasser/Bodenschutz/Altlasten</p> <p>Es bestehen keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der öffentlich-rechtliche Vertrag für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen wurde geschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Da es sich bei der Planung um eine ortsgebundene Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes handelt, kann der Eingriff nicht an anderer Stelle erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Frauenzimmern und grenzt direkt an die L 1103 an.</p> <p>Wir begrüßen die Einhaltung des Anbauabstands von 20m zur L1103.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt auf die L1103.</p> <p>Die Regeln der Technik entsprechen oft nicht unserer Erfahrung. Daher empfehlen wir dringend die Stellplätze mit mind. 2,50m x 5,00m zu dimensionieren. Bepflanzungen sind so zu platzieren, dass die Sicht auf herannahende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt ist. Dies gilt insbesondere im Kurvenbereich bei den Parkplätzen.</p> <p>Die Fahrgasse zwischen den Stellplätzen sollte mind. 5,50m, besser 6m breit sein, damit genug Platz zum Rangieren besteht.</p> <p>Unter der Beachtung des oben genannten Hinweises bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Abmessungen der geplanten Stellplätze betragen 2,50m x 5,00m. Die Breite der Fahrgasse zwischen den Stellplätzen misst 6,00m.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>14. Netze BW GmbH vom 25.07.2024</p>	<p>Unsere Stellungnahme vom 21.02.2024 hat weiterhin Bestand, diese habe ich in den Anhang hinzugefügt. Ansonsten gibt es unsererseits weder Bedenken noch weitere Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>15. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 25.07.2024</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Gebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Dieser soll nach den vorgelegten Unterlagen, unter Ziffer 1.4 der Begründung, im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ein Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, sollte er vor der entsprechenden FNP-Änderung bekannt gemacht werden.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 18.07.2022 und 30.01.2024. Insgesamt erheben wir aus raumordnerischer Sicht weiterhin keine Bedenken gegenüber der Planung, da insbesondere keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegenstehen.</p> <p>Im Übrigen weisen wir auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser und dessen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Zur Verringerung oder Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse besteht für die Stadt Güglingen eine Starkregenrisikoanalyse und ein darauf aufbauendes Handlungskonzept (Starkregenrisikomanagement).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Anmerkung:</p> <p>- Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Karsten Grothe, ☎ 0711/904-14242, ✉ Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de zur Verfügung.</p> <p>- Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Lucas Bilitsch, ☎ 0711/904-45170, ✉ Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de zur Verfügung.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</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 KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	
<p>16. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.07.2024</p>	<p>Vielen Dank für die erneute 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Schreiben bzw. Mail vom 06. Juli 2022/PTI 21-Betrieb, Uwe Koch Az. 2022B_253 haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>17. Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn vom 29.07.2024</p>	<p>Nach Prüfung aller Unterlagen können wir Ihnen hiermit mitteilen, dass das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren erhebt. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Ö1 Privatperson vom 26.07.2024</p>	<p>Ich verweise an dieser Stelle auf meine beiden vorhergehenden Stellungnahmen / Anregungen sowie die dringende Bitte um einen Ortstermin mit den Bewirtschaftern sowie der Verwaltung und den Planern / Bauherren. - Die aktuelle Planung macht die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder im Gewinn Heigelinsmühle unmöglich. Zur Erinnerung: vorgeschlagen wurde eine Verlegung der Ausfahrt bzw. die Nutzung des öffentlichen Weges als Zufahrt zum Betrieb Schneider. Sollte ich diesbezüglich bis 12.08.2024 keine Rückantwort von Ihnen erhalten, werde ich mich mit dem Anliegen an das Landratsamt Heilbronn wenden.</p>	<p>Die befürchtete Beeinträchtigung der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist nicht nachvollziehbar, da die angrenzenden Wirtschaftswege unverändert bestehen bleiben und auch an deren Befahrbarkeit nichts geändert wird. Dem Verfasser wurde mitgeteilt, dass die Stellungnahme geprüft und das Stellungnahme und Prüfergebnis, wie üblich, dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.</p>

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen und Frauenzimmern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Gässle Erweiterung“

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 3 2019 0340



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 02.05.2022/21.11.2023/23.05.2024/17.09.2024

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	24.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	10.06.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 13.06.2022 bis	18.07.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 13.06.2022 bis	18.07.2022
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	05.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	15.12.2023
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 29.12.2023 bis	05.02.2024
Beschluss der erneuten Veröffentlichung im Internet bzw. der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	04.06.2024
Erneute Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i. V. mit § 4a (3) BauGB)	vom 24.06.2024 bis	26.07.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	17.09.2024
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 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) 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), geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 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 „Gässle Erweiterung“ 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 04.12.2020/20.03.2024/14.05.2024, 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) 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)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

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 und überdachte Stellplätze, sowie Tiefgaragen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

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. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

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. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Eine Beleuchtung in den Biotopbereich „Feldhecken an stillgelegter Bahnstrecke Güglingen bis Frauenzimmern“ hinein ist nicht zulässig.

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 (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.). 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. Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

f) Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

g) Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation in den künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen. Um ein Einwandern von Zauneidechsen zu verhindern, ist das Mähgut abzufahren.

- h) Zur Vermeidung einer Einwanderung von Amphibien in das Baufeld ist es im Vorfeld und während der Baumaßnahme mittels eines Reptilien-/Amphibienschutzzaun zu sichern. Zudem ist die Entstehung von temporären Kleinstgewässern, z.B. in Fahrspuren oder Baugruben, zu vermeiden.
- i) Zum Schutz des Biotops „Feldhecken an stillgelegter Bahnstrecke Güglingen bis Frauenzimmern“ ist während der Bauarbeiten zwischen der Hecke und dem angrenzenden Baubereich ein Bauzaun oder Baustellenbegrenzungszaun aufzustellen, um den Bereich vor Ablagerungen von Material und vor randlichem Befahren zu sichern.
- j) Bäume im unmittelbaren Bereich des Baufeldes sowie von Baustelleneinrichtungen sind gemäß DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

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 mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.

Die Bepflanzung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung vorzunehmen. Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang des Grünordnerischen Beitrags sind zu beachten.

- c) Pflanzzwang – flächig (PZ): Die im Plan festgesetzten Flächen sind als artenreicher, insektenfreundlicher Gras- und Blühstreifen anzulegen. Wo möglich, sind zusätzlich gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Der an das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecken an stillgelegter Bahnstrecke Güglingen bis Frauenzimmern“ angrenzende Bereich ist biotopverträglich zu gestalten. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Notwendige Stützmauern zur Modellierung des Geländes sind in den Pflanzflächen zulässig.

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen. Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang des Grünordnerischen Beitrags sind zu beachten.

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Güglingen zu belasten. Im Bereich des Leitungsrechts sind nur solche Überbauungen gestattet, die den Zugang zum Kanal nicht beeinträchtigen (z.B. Stellplätze, Überdachungen). Gründungen und Fundamente für Gebäude sind innerhalb des Leitungsrechts unzulässig.

Hinweise:

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

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).

- c) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann dort 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, wenn diese in den Untergrund unterhalb des Auenlehms einbinden.

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.

- d) Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich des Riedfurtbachs bzw. der Zaber hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.
- e) Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.
- f) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG).

- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.
- l) 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
- m) Das Plangebiet befindet sich direkter Umgebung zu einer derzeit nicht genutzten Bahnstrecke. Auf die nach einer Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebs und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe und Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), wird hingewiesen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes zum Zwecke der Bauausführung ist nicht gestattet. Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Standsicherheit der angrenzenden Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Diese ist so zu gestalten, dass ein unbeabsichtigtes Befahren der Eisenbahnbetriebsanlagen ausgeschlossen werden kann. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des §823BGB. Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragsteller.

Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszuführen. Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB Netz AG ausgeführt werden.

Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Photovoltaik, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert entfernt, verschüttet oder überdeckt werden.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

- n) 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 - Verwertung von Bodenmaterial" wird hingewiesen. Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gässle Erweiterung“:

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

- a) Dachform und Dachneigung: entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan. Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind, sofern sie nicht aus brandschutz- oder sonstigen, sicherheitstechnischen Gründen unbegrünt bleiben müssen, dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Sie sind mit einem basenreichen Substrat mit mindestens 12 cm Höhe anzudecken. Die Flächen sind mit einer Saatgutmischung (z.B. Dachbegrünung/Saatgut von Rieger-Hofmann oder vergleichbar) einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft des Produktionsraums „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Dachbegrünung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Photovoltaikanlagen sind in aufgeständerter Bauweise zu montieren.

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.

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. 15 cm aufweisen, um Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht zu behindern (Durchschlupf).

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

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

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

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

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

□ Baufläche gemäß Textteil

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

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

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN (als Höchstmaß)

HGP höchster Gebäudepunkt in m über EFH

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

↕ Gebäudehauptrichtung

b besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil

--- Baugrenze

St Stellplätze

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

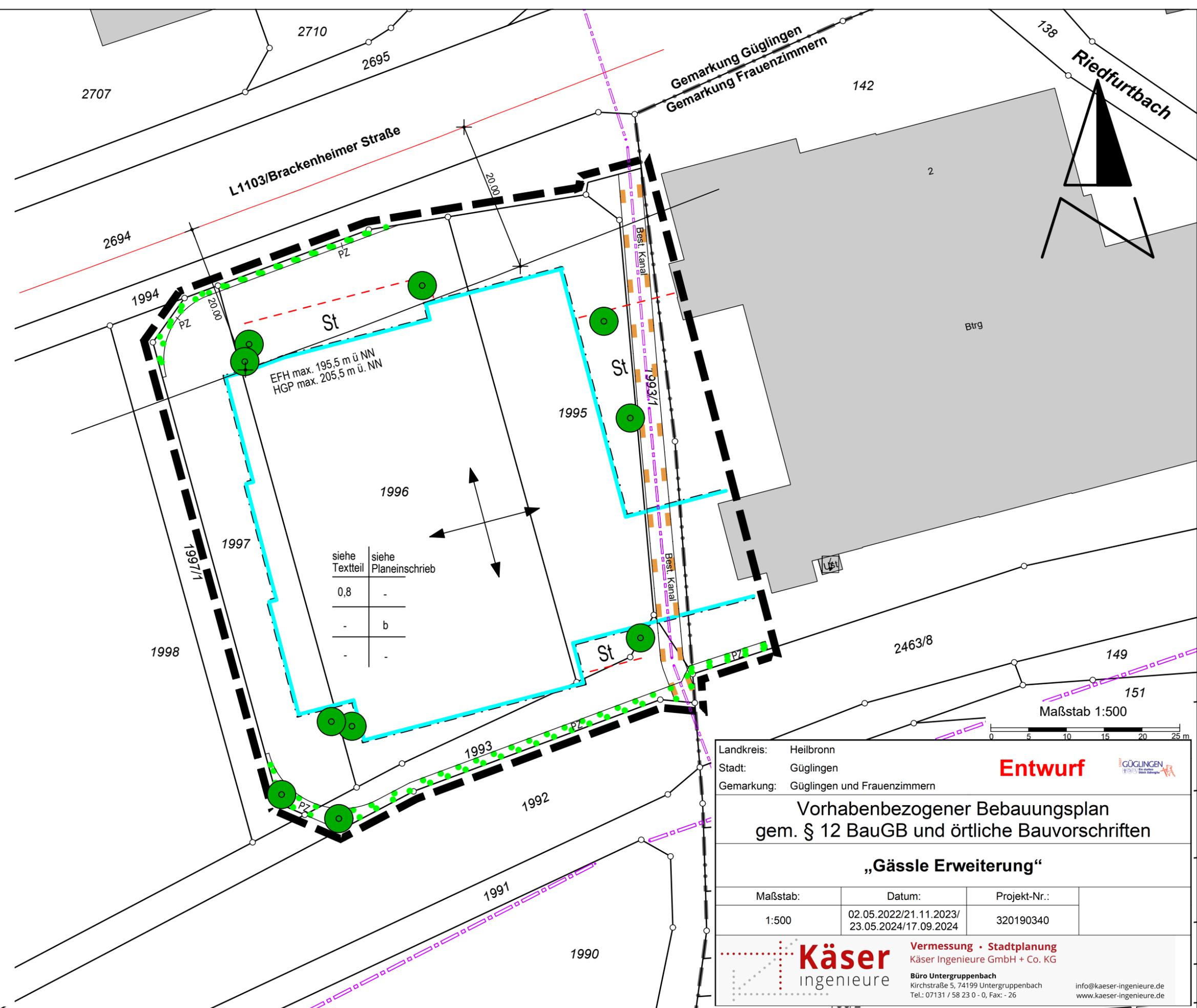
● Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR Fläche zur Eintragung eines Leitungsrechts (Abwasserkanal und Wartung)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

--- Abwasserkanal (Bestand)



Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Güglingen und Frauenzimmern

Entwurf

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

„Gässle Erweiterung“

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:500	02.05.2022/21.11.2023/ 23.05.2024/17.09.2024	320190340

Käser Vermessung • Stadtplanung
 Ingenieure
 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 und Frauenzimmern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Gässle, Erweiterung“

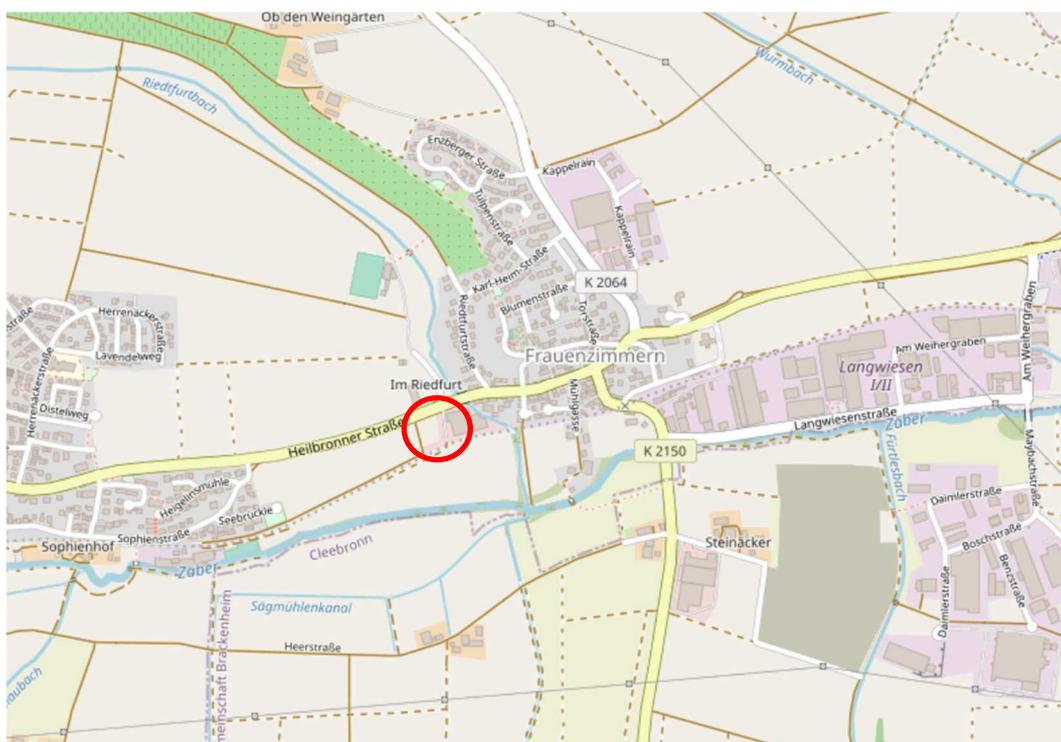
Begründung mit Nachträgen

ENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Güglinger Stadtteils Frauenzimmern. Das Plangebiet umfasst auf der Gemarkung Güglingen die Flurstücke 1993/1, 1995, 1996 und 1997, sowie Teile des Flurstücks 1993 und auf der Gemarkung Frauenzimmern Teile des Flurstücks 142 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

1.2 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 Fensterbaubetriebs vor. Die Erweiterung soll auf einer direkt an den bestehenden Standort angrenzenden Fläche realisiert werden. Die Planung umfasst neben der neuen Fertigungshalle einen Verbindungsbau zum bestehenden Betrieb, einen überdachten Verladebereich, eine LKW-Umfahrt zur bereits bisher genutzten Verladestelle, sowie eine Parkplatzanlage im Bereich zwischen den Hallen.

Um die Planung umzusetzen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB notwendig.

1.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Alternativenprüfung

Durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung werden in geringem Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. 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 Fensterbaubetriebs 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 Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich.

1.4 Planerische Vorgaben

a) Regionalplan Heilbronn-Franken

Das Plangebiet ist auf der Ebene der Regionalplanung nicht überplant. Südlich grenzt die Freihaltetrasse für die Zabergäubahn an, westlich befindet sich der regionale Grünzug, welcher durch die Planung nicht betroffen ist.

Das Plangebiet befindet sich zudem teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Eine negative Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, da das Vorbehaltsgebiet nur randlich betroffen ist und der Gewerbebetrieb zudem bereits an diesem Standort besteht.

b) Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Oberes Zabergäu größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich des bestehenden Betriebsgeländes ist als Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

c) Sonstige Vorgaben und Einschränkungen

Ein kleiner Teil des Plangebiets liegt innerhalb des HQ100, wird also im Falle eines hundertjährigen Hochwassers leicht überschwemmt. In diesem Bereich ist zwar eine Überbauung geplant, diese wird jedoch lediglich einen im Obergeschoss eingehängten Steg zwischen Altbau und Neubau umfassen. Auch befindet sich an dieser Stelle ein bestehender Kanal, welcher durch ein Leitungsrecht gesichert wird (vgl. 1.5 der Begründung). Es findet somit kein Eingriff in die Überflutungsfläche statt.

1.5 Topografie, momentane Nutzung

Das überplante Gebiet ist nahezu eben. Es fällt von ca. 195 m üNN im Nordosten auf ca. 193 m üNN Südwesten.

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Zusätzlich sind ein Teil des Betriebsgeländes des bestehenden Fensterbaubetriebs einbezogen. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Parkplätze und Zufahrten.

Auf dem Flurstück 1993/1 befindet sich ein bestehender Abwasserkanal. Dieser wird erhalten und über ein Leitungsrecht gesichert. In diesem Bereich ist somit eine Überbauung nur eingeschränkt möglich.

1.6 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung eines Baugrundstückes zur 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.

1.7 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 grundsätzlich eine Eingrünung vor. Diese besteht aus einem flächigen Pflanzzwang (PZ), der mit einer Kombination aus Blühstreifen und Sträuchern 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.

Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Diese extensive Dachbegrünung drosselt den Abfluss von Niederschlägen durch Zwischenspeicherung, Abflussverzögerung und erwirkt eine Erhöhung der Verdunstung, was sich wiederum positiv auf das lokale Klima auswirkt. Zudem werden die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert. Die extensiv begrüneten Dachflächen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe übernehmen.

Die Dachbegrünung dient demnach insbesondere der Verbesserung der lokalklimatischen Situation und einer Teilkompensation der durch die Bebauung verbundenen Versiegelung und Überbauung von Boden. Darüber hinaus stellen diese Flächen einen Standort für Vegetation dar und bilden somit auch einen Ersatzlebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten und Vögel.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt des Fensterbaubetriebs von der L1103/Brackenheimer Straße. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschieht über eine Tiefgarage und zusätzliche oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück.

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

1.9 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 48 Ar
-------------------------------	-----------

1.10 Auswirkungen der Bauleitplanung/Artenschutz

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) dargestellt. Aus diesem ergibt sich die Pflicht, ein durch den Eingriff entstehendes Defizit extern auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Umweltbericht beschrieben.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt (vgl. Anlage der Begründung).

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 02.05.2022/21.11.2023/23.05.2024/17.09.2024

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht

angefertigt durch

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

Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

angefertigt durch

Kuon + Reinhardt GmbH
Freie Architekten
Ringstraße 17
74226 Nordheim

2. Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

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 Untersuchung

angefertigt durch

SoundPLAN GmbH
Etwiesenberg 15
71522 Backnang

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Güglingen und Frauenzimmern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gässle, Erweiterung“

Nachtrag 1 zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.06.2022 – 18.07.2022:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Gemeinde Cleebrohn vom 08.06.2022	Im Auftrag von Herrn Bürgermeister Vogl teile ich Ihnen mit, dass die Gemeinde Cleebrohn keine Anregungen und Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gässle Erweiterung“ in Frauenzimmern hat.	Kenntnisnahme.
2. Gemeinde Zaberfeld vom 09.06.2022	Durch den o.g. Bebauungsplanentwurf werden die Belange der Gemeinde Zaberfeld nicht berührt. Bedenken oder Anregungen in Bezug auf die Planungen haben wir deshalb vorzubringen.	Kenntnisnahme.
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 10.06.2022	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
4. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 13.06.2022	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
5. Abteilung 2, Immobilienmanagement Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn vom 13.06.2022	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 Grundstücke, sowie Interessen und Planungen, der Liegenschaftsverwaltung, sind hier nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
6. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 13.06.2022	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
7. Städtische Wasserversorgung Güglingen vom 14.06.2022	Von Seiten der Wasserversorgung bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
8. Gemeinde Pfaffenhofen vom 15.06.2022	Frau Bürgermeisterin Kieninger teilt hierzu mit, dass von Seiten der Gemeinde Pfaffenhofen keine Bedenken vorhanden sind.	Kenntnisnahme.
9. Amprion GmbH Asset Management Bestandssicherung Leitungen vom 22.06.2022	<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>Eine Beteiligung der zuständigen Unternehmen ist erfolgt.</p>
10. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 04.07.2022	<p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise wurden übernommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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 (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann dort bauwerksrelevant sein.</p> <p>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, wenn diese in den Untergrund unterhalb des Auenlehms einbinden.</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. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p> <p>Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich des Riedfurtsbachs bzw. der Zaber hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</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>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB http://www.lgrb-bw.de entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme.
11. Stadtbauamt Güglingen vom 05.07.2022	Gegen den vorgelegten Planentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden von Seiten dem Stadtbauamt Güglingen keine Einwendungen erhoben. Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
12. Netze BW GmbH vom 05.07.2022	Gegen das Bauvorhaben bestehen aus netztechnischer Sicht keine Einwendungen. Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an Ihren Ansprechpartner Herr Johannes Kämmerer, E-Mail: j.hammerer@netze-bw.de , Telefon 07150/9137-56158.	Kenntnisnahme.
13. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest vom 06.07.2022	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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich. In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant. Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung setzen möchten.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung in Zuge der Bauausführung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren und verbleiben.	Kenntnisnahme und Beachtung.
14. MW Netze GmbH vom 07.07.2022	<p>Im Geltungsbereich „Gässle Erweiterung“ der geplanten Baumaßnahme sind keine Gasversorgungsleitungen der MW Energie AG verlegt.</p> <p>Somit bestehen aus unserer Sicht keine Einwände zu der geplanten Baumaßnahme.</p> <p>Wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
15. Landratsamt Heilbronn vom 12.07.2022	<p>Bauplanungsrecht</p> <p>Wir teilen die Ausführungen der Begründung zur Flächennutzungsplanfortschreibung nicht. Deshalb weisen wir darauf hin, dass das Verfahren nach § 8 III BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soweit erfolgt sein muss, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Ein Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist nicht ausreichend.</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Die Gemeinde Güglingen stellt den Bebauungsplan „Gässle-Erweiterung“ auf. Durch die Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Fensterbaubetriebs geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Das Verfahren befindet sich in der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Südlich des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotopkomplexes „Feldhecken an stillgelegter Bahnstrecke Güglingen bis Frauenzimmern“. Beeinträchtigungen des Biotops sind zu vermeiden. Der angrenzende flächige Pflanzzwang ist biotopverträglich zu gestalten.</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans wird nun im Parallelverfahren durchgeführt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die Festsetzung zum Pflanzzwang wurde entsprechend erweitert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird aktuell erstellt und im weiteren Verfahren vorgelegt. Der in der Begründung des Bebauungsplans aufgeführten Untersuchungsumfang hinsichtlich Brutvögeln und Zauneidechse kann von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (uNB) mitgetragen werden. In wieweit eventuell weiterer Untersuchungsbedarf besteht, kann von der uNB nicht beurteilt werden, da die artenschutzrechtliche Prüfung zur Beurteilung noch nicht vorliegt.</p> <p>Der südliche gelegene Gehölzstreifen ist mit großer Wahrscheinlichkeit als Transferkorridor für Fledermäuse einzustufen und in der artenschutzrechtlichen Begutachtung zu berücksichtigen und zu beurteilen.</p> <p><u>Textteil</u></p> <p>Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.7, 1.8 a), 2.1, 2.2 sowie die Hinweise d) und g) werden begrüßt.</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 aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung der Festsetzung 1.7 e), insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1aBauGB) 	<p>Kenntnisnahme. Die artenschutzrechtliche Untersuchung liegt inzwischen vor.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Situation wurde inzwischen beurteilt. Durch die geplante Bebauung werden keine Verbotstatbestände für die Artengruppe Fledermäuse ausgelöst. Bei der Beurteilung wurden selbstverständlich auch die angrenzenden Strukturen berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzung wurde entsprechend erweitert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> ● Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. 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 Glas-fronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/vogel_glas_licht_2012.pdf ● Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende 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). <p>Um das Vorhaben abschließend beurteilen zu können sind der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag nachzureichen.</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Aktuell wird die Fläche von 48 Ar intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der beplanten Fläche, jenseits der Landstraße, auf den Flurstücken 2710 und 2707 befindet sich eine Baumschule.</p> <p><u>Bedenken</u></p> <p>Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe 1 aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG).</p>	<p>Eine entsprechende Empfehlung wurde in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme der gültigen Rechtslage und Beachtung im Zuge des Eingriffs.</p> <p>Diese Unterlagen liegen inzwischen vor.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Da es sich bei der Planung jedoch um eine ortsgebundene Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes handelt, kann der Eingriff nicht an anderer Stelle erfolgen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p><u>Hinweise</u></p> <p>Wir bitten darum, bei der Auswahl geeigneter Flächen für evtl. notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</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>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 und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p> <p>Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.</p> <p>Um den Nachteil für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, empfehlen wir den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen, um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist).</p> <p>Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sollten berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Wir regen die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Gebäuden, Fassaden, Parkplätzen und Schallschutzwänden an, um weitere Konflikte der Flächenkonkurrenz, zur Gewinnung von Windenergie und Photovoltaik, zu vermeiden. Wir bitten auf ein agrarstrukturschonendes Flächenmanagement zu achten.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Wiederverwertung des Oberbodens ist festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Es werden keine landwirtschaftlichen Zufahrten eingeschränkt.</p> <p>Gemäß Klimaschutzgesetz 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>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<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 regen wir an, Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Bau von Regenrückhaltebecken oder weitere Retentionsmaßnahmen in der Zukunft zu vermeiden.</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>Eine abschließende Stellungnahme ist zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, da die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich nicht den Unterlagen hervorgehen.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.</p>	<p>Die Regenwasserrückhaltung wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben umgesetzt, welche besagen, dass durch Bebauung nicht mehr Wasser abgeleitet werden darf als vorher.</p> <p>Dies ist bereits festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme. Diese Informationen liegen inzwischen vor.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>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. 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.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Frauenzimmern und grenzt direkt an die L 1103 an.</p> <p>Der Plan enthält keine Maße und ist daher schwer zu beurteilen.</p> <p>Das Plangebiet liegt teilweise inner- und außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Für den Bereich, der außerhalb der Erschließung der Ortsdurchfahrt liegt, gelten die Anbaubestimmungen des § 22 Abs. 1 StrG. Demnach sind Hochbauten jeder Art längs von Landesstraßen in einer Entfernung von bis zu 20 m (Nr. 1 a)) sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen, die im Wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Nr. 2), verboten. Der geplante Neubau (ausgenommen Stellplätze) befindet sich augenscheinlich innerhalb der Anbauverbotszone und ist daher so weit nach hinten zu versetzen, dass der notwendige Abstand eingehalten ist.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt auf die L1103. Stellplätze sind mit mind. 2,50m x 5m zu dimensionieren. Bepflanzungen sind so zu platzieren, dass die Sicht auf herannahende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt ist. Dies gilt insbesondere im Kurvenbereich bei den Parkplätzen. Die Fahrgasse zwischen den Stellplätzen sollte mind. 5,50m, besser 6m breit sein, damit genug Platz zum Rangieren besteht.</p>	<p>Die bereits vorhandene Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Straßenrand wurde zwischenzeitlich aufgemessen. Das geplante Gebäude befand sich bereits bisher außerhalb des Anbauabstands von 20 m. Lediglich das Baufenster ragte um 55 cm in den Anbauabstand hinein. Es wurde nun zurückgenommen und der Abstand vermaßt. Es ragen nur noch die geplanten Stellplätze in den Anbauabstand hinein.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellplätze und die zugehörige Fahrgasse werden entsprechend der anerkannten Regeln der Technik hergestellt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Aufgrund der augenscheinlichen Unterschreitung des Anbauverbots, kann dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden. Die Einhaltung des Abstands ist im Plan nachzuweisen.</p> <p>ÖPNV</p> <p>Angrenzend an das Plangebiet verläuft im Norden eine regionale Radwegeverbindung parallel zur L1103. Der Radverkehr wird im Bereich der Erweiterung, von und auf die Fahrbahn überführt. Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen, um mehr Sicherheit für den Radverkehr zu gewährleisten.</p> <p>Beispiele für eine sichere Überführung des Radverkehrs finden sie Online (unter https://www.aktivmobil-bw.de/fileadmin/user_upload_fahrradlandbw/Downloads/Musterloesungen_RadNETZ.pdf) in den Musterlösungen des Landes Baden-Württemberg.</p> <p>Luftbild</p> <p>Immissionsschutz und Gewerbe</p> <p>Die geplante Erweiterung des Fensterbaubetriebs lässt relevante Lärmimmissionen erwarten. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan fehlen allerdings nähere Angaben zum Immissionsschutz. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird deshalb angeregt, sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung für den Gewerbebetrieb (Bestand und Erweiterung) die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung nachweisen zu lassen.</p>	<p>Der Anbauabstand wird nun eingehalten.</p> <p>Der Radverkehr wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da er wie bisher auch, über den westlich angrenzenden Feldweg geführt wird.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde ein Schallgutachten erstellt und ist Teil der Unterlagen. Daraus ergeben sich durch die Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung.</p>
<p>16. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 18.07.2022</p>	<p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Den Bedarf sehen wir durch die Erweiterung des bestehenden Betriebs direkt angrenzend an das vorhandene Betriebsgebäude als ausreichend begründet an.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>17. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 18.07.2022</p>	<p>Raumordnung</p> <p>Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Fensterbaubetriebs geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,48 ha.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Der Bedarf für die Erweiterungsfläche ist in der Begründung plausibel dargelegt.</p> <p>Regionalplanung: Das Plangebiet tangiert den Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Nach Plansatz (PS) 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 sollen <i>„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. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“</i></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>Ziffer 1.4 der Begründung ist um die Lage des Plangebiets im Randbereich des Vorbehaltsgebiets für Erholung zu ergänzen.</p> <p>Entlang des südlichen Plangebietsrands verläuft eine Stadtbahnlinie in Planung nach PS 4. 1.3 (N) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020.</p> <p>Hinsichtlich des Entwicklungsgebots des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB hegen wir Zweifel. Mit dem Landratsamt Heilbronn als zuständige Genehmigungsbehörde ist zu klären, ob eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.</p> <p>Mobilität, Verkehr, Straßen Abteilung 4 nimmt ggf. im Nachgang separat Stellung. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans wird nun im Parallelverfahren durchgeführt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Anmerkung Abteilung 8 - Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</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 Koordination Bauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>18. Deutsche Bahn AG vom 18.07.2022</p>	<p>Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.</p> <p>Auf die nach einer Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebs und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe und Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), wird hingewiesen.</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Entsprechende Hinweise wurden aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.</p> <p>Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert entfernt, verschüttet oder überdeckt werden.</p> <p>Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauplanung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>19. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen Referat 42 vom 19.07.2022</p>	<p>Der Nordwestliche Bereich der Erweiterungsfläche befindet sich an der freien Strecke der Landesstraße L 1103.</p> <p>Nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg sind hier in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine Hochbauten zulässig. Wir bitten an dieser Stelle die Anbaubeschränkungen zu beachten.</p> <p>Für Mitteilungen per E-Mail nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach (FPS). Vielen Dank.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Straßenrand wurde zwischenzeitlich aufgemessen. Das geplante Gebäude befand sich bereits bisher außerhalb des Anbauabstands von 20 m. Lediglich das Baufenster ragte um 55 cm in den Anbauabstand hinein. Es wurde nun zurückgenommen und der Abstand vermaßt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
20. Regierungspräsidium Stuttgart Ref.21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 19.07.2022	<p>Der Nordwestliche Bereich der Erweiterungsfläche befindet sich an der freien Strecke der Landesstraße L1103.</p> <p>Nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg sind hier in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine Hochbauten zulässig. Wir bitten an dieser Stelle die Anbaubeschränkungen zu beachten.</p> <p>Für Mitteilungen per E-Mail nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach (FPS). Vielen Dank.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Straßenrand wurde zwischenzeitlich aufgemessen. Das geplante Gebäude befand sich bereits bisher außerhalb des Anbauabstands von 20 m. Lediglich das Baufenster ragte um 55 cm in den Anbauabstand hinein. Es wurde nun zurückgenommen und der Abstand vermaßt. Es ragen nur noch die geplanten Stellplätze in den Anbauabstand hinein.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
21. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 20.07.2022	<p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
Ö1 Privatperson vom 19.07.2022	<p>Bezugnehmend auf das gestern mit Frau Knopp bzw. heute Morgen mit Ihnen geführte Telefonat hätte ich folgende Anregungen / Anmerkungen zu dem im Betreff genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan:</p> <p>Es ist erfreulich und gut, wie sich die Firma Schneider die letzten Jahre entwickeln konnte und hoffentlich auch weiter kann! Die Firma Schneider ist ein typisch schwäbischer, inhabergeführter Familienbetrieb! Dennoch möchte ich anregen, dass sich die Stadt Güglingen zusammen mit der Fa. Schneider über weitere, zukünftige Entwicklungen Gedanken machen sollte. - Die bisherigen Erweiterungsschritte haben sich stets sehr gut in das Ortsbild eingepasst; u.U. beabsichtigt die Fa. Schneider jedoch in absehbarer Zukunft weitere Erweiterungsschritte, deshalb sollte ein tragfähiges Zukunftskonzept erstellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aktuell gibt es keine Erweiterungspläne der Firma über diese Planung hinaus.</p>

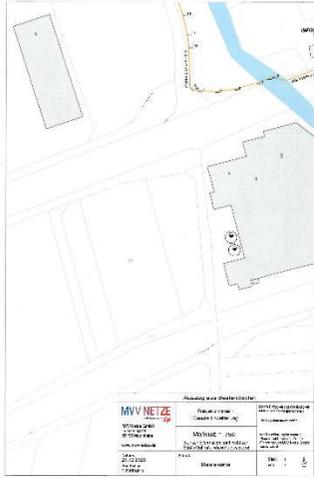
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die jetzige Erweiterung macht für die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen im Gewann Heigelinsmühle u. U. große Probleme, insbesondere die Zufahrt mit großen Erntemaschinen (Rübenroder, Mähdrescher) sowie bei der Abfuhr von Erntegütern. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, mit den betreffenden Bewirtschaftern, den Bauherren, der Verwaltung und den Planern die Situation vor Ort zu besprechen. Neben meiner Person wäre hiervon [REDACTED] betroffen.</p> <p>Es wäre beispielsweise eine gute Möglichkeit, die Erweiterung offen zu gestalten, keine eigene „Umfahrung“ zu bauen, sondern die vorhandenen Verkehrswege in das Konzept mit einzubeziehen. Es wäre dennoch eine Abgrenzung des Gewerbebetriebes mittels Einzäunung möglich.</p> <p>Mit dem Bauvorhaben weniger in Verbindung stehen die Geräuschemissionen der Lüftungsanlage. Hier besteht Nachbesserungsbedarf, das Problem wäre jedoch mit Sicherheit gut lösbar.</p>	<p>Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen Wege in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Der westlich angrenzende Feldweg bleibt wie bisher bestehen, der Feldweg im Süden des Plangebiets wird bereits heute als Parkplatz genutzt und ist durch ein Tor verschlossen.</p> <p>Da der westlich bestehende Feldweg auch als Radweg genutzt wird, ist es nicht praktikabel, die Anlieferung des Betriebs über diesen abzuwickeln. Da das Verkehrsaufkommen des Betriebs wesentlich höher ist als das bisher vorhandene landwirtschaftliche Verkehrsaufkommen, würde dies zu Nutzungskonflikten zwischen Radfahrenden und LKW führen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde ein Schallgutachten erstellt und ist Teil der Unterlagen. Daraus ergeben sich durch die Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung.</p>

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Güglingen und Frauenzimmern

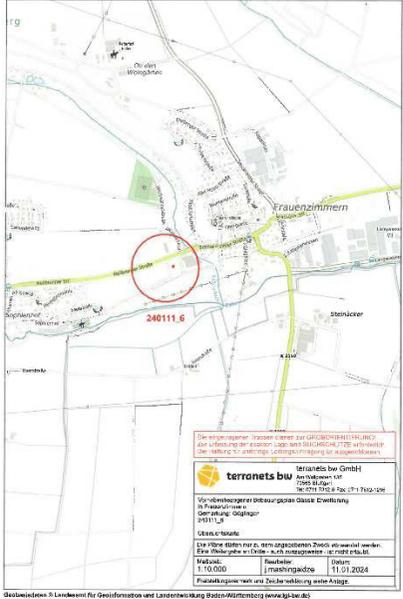
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gässle, Erweiterung“

Nachtrag 2 zur Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der Veröffentlichung im Internet vom 29.12.2023 – 05.02.2024:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 20.12.2023	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.
2. MVV Netze GmbH vom 21.12.2023	<p>Im Geltungsbereich sind keine Versorgungsleitungen der MW Energie AG verlegt. Anbei ein Bestandsplanausschnitt zur Orientierung. Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände.</p> 	Kenntnisnahme.
3. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 02.01.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Betroffenheit: Nicht betroffen	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
4. Stadtbauamt Göglingen vom 02.01.2024	Gegen den vorgelegten Planentwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans "Gässle, Erweiterung" und die Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden von Seiten dem Stadtbauamt Göglingen keine Einwendungen erhoben.	Kenntnisnahme.
5. Amprion GmbH vom 04.01.2024	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.
6. Stadt Brackenheim vom 05.01.2024	Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt	Kenntnisnahme.
7. Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn vom 05.01.2024	Von Seiten der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Brackenheim-Cleebronn bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der vVG Brackenheim-Cleebronn werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
8. Amprion GmbH vom 08.01.2024	Betroffenheit: Nicht betroffen	Kenntnisnahme.
9. Terranets bw GmbH vom 11.01.2024	<p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
		
10. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 12.01.2024	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
11. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 17.01.2024	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.	Kenntnisnahme.
12. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 18.01.2024	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-02657 vom 04.07.2022 sowie die Hinweise unter c) zur Geologie und e) zum Grundwasser im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand: 21.11.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
13. GasLINE GmbH vom 22.01.2024	Betroffenheit: Nicht betroffen	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
<p>14. DB AG – DB Immobilien vom 23.01.2024</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.a. Vorhaben.</p> <p>Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: http://www.dbinfrago.com</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind, nach einer Reaktivierung der Bahnlinie, entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.</p> <p>Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes, zum Zwecke der Bauausführung, ist nicht gestattet. Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.</p> <p>Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Standsicherheit der angrenzenden Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wurde ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wurde ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Diese ist so zu gestalten, dass ein unbeabsichtigtes Befahren der Eisenbahnbetriebsanlagen ausgeschlossen werden kann. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des §823BGB. Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragsteller.</p> <p>Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszuführen. Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB Netz AG ausgeführt werden.</p> <p>Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Photovoltaik, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert entfernt, verschüttet oder überdeckt werden.</p> <p>Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang. Sämtliche der Deutschen Bahn AG entstehende Kosten, die auf das Bauvorhaben zurückzuführen sind, gehen zu Lasten des Antragstellers und werden gesondert in Rechnung gestellt.</p>	<p>Der Hinweis wurde ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wurde ergänzt.</p> <p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wurde ergänzt.</p> <p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p> <p>Darauf wird bereits hingewiesen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Anlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.</p> <p>Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir weisen auch auf die Bauvorlagenverordnung. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>15. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 25.01.2024</p>	<p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sowie unserer Stellungnahme vom 18.07.2022 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir weiterhin keine Bedenken vor.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>16. Regierungspräsidium Stuttgart vom 30.01.2024</p>	<p>Raumordnung</p> <p>Unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 18.07.2022 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bestehen weiterhin keine Bedenken, da keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegenstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Wir empfehlen weiterhin unter der Ziffer 1.4 der Begründung die Lage des Plangebiets im Randbereich des Vorbehaltsgebiets für Erholung zu ergänzen.</p> <p>Weiter hat das Landratsamt Heilbronn als zuständige Genehmigungsbehörde angemerkt, dass der Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern ist. Lt. den vorgelegten Unterlagen soll dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. In der Begründung unter Ziffer 1.4 sollte dies entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ein Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, sollte er vor der entsprechenden FNP-Änderung bekannt gemacht werden.</p> <p>Mobilität, Verkehr, Straßen</p> <p>Das Vorhaben befindet sich entlang der freien Strecke im Zuge der Landesstraße L 1103. Aus dem vorgelegten Plan geht der gem. StrG geforderte Mindestabstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, hervor.</p> <p>Es bestehen aus unserer Sicht keine Einwendungen.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich an: Herr Karsten Grothe, 0711/904-14242, Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Anmerkung: - Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Lucas Bilitsch, 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de zur Verfügung.</p>	<p>Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Die Begründung wurde korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</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 KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>17. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.01.2024</p>	<p>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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Mail vom 06. Juli 2022/PTI 21-Betrieb, Uwe Koch Az. 2022B_253 haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>18. Landratsamt Heilbronn vom 05.02.2024</p>	<p>Bauplanungsrecht</p> <p>In der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes wurde die parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefordert. Laut der Abwägungstabelle wird dieser Forderung nachgekommen. Die Begründung wurde dahingehend nicht geändert. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Wir weisen weiter darauf hin, dass das Verfahren nach § 8 III BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soweit erfolgt sein muss, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies ist dann gegeben, wenn der Flächennutzungsplan materielle Planreife hat. Materielle Planreife kann ein Bauleitplan nach der förmlichen Beteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) erlangen.</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Der Umweltbericht, grünordnerische Beitrag und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegen vor.</p>	<p>Die Begründung wurde korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Artenschutz

Brutvögel

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Brutreviere nachgewiesen. Eine zukünftige Besiedlung im Geltungsbereich kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind die im Kapitel 6.2.1 des grünordnerischen Beitrags (Stand: 08.11.2023) aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen und einzuhalten.

Kenntnisnahme und Beachtung.

Fledermäuse

Quartierstrukturen an den im Geltungsbereich befindlichen Obstbäumen sowie an den Gehölzstrukturen entlang der ehemaligen Bahntrasse wurden nicht festgestellt. Der Geltungsbereich als Jagdgebiet weist nur eine geringe Bedeutung auf. Der Gehölzbereich entlang der Bahntrasse (Biotop) kann neben dem Auwaldstreifen entlang der Zaber als Leitstruktur dienen. Durch die Planung wird nicht in die potentielle Leitstruktur (Biotop entlang der ehemaligen Bahntrasse) eingegriffen.

Um die potentielle Leitstruktur für die Fledermäuse weiterhin zu erhalten, ist eine Beleuchtung in den Biotopbereich hinein zu vermeiden.

Kenntnisnahme und Beachtung. Die Festsetzung zur Beleuchtung wurde ergänzt.

Reptilien

Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse wurde sowohl ein Vorkommen der Mauereidechse als auch der Zauneidechse nachgewiesen. Wandernde Individuen wurden abseits des Vorkommens im Wegrandbereich westl. des Geltungsbereichs, sowie nördlich in der Grünfläche an der Landesstraße festgestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine Mauer- oder Zauneidechsen nachgewiesen. Gutachterlich wurde die Fläche des Geltungsbereichs nicht als Lebensstätte eingestuft, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass wandernde Tiere diese Fläche durchqueren.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand: 08.11.2023, S. 14/15) aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen und einzuhalten.

Kenntnisnahme und Beachtung.

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien im Geltungsbereich kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Aufgrund der Nähe zur Zaber und zum Riedfurtbach ist jedoch ein Einwandern von Amphibien in den Baustellenbereich möglich.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand: 08.11.2023, S. 14/15) aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen und einzuhalten. Zur Vermeidung einer Einwanderung in das Baufeld sind zudem die Entstehung von temporären Kleinstgewässern, wie Fahrspuren oder Baugruben, im Baufeld zu vermeiden.

In das südlich außerhalb des Geltungsbereichs nach § 33 NatSchG/ § 30 BNatSchG liegende geschützte Biotop "Feldhecken an stillgelegter Bahnstrecke Güglingen bis Frauenzimmern" (169201250623) wird gemäß Planunterlagen nicht eingegriffen.

Zum Schutz des Biotops ist während der Bauarbeiten zwischen der Hecke und dem angrenzenden Baubereich ein Bauzaun oder Baustellenbegrenzungszaun aufzustellen, um den Bereich vor Ablagerungen von Material und vor randlichem Befahren zu sichern.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist fachlich nur teilweise plausibel. Als Ausgleichsmaßnahmen wurden Maßnahmen im Geltungsbereich wie z.B. extensive Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Flächen für Begrünungen festgesetzt. Das Gesamtdefizit von 44.059 ÖP soll durch die externe Maßnahme Blühbrache Flst. Nr. 1325 Gewinn Taläcker ausgeglichen werden.

Dachbegrünung

Gemäß den Planunterlagen ist eine Dachbegrünung auf 80 % der Dachfläche geplant. Gleichzeitig soll die Dachfläche mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage versehen werden. In der Bilanzierung wurden die Flächen, welche durch die Photovoltaikanlage durch Verschattung beeinträchtigt werden, im Schutzgut Arten & Biotope nicht berücksichtigt.

Außerdem ist eine Anerkennung von 8 ÖP nur möglich, wenn eine Saatgutmischung mit hochwertigen Gräsern verwendet wird und dies in der textlichen Festsetzung aufgeführt ist. Die vorgesehene Saatgutmischung ist aus den vorliegenden Unterlagen (GOP) nicht ersichtlich. Bei Verwendung einer Sedum-Sprossen-Saatgutmischung ist eine Anerkennung je nach Artenreichtum von max. 4 - 6 ÖP möglich.

Kenntnisnahme und Beachtung. Eine Festsetzung zu Kleinstgewässern wurde aufgenommen.

Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.

Kenntnisnahme.

Die Dachfläche ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. In der Bilanzierung wird nun zwischen mit Solarmodulen überstellten und nicht überdeckten Flächen unterschieden.

Die Saatgutmischung ist im GOB nun aufgeführt und war in den textlichen Festsetzungen bereits verankert.

Für die Dachbegrünung ist die Beeinträchtigung durch Beschattung zu berücksichtigen und die betroffenen Flächen entsprechend abzuwerten. Zudem kann die Bewertung von 8 ÖP/ m2 nur anerkannt werden, wenn die Saatgutmischung hochwertige Gräser enthält und artenreich ist. Ansonsten ist die Bewertung je nach verwendetem Saatgut auf 4 – 6 ÖP anzupassen

Ausgleichsmaßnahme

Auf dem Flurstück 1325, Gemarkung Frauenzimmern, Gewann Taläcker soll eine ca. 3.680 m² große mehrjährige Blühfläche angelegt werden. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Maßnahme soll über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Güglingen und dem Landratsamt Heilbronn planungsrechtlich gesichert werden. In das Grundbuch wird eine dingliche Sicherung für die Maßnahme zu Gunsten der Stadt eingetragen. Es wird gebeten den Vertragsentwurf rechtzeitig vor Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen. Um eine rechtzeitige Übersendung eines Vertragsentwurfs wird gebeten.

Mit dieser Ausgleichsmaßnahme sollen 40.436 ÖP (Zielzustand 58.880 ÖP, Ausgangszustand 14.720 ÖP) generiert werden. Der Zielzustand der Fläche wurde in den Planunterlagen als Biotoptyp (37.11) mit 16 ÖP bewertet. Für diesen Biotoptyp (37.11) ist der Planungswert gemäß ÖKVO mit 4 ÖP beziffert. Eine höhere Bepunktung ist gemäß ÖKVO nicht möglich. Wir gehen davon aus, dass ein anderer Biotoptyp gemeint sein könnte (z.B. 37.12 oder 37.13). Der Normalwert für einen Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (Biotoptypen 37.12 bzw. 37.13) liegt bei 12 ÖP. Eine weitere Aufwertung um 4 ÖP ist nur möglich, wenn eine überdurchschnittliche Artenausstattung erzielt werden kann. Allein die Verwendung einer hochwertigen gebietsheimischen Saatgutmischung begründet diese Aufwertung nicht.

Die Bewertung wurde für die mit Modulen überstellten Flächen (es wird von 50 % der begrüneten Fläche ausgegangen) angepasst.

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die Zuordnung der Biotoptypen wurde angepasst. Mit der gewählten Blütmischung mit gebietsheimischen Wildkräutern wird eine überdurchschnittliche Artenausstattung erreicht. Die Bewertung erfolgt daher in Anlehnung an die Bewertung einer Sonstigen Hochstaudenflur. Im Landkreis Heilbronn gibt es derlei genehmigte Ökokontomaßnahmen, die noch höher bewertet werden.

Zur Dokumentation und zum Nachweis der Artenausstattung und der Bedeutung für die Vogel- und Insektenwelt wird im dritten und fünften Jahr der Umsetzung der aktuelle Zustand und die im Rahmen einer Übersichtsbegehung anzutreffenden Arten (Insekten, Vögel, etc.) dokumentiert (Erfolgskontrolle). Bei Nichterreichen des Zielzustand werden gegebenenfalls begleitende Korrektur-/Ergänzungsmaßnahmen entwickelt und mit der uNB abgestimmt. Das Monitoring wird Teil des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur planungsrechtlichen Sicherung der Maßnahme.

Bei einer Fläche von 3.680 m² und möglichen 12 ÖP können 29.440 ÖP (Zielzustand 44.160 ÖP, Ausgangszustand 14.720 ÖP) generiert werden. Eine Anerkennung von 16 ÖP ist nur möglich, wenn in einem Monitoring die überdurchschnittliche Artenausstattung nachgewiesen werden kann. Um die Maßnahmeneffizienz der Ausgleichsmaßnahme zu erfassen und zu bewerten, wäre im fünften Jahr nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme im Rahmen eines Monitorings eine Erfolgskontrolle durchzuführen. Bei Nichterreichen des Zielzustand müssten gegebenenfalls begleitende Korrektur-/Ergänzungsmaßnahmen entwickelt werden.

Auch die Verpflichtung zu dem Monitoring der Maßnahme ist in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zu regeln. Wir bitten den Vertragsentwurf rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Textteil

Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.7, 1.8, 2.1, 2.2 sowie die Hinweise f), j) und l) werden begrüßt und sollten 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:

- Ergänzung der Festsetzung 1 7 e), insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB)

Kenntnisnahme und Beachtung.

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die derzeitige Festsetzung wird, ergänzt um ein Verbot der Beleuchtung des Biotops, beibehalten.

<ul style="list-style-type: none"> - Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. 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 	<p>Darauf wird hingewiesen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die im Kapitel 6.2.1 des grünordnerischen Beitrags (Stand: 08.11.2023) aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen und einzuhalten. 	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Reptilien: Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand: 08.11.2023, S. 14/15) aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen und einzuhalten. Der Reptilienschutzzaun ist regelmäßig in einem mindestens ein- bis zweiwöchigen Turnus auf seine Funktion zu überprüfen. Beschädigungen sind umgehend zu beseitigen. 	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Amphibien: Zur Vermeidung einer Einwanderung von Amphibien ist das Baufeld mittels eines Reptilien-/Amphibienschutzzaunes zu sichern (siehe Reptilien). Es ist sicherzustellen, dass innerhalb des Baufeldes keine temporären Kleinstgewässer (bspw. Fahrspuren, Baugruben) entstehen. 	<p>Eine entsprechende Festsetzung wurde ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die Ausleuchtung des südlich gelegenen Biotops "Feldhecken an stillgelegter Bahnstrecke Güglingen bis Frauenzimmern" (169201250623) ist nicht zulässig. 	<p>Die Festsetzung zur Beleuchtung wurde ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Zum Schutz des Biotops sowie der dort befindlichen Mauer- und Zauneidechsenpopulationen ist der südliche Bereich mittels eines Bauzaunes vor Ablagerungen von Material und Befahren zu sichern. 	<p>Eine entsprechende Festsetzung wurde ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Bäume im unmittelbaren Bereich des Baufeldes sowie von Baustelleneinrichtungen sind gemäß DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen. 	<p>Eine entsprechende Festsetzung wurde ergänzt.</p>

<p>- Artenschutz: 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).</p>	<p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p>
<p>Hinweis Sollten die Obstbäume, die sich auf dem Flurstück 1995 befinden, Teil einer Ausgleichmaßnahme für ein vorheriges Bauvorhaben sein, wäre die Überplanung der Ausgleichsmaßnahme gesondert auszugleichen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dies ist nicht der Fall.</p>
<p>Landwirtschaft Unsere Bedenken bleiben weiterhin bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz Teile des vorliegenden Bebauungsplanes wird durch die Hochwassergefahrenkarten als Überflutungsflächen (HQ100 und HQextrem) ausgewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass die örtliche Überflutungssituation bei der Planung berücksichtigt wurde. Sofern die Planung entsprechend der Beschreibung in der Begründung vorangetrieben wird, bestehen seitens des Fachbereiches OIG/Hochwasserschutzes keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Hinweis Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass auf der Baugenehmigungsebene eine Befreiung vom Bauverbot im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert.</p>
<p>Grundwasser/Altlasten/Boden Grundwasser</p>	<p>Kenntnisnahme.</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>Kenntnisnahme.</p>

Bodenschutz

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.

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden weitestgehend zu minimieren, sind die folgenden Punkte in der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen:

- 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 - Verwertung von Bodenmaterial" wird hingewiesen.
- Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten.
- 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.
- Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Es wird empfohlen, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Altlasten

Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Straßen und Verkehr

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Frauenzimmern und grenzt direkt an die L 1103 an.

Kenntnisnahme. Der Bodeneingriff wurde in der Bilanzierung berücksichtigt.

Ein Hinweis auf die allgemeinen Regelungen zum Bodenschutz wurde aufgenommen.

Ein Hinweis auf die allgemeinen Regelungen zum Bodenschutz wurde aufgenommen.

Dies ist bereits festgesetzt.

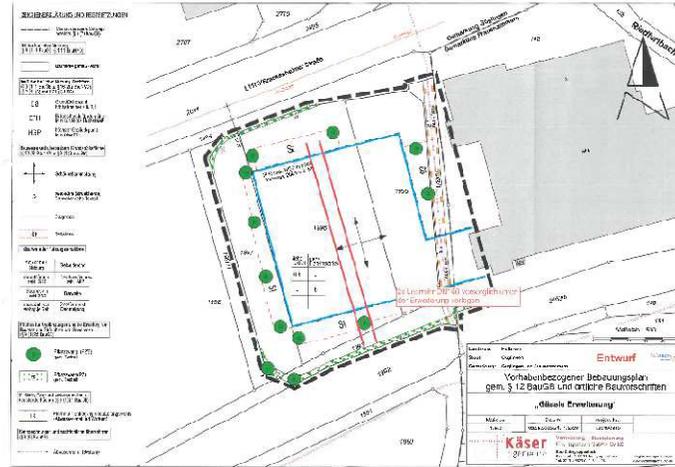
Dies ist bereits festgesetzt.

Kenntnisnahme.

	<p>Wir begrüßen die Einhaltung des Anbauabstands von 20m zur L1103.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt auf die L1103. Die Regeln der Technik entsprechen oft nicht unserer Erfahrung. Daher empfehlen wir dringend die Stellplätze mit mind. 2,50m x 5,00m zu dimensionieren. Bepflanzungen sind so zu platzieren, dass die Sicht auf herannahende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt ist. Dies gilt insbesondere im Kurvenbereich bei den Parkplätzen. Die Fahrgasse zwischen den Stellplätzen sollte mind. 5,50m, besser 6m breit sein, damit genug Platz zum Rangieren besteht.</p> <p>Bautechnik Baurechtlich bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Der Lageplan vom Vorhaben- und Erschließungsplan sollte auf den aktuellen Stand überprüft werden. Die Festsetzungen der Bebauungspläne sind einzutragen bzw. darzustellen. Ggf. haben sich die Planungen auch weiterentwickelt. Im Genehmigungsverfahren sind keine Befreiungen von Verstößen, z.B. Baugrenzenüberschreitungen möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellplatzanlagen werden anforderungsgerecht hergestellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Tatsächlich wurde im Nachgang zur Veröffentlichung im Internet eine Planänderung vorgenommen. So ist nun eine Tiefgarage vorgesehen. Daher wird die Öffentlichkeit und die Fachbehörden/Träger öffentlicher Belange in Form einer erneuten Veröffentlichung nach § 4a (3) BauGB erneut beteiligt.</p>
<p>19. Netze BW GmbH vom 21.02.2024</p>	<p>Für die Sparte Strom (Nieder- und Mittelspannung):</p> <p>Falls es durch die Erweiterung zu einer Leistungserhöhung kommt, so bitten wir darum, die Leistungserhöhung frühzeitig anzumelden. Im Falle eines erhöhten Leistungsbedarfs für die Versorgung muss ggf. das Netz angepasst werden, was bis zur abgeschlossenen Netzanpassung zeitaufwendig sein kann.</p> <p>Wir würden darum bitten, beim Bau der Erweiterung zwei Leerrohre DN160 unter der Erweiterung vorzusehen (z.B. einbetonieren). Hintergrund ist, dass dadurch die Versorgungssicherheit erhöht wird, da im Falle eines Stromausfalls durch die Leerrohre vrs. schneller die Versorgung wiederhergestellt werden kann, im Plan in Anhang habe ich diese grob skizziert, die Lage kann variieren. Vor der Verlegung der Leerrohre kann gerne zur Netze BW Kontakt aufgenommen werden, sodass wir dies bei einem Ortstermin besprechen können.</p> <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>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert und wird die Sache prüfen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p>

Die bestehenden und geplanten Betriebsmittel (in dem Fall die zwei Leerrohre DN160) sind im Verfahren dinglich zu sichern, falls diese noch nicht dinglich gesichert sind. Wir bitten Sie, hierfür unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRIVI-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.

Ansonsten haben wir weder Bedenken noch Anregungen.



Kennntnisnahme. Der Vorhabenträger wurde informiert.

Kennntnisnahme.

Ö1 Privatperson
vom 04.02.2024

Mit Email-Schreiben vom 19.07.2022 hatte ich um einen Vor-Ort-Termin gebeten sowie einen Vorschlag bezüglich der künftigen Zufahrt zu dem Bauvorhaben Schneider gemacht. Sie teilten am Freitag mit, dies käme nicht in Betracht, da dies mit der Nutzung des öffentlichen Weges durch Fußgänger und Radfahrer kollidieren würde.

Die Art und Weise, wie sich die Planung aktuell präsentiert, macht es mir / uns unmöglich, weiterhin das von uns gepachtete Flst. Nr. 1998 sowie die südlich der Bahnlinie gelegenen Wiesenflächen zu bewirtschaften! - Aus diesem Grund fordere ich, dass für die Wegfläche 1997/1 unmittelbar am nördlichen Ende, wo der Feldweg in den Wirtschaftsweg 1994 einmündet, eine Ausfahrt in die L 1103 geschaffen wird. Der Aufwand ist relativ gering, es müssen zwei Bäume entfernt, ein Hinweisschild und eine Straßenlaterne versetzt werden. - Es ist dies eine kostengünstige Lösung, die weder den Verkehrsfluss, die Verkehrssicherheit noch das Budget der Fa. Schneider belastet.

Dies ist nicht nachvollziehbar, da die angrenzend bestehenden Wirtschaftswege unverändert bestehen bleiben und auch an deren Befahrbarkeit nichts geändert wird. Eine zusätzliche Ausfahrt wird vermutlich nicht möglich sein, da sie auf den straßenrechtlichen Außenbereich der L1103 führen würde.

Im Jahr 2011 hatte ich der Verlegung des ehemaligen Feldweges an die Westgrenze des Flurstücks 1997 zugestimmt: die Fa. Schneider erhielt von der Stadt Güglingen das Flst. 1993/1 und stellte im Gegenzug einen schmalen Streifen (jetzt Flst. 1997/1) zum Bau eines Ersatzweges zur Verfügung.

Auf den seinerzeitigen Vorschlag, den neuen Feldweg so nah als möglich an das Betriebsgelände Schneider zu verlegen, reagierte die Fa. Schneider sehr empfindlich mit Schreiben vom 05.07.2011 an die Stadt Güglingen, Herrn BM Dieterich: "[...] Die Ackerfläche zwischen unseren Parkplätzen und dem zukünftigen neuen Feldweg kann trotzdem bewirtschaftet werden, evtl. auch von uns selbst. Den Radweg unmittelbar westlich unserer bestehenden Parkplätze und Baumwiese zu bauen, können wir auf keinen Fall zustimmen, da in absehbarer Zeit weiteren Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden anstehen. Somit hätten wir wieder das gleiche Problem. Den Vorwurf, dass der neue Feldweg dort an der westlichsten Grundstücksgrenze Richtung Güglingen nur wegen einer eventuell späteren Erweiterung gebaut wird, weisen wir energisch zurück. Dazu war unser Seniorchef Gerhard Schneider lange genug im Gemeinderat tätig, um zu wissen, welche und in welchem Umfang überhaupt Erweiterungsmöglichkeiten in westlicher Richtung möglich sind [...]"

Die gemäß Planunterlagen vorgesehene Bebauung mit Gehölzen und vermutlich Einzäunung machen eine Zufahrt zu den vorgenannten Flächen unmöglich! - Ich bitte deshalb dringend um den bereits Mitte 2022 geforderten Vor-Ort-Termin!

Kenntnisnahme. Dieser Ersatzweg (Flst. 1997/1) bleibt unverändert bestehen und ist weiterhin über das Flurstück 1994 anfahrbar.

Kenntnisnahme.

Dies ist nicht nachvollziehbar, da die angrenzend bestehenden Wirtschaftswege unverändert bestehen bleiben und auch an deren Befahrbarkeit nichts geändert wird.



Anlage der Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand 04.12.2020/20.03.2024/14.05.2024

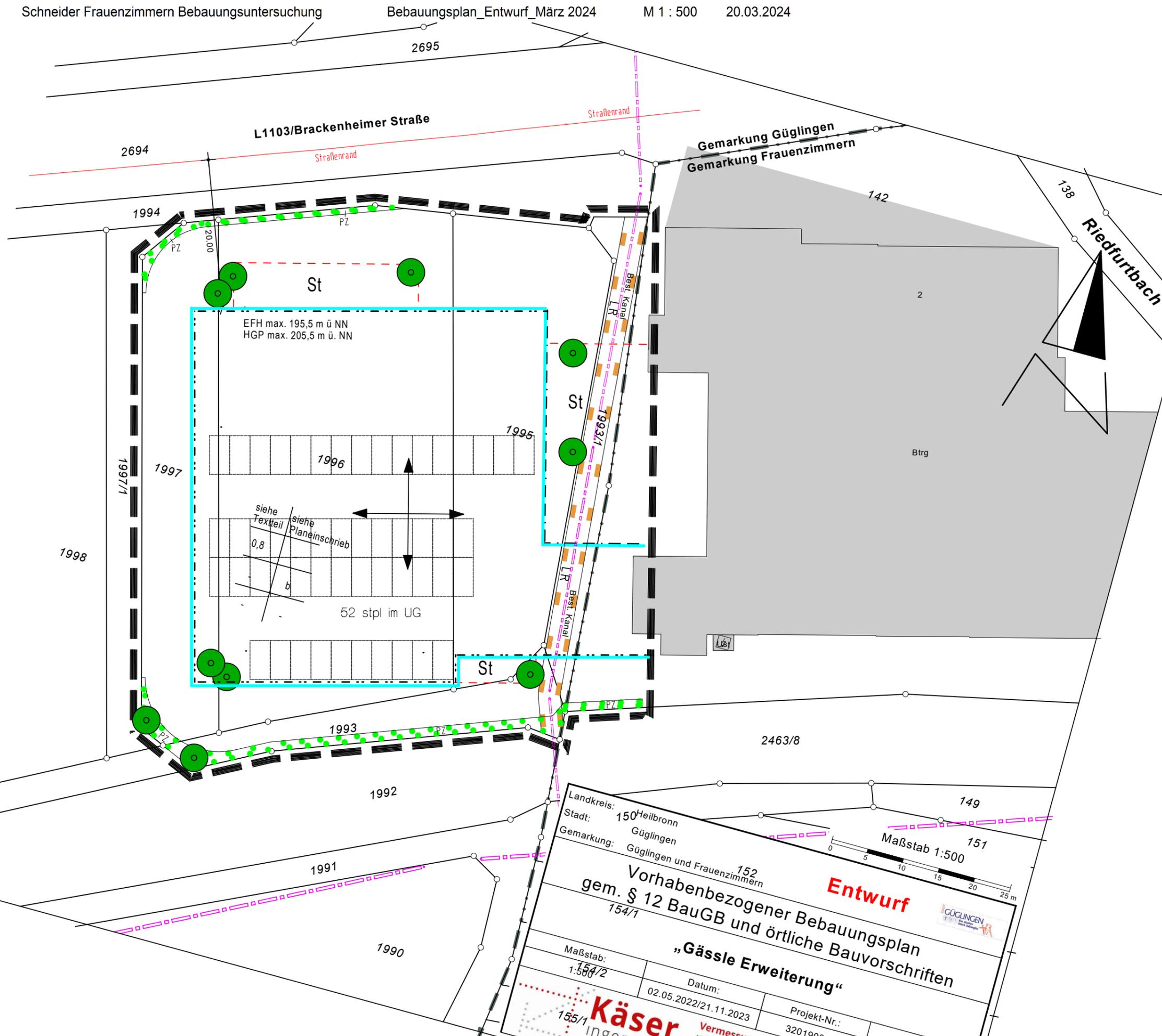
gefertigt durch:

Kuon + Reinhardt GmbH
Freie Architekten
Ringstraße 17
74226 Nordheim

- 0,8 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
- EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN (als Höchstmaß)
- HGP höchster Gebäudepunkt in m über EFH
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
- Gebäudehaupttrichtung
- b besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
- Baugrenze
- St Stellplätze
- 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
- Fahr- und Leitungsrechten zu den Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Fläche zur Eintragung eines Leitungsrechts (Abwasserkanal und Wartung)
- Abwasserkanal (Bestand)



Landkreis: 150 Heilbronn
 Stadt: 150 Güglingen
 Gemarkung: Güglingen und Frauenzimmern

152
 154/1

Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Gässle Erweiterung“

Maßstab: 1:500/2
 Datum: 02.05.2022/21.11.2023
 Projekt-Nr.: 32019024

Käser Vermessung

nordansicht

m 1/200



ansicht nord 185.00 ünn

vorhaben- und erschließungsplan

betriebserweiterung
fensterbau schneider
brackenheimer straße
74363 güglingen-frauenzimmern

schneider besitzverwaltung
brackenheimer str. 2
74363 güglingen-frauenzimmern

anerkannt _____

gefertigt _____

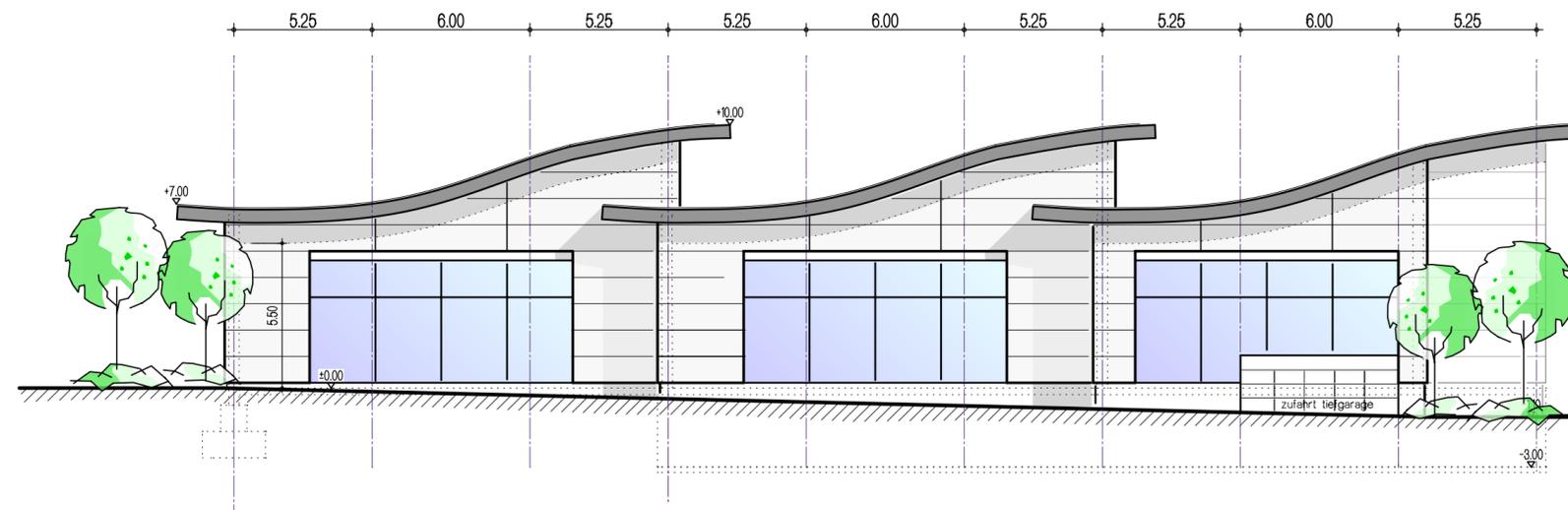
datum 14.05.2024

kuon + reinhardt gmbh
|freie Architekten|

ringstraße 17
74226 nordheim
t. ++49 (0)7133.9867-0
f. ++49 (0)7133.9867-29
architekten@kuonreinhardt.de
www.kuonreinhardt.de

westansicht

m 1/200



vorhaben- und erschließungsplan

betriebserweiterung
fensterbau schneider
brackenheimer straße
74363 güglingen-frauenzimmern

schneider besitzverwaltung
brackenheimer str. 2
74363 güglingen-frauenzimmern

anerkannt _____

gefertigt _____

datum 14.05.2024

kuon+reinhardt gmbh
|freie Architekten|

ringstraße 17
74226 nordheim
t. ++49 (0)7133.9867-0
f. ++49 (0)7133.9867-29
architekten@kuonreinhardt.de
www.kuonreinhardt.de



Stadt Güglingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gässle Erweiterung“
in Frauenzimmern**

**Grünordnerischer Beitrag mit
Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung**



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Adalbert-Stifter-Weg 2 Tel. 06261 / 918390
74821 Mosbach Fax. 06261 / 918399

E-Mail: info@wsingenieure.de

Fertigung

Mosbach, den 24.05.2024



Inhalt	Seite
1 Einleitung	4
1.1 Aufgabenstellung.....	4
1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
2 Räumliche Vorgaben	5
3 Bestandsaufnahme und -bewertung.....	6
3.1 Pflanzen und Tiere.....	6
3.2 Klima und Luft	7
3.3 Boden.....	8
3.4 Wasser	9
3.5 Landschaftsbild und Erholung.....	9
4 Wirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft	10
5 Konflikte und Beeinträchtigungen.....	11
5.1 Konfliktanalyse.....	11
5.2 Eingriffe und ihr Ausgleich	13
5.3 Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und weiteren geschützten Flächen	13
6 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	15
6.1 Ziele der Grünordnung	15
6.2 Maßnahmen der Grünordnung.....	15
6.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	15
6.2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	17
6.2.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	18
7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	19

Anhang

Vorgaben für die Bepflanzung

Bewertungsrahmen

Abbildungen

Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab).....	4
---	---

Tabellen

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen	7
Tabelle 2: Bewertung der Böden	8
Tabelle 3: Wirkungen	10
Tabelle 4: Flächenbilanz	11
Tabelle 5: Ergebnis der Konfliktdanalyse.....	11

Artenlisten

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen	27
Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage	27
Artenliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich.....	28
Artenliste 4: Obstbaumarten	28
Empfohlene Saatgutmischung	28

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Güglingen stellt im Stadtteil Frauenzimmern den Bebauungsplan „Gässle Erweiterung“ für die Erweiterung eines Gewerbebetriebs auf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,48 ha.

Nach § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen¹ (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet der Grünordnerische Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung (GOB) die dazu erforderlichen Grundlagen.

Die hier vorgelegte Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft und die Bewertung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind Grundlage der Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe), die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Der GOB schlägt Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor.

Schlussendlich stellt er die zu erwartenden Eingriffe und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung sowie des Ausgleiches und Ersatzes in einer Bilanz einander gegenüber.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das von der LUBW² vorgeschlagene Verfahren und die Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg³.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet am westlichen Ortsrand von Frauenzimmern schließt südlich an die L1103/ Brackenheimer Straße an und wird im Süden von einer stillgelegten Bahnstrecke begrenzt. Im Osten schließt der zu Erweiterung vorgesehen Gewerbebetrieb, im Westen schließen Ackerflächen an.



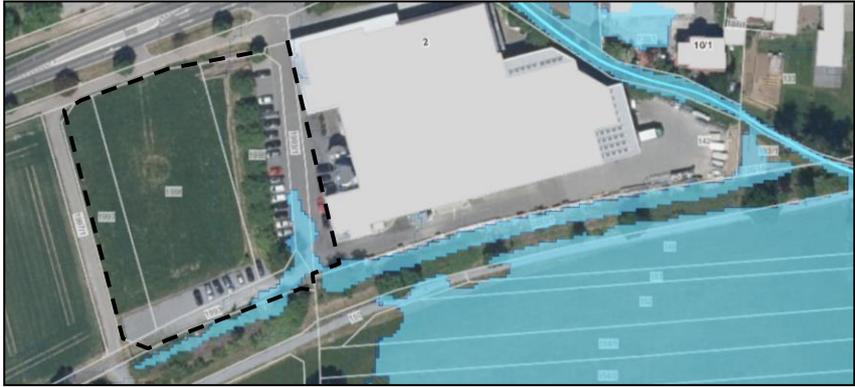
Abb. 1: Lage des Plangebietes
(ohne Maßstab)

¹ Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biol. Vielfalt,

² Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005

³ Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089

2 Räumliche Vorgaben

Kennzeichen Naturraum	
Naturraum ¹	Neckarbecken; Untereinheit: Zabergäu
Grundwasserlandschaft ²	Altwasserablagerung
Klima ³	- Jahresmittel Temperatur 9,6 – 10,0°C - Jahresniederschlagssumme 701-750 mm
Kennzeichen engeres Untersuchungsgebiet	
Relief und Topographie	Talaue, 193-195 m ü. NN.
Geologie ⁴	Auenlehm (Lf)
Hydrogeol. Einheit ⁵	Altwasserablagerung
Übergeordnete Planungen	
Regionalplan ⁶	Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe. Westlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Erholung.
Flächennutzungsplan ⁷	Fläche für die Landwirtschaft
Fachplan landesweiter Biotopverbund ⁸	Flächen des Fachplan Landesweiter Biotopverbunds sind nicht betroffen.
Schutzgebiete	
nach Naturschutzrecht ⁹	Das Plangebiet liegt im Naturpark <i>Stromberg-Heuchelberg</i> . Entlang der südlich angrenzenden, stillgelegten Bahntrassen wachsen die nach §33 NatSchG geschützten <i>Feldhecken an stillgelegter Bahnstrecke Güglingen bis Frauenzimmern (Biotop-Nr. 6920-1250-623)</i> .
nach Wasserrecht ⁹	Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Im südlichen Bereich reicht der Überschwemmungsbereich HQ100 des Riedfurtbachs in den Geltungsbereich. Eine Ausuferung östlich des Gewerbebetriebs staut sich dabei augenscheinlich am Bahndamm auf und reicht mit Überflutungstiefen von 0-0,25 m kleinflächig in den Geltungsbereich im Bereich der heutigen Hof- und Parkplatzflächen. Der Bereich ist Überschwemmungsgebiet nach §76 WHG.
	

¹ Amt für Landeskunde, (Hrsg.): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe, Geographische Landesaufnahme 1: 200.000, Bad Godesberg, 1953.

² Geodatendienst des LGRB: Hydrogeologische Karte 1:350.000, abgerufen am 02.01.2023

³ LUBW (Hrsg.): Klimaatlas Baden-Württemberg, Karlsruhe 2006.

⁴ Geodatendienst des LGRB: Geologische Karte 1:50.000, abgerufen am 02.01.2023

⁵ Geodatendienst des LGRB: Karte der Hydrogeologischen Einheiten 1:50.000, abgerufen am 02.01.2023

⁶ Regionalverband Heilbronn-Franken, Regionalplan Franken, Juni 2006

⁷ Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn

⁸ LUBW; Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Juli 2014, Karlsruhe.

⁹ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Räumliches Information und Planungssystem

3 Bestandsaufnahme und -bewertung

3.1 Pflanzen und Tiere

Am westlichen Ortsausgang von Frauenzimmern befinden sich südlich der Brackenhheimer Straße (L1103) die Gebäude der Firma Schneider Fensterbau. Westlich der Firmengebäude, zwischen einem parallel zur Brackenhheimer Straße führenden Asphaltweg im Norden, einem Abzweig des Wegs im Westen und der stillgelegten Bahntrasse der Zabergäubahn im Süden, befindet sich der Geltungsbereich. Er umfasst im Wesentlichen eine kleine Wiesenfläche. Sie wird offenbar unregelmäßig gemäht und zum Teil auch nicht abgeräumt.¹ Der Blick in Luftbildreihen zeigt, dass die Fläche im Rahmen des Fuß- und Radwegbaus abgeräumt und anschließend neu eingesät wurde. Die grasdominierte, etwas ruderalere Wiese mit einem im Frühjahr ausgeprägten Bestand an Löwenzahn wird als Fettwiese mittlerer Standorte bewertet.

Im Osten ist ein schmaler Wiesenstreifen mit dem Gelände der Fensterbaufirma eingezäunt. Auf dem Streifen wächst eine Baumreihe, die überwiegend aus mittelalten Obstbäumen besteht. Im Norden, etwas abgesetzt zur Baumreihe, steht ein junger Ahorn auf der Geltungsbereichsgrenze. Der südlichste Baum ist ein ebenfalls mittelalter Walnussbaum. Im Zauneck wächst eine junge Konifere.

An den Wiesenstreifen schließen die Stellplätze (gepflastert) und Zufahrtsflächen der Firma (asphaltiert) an. Ein weiterer, mit Stabgitterzaun umzäunter Schotterparkplatz wurde im Süden der Wiesenfläche, angrenzend an die stillgelegte Bahntrasse angelegt.

Entlang der Bahnlinie haben sich überwiegend nördlich und südlich, zum Teil aber auch zwischen den Gleisen, feldheckenartige Gehölzbestände entwickelt. Neben einigen größeren Bäumen (Esche, Ahorn, Vogelkirsche) gibt es eine zum Teil dichte, zum Teil lückige Strauchschicht aus u.a. Hartriegel, Weißdorn und Brombeere.

Westlich des Geltungsbereichs schließt nach einem Asphaltweg, der im Süden die Bahnlinie quert und dann südlich parallel in Richtung Ortslage Frauenzimmern führt, eine Ackerfläche an.



Abb.: Wiesenfläche (l.o.) und Schotterparkplatz mit angrenzender Hecke an der stillgelegten Zabergäubahn (r.o.) im Süden des Gebiets



Abb.: Baumreihe am Parkplatz (l.)

¹ So liegt z.B. im Januar 2023 noch Mahdgut auf der Wiese

Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach der Bewertungsregelung der Ökokontoverordnung¹. Die Bestände werden auf einer bis 64 Wertpunkte reichenden Skala eingeordnet und sind in der Tabelle auf der nächsten Seite aufgelistet.

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13
45.12b	Baumreihe auf mittelwertigem Biotoptyp	6
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1
60.23	Platz mit Schotter	2

Tierwelt

In der Wiesenfläche finden Insekten und Kleinsäuger einen Lebensraum, in der Baumreihe können Vögel brüten. Die stillgelegte Bahnstrecke ist Lebensraum von Zaun- und Mauereidechsen. Blindschleiche und Ringelnatter können hier vorkommen und durch die Nähe zur Zaber und zum Riedfurtbach ist zumindest gelegentlich auch mit Amphibien zu rechnen. Der Wechsel von besonnten und dicht bewachsenen Bereichen und die Hohlräume im Schotterkörper ist auch für zahlreiche Insekten interessant.

Die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie werden im Fachbeitrag Artenschutz näher behandelt.

3.2 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt am Rand der Zaberaue, die eine wichtige Leitbahn für Kalt- und Frischluft ist. Sowohl in den Auewiesen, als auch in flachwellig, überwiegend ackerbaulich geprägten Landschaft zwischen Frauenzimmern und Güglingen entsteht in Strahlungsnächten Kaltluft. Von den höher gelegenen Bereichen fließt diese der Geländeneigung folgend in Richtung der Aue ab. Vor allen in den bebauten Tallagen und den Siedlungsrandbereichen trägt dies zur Durchlüftung bei.

Auch in der Wiesenfläche am Rande der Ortslage entsteht in geringem Umfang Kalt- und Frischluft. Durch die nahe L1103 bestehen gewisse Vorbelastungen mit Schadstoffen.

Bewertung

Als Teil eines siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungsgebiets und auf Grund der Lage am Rande der Zaberaue werden die Flächen zwischen Güglingen und Frauenzimmern mit hoher Bedeutung für das Schutzgut (Stufe B)² bewertet. Die Flächen des Geltungsbereichs nehmen darin aber schon auf Grund der geringen Größe nur eine untergeordnete Rolle ein.

¹ Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010.

² vgl. auch Bewertungsrahmen für das Schutzgut im Anhang.

3.3 Boden

Die Bodenkarte 1:50.000¹ zeigt für den Geltungsbereich *Braunen Auenboden-Auengley und Auengley aus Auenlehm (f61)*. Im Bereich der Wiesenfläche ist davon auszugehen, dass diese Böden mit weitgehend unbeeinträchtigten Bodenfunktionen anstehen. Zum Teil sind die Flächen des Geltungsbereichs bereits asphaltiert, gepflastert oder geschottert.

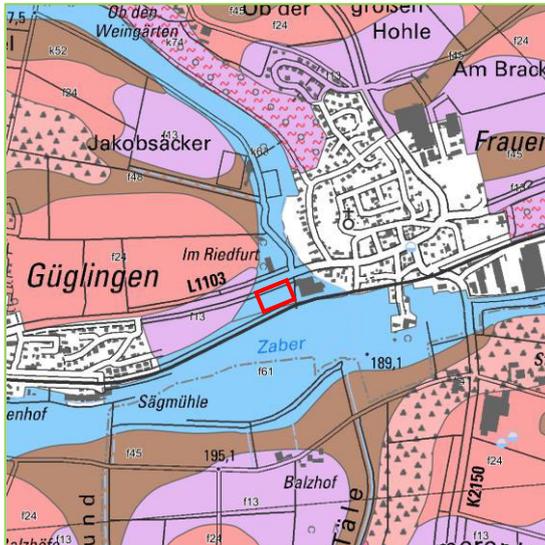


Abb.: Ausschnitt Bodenkarte 1:50.000
 (unmaßstäblich)

Bewertung

Zur weiteren Beschreibung und Bewertung der Böden wird auf die Bodenschätzdaten der Bodenkarte 1:50.000 des Geodatendienstes des LGRB zurückgegriffen.² Dort wird der Boden in seinen Funktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Sonderstandort für die naturnahe Vegetation bewertet³.

In den für Hofflächen, Parkplätze und Zufahrten asphaltierte, gepflasterte oder geschotterte Flächen sind keine Bodenfunktionen mehr vorhanden.

Tabelle 2: Bewertung der Böden

Bodentyp Nutzung/Flst.Nr.	Bewertung Bodenfunktionen				Gesamt- bewertung
	Natürliche Bodenfrucht- barkeit	Ausgleichs- körper im Wasser- kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Sonderstand- ort für die naturnahe Vegetation	
f61 Grünland 1995-1997	2,5	3,0	2,5	8,0	2,67
Versiegelt, gepflastert, geschottert	0,0	0,0	0,0	-	0,00

Die Bewertung erfolgt mit einer vierstufigen Skala: 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch. 0 = Keine Funktion, 8 = keine hohen oder sehr hohen Bewertungen.

Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsstufe 4 (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft. In allen anderen Fällen wird der Boden über das arithmetische Mittel der Bewertungsstufen für die drei anderen Bodenfunktionen ermittelt. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird dann nicht einbezogen.

¹ Geodatendienst des LGRB: Bodenkarte 1:50.000, abgerufen am 02.01.2023

² Geodatendienst des LGRB: Bodenkarte 1:50.000, abgerufen am 02.01.2023

³ vgl. auch Bewertungsrahmen für das Schutzgut im Anhang.

3.4 Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate und die Bedeutung einer Fläche für den Grundwasserschutz hängen maßgeblich von anstehenden Deckschichten, darunterliegenden geologischen Formationen und nicht zuletzt vom Versiegelungsgrad ab.

Im Geltungsbereich sind rd. 30 % bereits asphaltiert, gepflastert oder geschottert. Die Versickerungsrate und damit auch die Bedeutung der Grundwasserneubildung dieser Flächen ist sehr gering. Auftreffende Niederschläge fließen oberflächlich in Richtung Bahndamm oder über die Kanalisation ab.

In der Wiesenfläche versickern Niederschläge zum Teil im Boden, zum Teil werden sie von der Vegetation aufgenommen und über diese bzw. den Boden wieder verdunstet. Die anstehende hydrogeologische Einheit *Altwasserablagerung* hat als Deckschicht eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit. Der versickernde Anteil des Niederschlags ist daher gering.

Bewertung

Auf Grund des Versiegelungsgrads und der anstehenden hydrogeologischen Einheiten und Deckschichten wird die Bedeutung des Gebiets für das Teilschutzgut Grundwasser insgesamt mit gering (Stufe D)¹ bewertet.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend gibt es keine Oberflächengewässer. Rd. 140 m südlich fließt die Zaber. Östlich des zu erweiternden Gewerbebetriebs bzw. nordöstlich der L1103 fließt der Riedfurtbach.

Beeinträchtigungen der Gewässer sind nicht zu erwarten. Das Teilschutzgut wird im Folgenden nicht weiter berücksichtigt.

3.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Frauenzimmern am Rande der Zaberaue. Der Ortsrand wird von den Gebäuden Fensterbaufirma und einer ehemaligen Baumschule geprägt. Blickt man mit etwas Abstand von Westen auf den Ortsrand, erhebt sich über den Gebäuden der Kirchturm.

Die Aue ist von großflächiger Grünlandnutzung und vom hochgewachsenen Auewaldstreifen der Zaber geprägt. Die stillgelegte, mit Hecken bewachsene Bahnstrecke grenzt die Aue von der angrenzenden, vorwiegend ackerbaulich genutzten und in Richtung Güglingen flach gewellten Feldflur ab. Landschaftsprägend ist zudem die Baumreihe entlang der L1103, die vom Ortsrand Frauenzimmerns bis an den nahen Ortsrand von Güglingen reicht.

Das Plangebiet selbst hat für die Erholung keine Bedeutung. Die angrenzenden Wege dienen der Naherholung sowie als Radweg und fußläufige Verbindung nach Güglingen.

Bewertung

Das Schutzgut wird mit mittlerer Bedeutung bewertet (Stufe C).

¹ vgl. auch Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Grundwasser im Anhang.

4 Wirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft

Die Firma Schneider Fensterbau beabsichtigt an ihrem Firmenstandort in Güglingen eine Erweiterung des Gewerbebetriebs. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben wird für den Bereich östlich anschließend an das Firmengelände ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt eine große Baugrenze, eine GRZ von 0,8 und Flächen für Stellplätze fest. Gemäß dem folgend abgebildeten Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans wird, soll darin ein großes Gewerbegebäude entstehen. Es wird im Südosten über einen Verbindungsbau an das Bestandsgebäude angeschlossen.

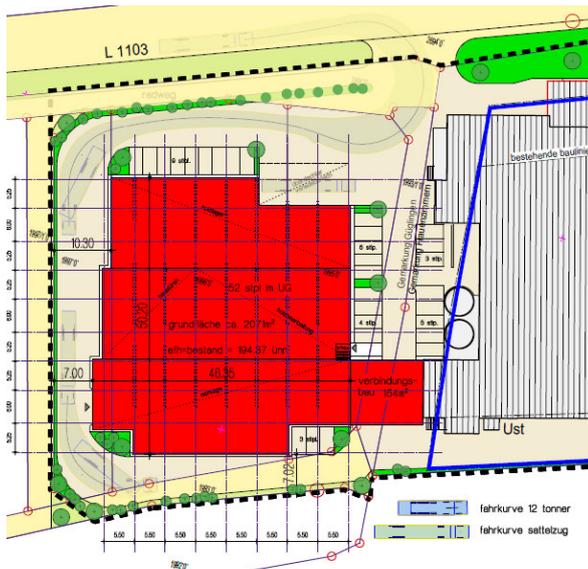


Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan (unmaßstäblich)

Um das Gebäude entstehen Stellplätze und am Gebietsrand eine Umfahrung, die voraussichtlich asphaltiert wird. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die bestehende Zufahrt von der L1103 im Nordosten. Zwischen den Stellplatzreihen und in den Randbereichen werden kleine Grünflächen entstehen. Darauf sind zum Teil Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Am Südrand wird, wo heute der Schotterparkplatz bis unmittelbar an die Biotopgrenze reicht, eine schmale Grünfläche festgesetzt. Sie ist als artenreicher, insektenfreundlicher Gras- und Blühstreifen anzulegen und mit Strauchpflanzungen zu ergänzen. Zunächst wird für die Bebauung aber die Baumreihe entfernt, die Wiesenflächen abgeräumt und der Oberboden abgeschoben.

Tabelle 3: Wirkungen

Schutzgut	Wirkungen
Pflanzen und Tiere	- Beseitigung / Veränderung vorhandener Vegetation - Störung / Beunruhigung der Tierwelt
Klima und Luft	- Versiegelung und Überbauung von Flächen mit klimatischer Ausgleichswirkung - Emission von Gasen, Stäuben und Abwärme
Boden	- Versiegelung und Überbauung des Bodens - Auf- und Abtrag von Boden - Bodenverdichtung
Wasser	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate - Erhöhung des Oberflächenabflusses
Landschaftsbild und Erholung	- Beseitigung der vorhandenen Vegetation - Veränderung der Oberflächengestalt - Errichtung von Gebäuden, Erschließungs- und Nebenanlagen

Die Flächenbilanz zeigt die Veränderung der Nutzungs- und Biotopstruktur im Geltungsbereich und ist auf der folgenden Seite dargestellt.

Tabelle 4: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Fettwiese mittlerer Standorte	3.346	-
Schotterfläche	513	-
Gepflasterte Fläche	244	-
Versiegelte Fläche	691	-
Gewerbefläche	-	4.794
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,8</i>	-	3.835
<i>davon Dachbegrünung</i>	-	1.780
<i>davon Flächen für Begrünung</i>	-	959
Summe:	4.794	4.794

5 Konflikte und Beeinträchtigungen

5.1 Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf die bewertete Bestands-situation von Natur und Landschaft ermittelt.

Der Bestand wird kurz beschrieben und bewertet und die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe, die durch das Vorhaben entstehen, werden aufgezeigt.

Schließlich werden die Möglichkeiten dargestellt, Beeinträchtigungen zu vermeiden und zu vermindern.

Tabelle 5: Ergebnis der Konfliktanalyse

Schutzgut Bestand und Bewertung	Beeinträchtigung / Eingriff	Vermeidung / Verminderung
<u>Pflanzen und Tiere</u> Fettwiese mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Baumreihe mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Asphaltierte, geschotterte, gepflasterte Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung.	In den bei einer GRZ von 0,8 überbaubaren Flächen gehen vor allem Fettwiesen und eine Baumreihe dauerhaft verloren. ⇒ Eingriff Die nicht überbau- und versiegelbaren Flächen werden zu Grünflächen, die z.T. mit Sträuchern bepflanzt oder als Blühflächen angelegt werden. Die Wertigkeit der Flächen bleibt ähnlich (im Bereich von Wiesenflächen) oder nimmt zu. ⇒ kein Eingriff	Insektenschonende Beleuchtung Pflanzen von Bäumen und Begrünung mit Blühstreifen und Sträuchern Extensive Dachbegrünung
<u>Klima und Luft</u> Fläche am Rand der Kaltluftleit-	Mit der Überbauung geht ein kleiner	Pflanzen von Bäumen und

Schutzgut Bestand und Bewertung	Beeinträchtigung / Eingriff	Vermeidung / Verminderung
<p>bahn Zaberaue und am Rand einer siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungsfläche. Hohe Bedeutung (Stufe B).</p>	<p>Teilbereich insgesamt großer Kaltluftentstehungsflächen verloren. Auswirkungen auf die klimatischen Ausgleichsfunktionen und die Luftleitbahn sind nicht zu erwarten. ⇒ kein Eingriff</p>	<p>Begrünung mit Blühstreifen und Sträuchern. Extensive Dachbegrünung</p>
<p><u>Boden</u> Grünland mit mittlerer bis hoher Erfüllung der Bodenfunktionen. Versiegelte, geschotterte und gepflasterte Flächen ohne Funktionserfüllung.</p>	<p>In den überbau- und versiegelbaren Flächen gehen alle Bodenfunktionen verloren. In den Bereichen, die mit Rasengitter befestigt werden, gehen die Bodenfunktionen weitgehend verloren. ⇒ Eingriff Nicht überbaubare Flächen werden im Zuge der Bebauung vorübergehend beansprucht oder umgestaltet. Bodenfunktionen gehen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung ganz, teilweise oder für gewisse Zeit verloren. ⇒ Eingriff</p>	<p>Schonender Umgang mit dem Boden</p>
<p><u>Grundwasser</u> Hydrogeologische Einheit Altwasserablagerung mit geringer Bedeutung (Stufe D) für das Schutzgut bewertet.</p>	<p>Durch Überbauung und Versiegelung gehen rd. 0,4 ha Fläche mit geringer Bedeutung verloren. Der Oberflächenabfluss nimmt zu. Auf den Gesamtwasserhaushalt wird sich das nicht bemerkbar auswirken. ⇒ kein Eingriff</p>	<p>Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze</p>
<p><u>Landschaftsbild und Erholung</u> Ortsrandlage am Rande der Zaberaue. Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebäude. Mittlere Bedeutung (Stufe C).</p>	<p>Der Ortsrand verschiebt sich mit dem geplanten Gewerbegebäude weiter in die freie Landschaft. ⇒ Eingriff</p>	<p>Pflanzen von Bäumen und Begrünung mit Blühstreifen und Sträuchern. Extensive Dachbegrünung Erhalt der Feldhecken südlich</p>

5.2 Eingriffe und ihr Ausgleich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Beim **Landschaftsbild** gilt ein Eingriff dann als ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Dies gelingt mit der randlichen Eingrünung und der Begrünung der Dachflächen.

Eingriffe, die beim Schutzgut **Pflanzen und Tiere** durch die Festsetzungen zu erwarten sind, werden innerhalb des Gebiets durch Begrünungsmaßnahmen teilweise ausgeglichen. Insgesamt verbleibt ein Kompensationsdefizit von **25.141 Ökopunkten**.

Beim **Schutzgut Boden** entsteht durch Versiegelungen und Bodenumgestaltungen ein Kompensationsdefizit von **25.751 Ökopunkten**.

Insgesamt besteht ein Defizit von **50.892 Ökopunkten**, das außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss. Der Vorhabenträger muss für den Ausgleich aufkommen. Die zugeordneten Maßnahmen sind in Kapitel 6.2.3 beschrieben.

5.3 Beeinträchtigungen von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht

Geschützte Biotope

Entlang des Bahndamms unmittelbar südlich des Geltungsbereichs wächst der geschützte Biotop „**Feldhecken an stillgelegter Bahnstrecke Güglingen bis Frauenzimmern**“ (6920-1250-623).

Die Biotopflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden erhalten. Durch die Bebauung der Fläche nördlich wird sich die Lebensraumfunktion der Hecke nicht erheblich verschlechtern. Bereits heute grenzt unmittelbar an die Hecke eine Parkplatzfläche an. In diesem Bereich sind – als Puffer zum Biotop – schmale Grünflächen vorgesehen, die mit Sträuchern bepflanzt werden.

Für die Dauer der Bauarbeiten wird empfohlen, ergänzend zu dem gemäß Fachbeitrag Artenschutz aufzustellenden Reptilien- und Amphibienschutzzaun, einen Bau- oder Baustellenbegrenzungszaun aufzustellen. Ein Befahren der Hecke oder die Ablagerung von Material werden damit vermieden. Insgesamt ist für das Biotop nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Naturpark

Das Plangebiet liegt im Naturpark „**Stromberg-Heuchelberg**“. Die Erschließungszonen des Naturparks werden einer im Wege der Bauleitplanung geordneten Bebauung angepasst.

Es wird nur eine sehr kleine Fläche bebaut, die an einen bestehenden Gewerbebetrieb anschließt. Der Bau eines weiteren Gebäudes am Ortsrand wird auf die Ausstattung des Naturparks mit Lebensräumen keinen wesentlichen Einfluss haben. Auch die Qualität des Gebiets als Erholungslandschaft wird nicht gemindert.

5.3 Beeinträchtigungen von Schutzgebieten nach Wasserrecht

Überschwemmungsgebiet

Im Süden reicht der Überschwemmungsbereich HQ100 des Riedfurtbachs in den Geltungsbereich. Eine Ausuferung östlich des Gewerbebetriebs staut sich dabei augenscheinlich am Bahndamm auf und reicht mit Überflutungstiefen von 0-0,25 m kleinflächig in den Geltungsbereich im Bereich der heutigen Hof- und Parkplatzflächen. Die HQ 100 – Flächen sind

Überschwemmungsgebiet nach §76 WHG.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Anforderungen gemäß WHG §78 Absatz 3 zur berücksichtigen:

- 1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,*
- 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sowie*
- 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.*

Für die Baumaßnahme bedarf es noch einer Baugenehmigung. Hierbei ist eine Ausnahme von den Verboten gemäß WHG §78 Absatz 4 zu beantragen. Nach WHG §78 Absatz 5 kann die zuständige Behörde aber abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

- 1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
- 3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
- 4. hochwasserangepasst ausgeführt wird*

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Der Erweiterungsbau ist westlich der bestehenden Parkplatzflächen geplant und liegt weitgehend oder vollständig außerhalb des ÜSG. Zwischen Bestandsbau und Erweiterungsbau ist eine Art Brücke bzw. Übergang vorgesehen, die sich mit dem ÜSG überlagert. An der Geländesituation ändert sich dadurch augenscheinlich nichts. Das Retentionsvolumen des ÜSG nimmt nicht ab und auch die Abflusssituation wird sich nicht ändern. In den Baugesuchunterlagen wird das ggf. nachzuweisen sein, eine Ausnahme von den Verboten des §78 WHG scheint aber möglich.

6 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

6.1 Ziele der Grünordnung

Die Ziele des Grünordnerischen Beitrags:

- Verminderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für den Geltungsbereich
- Erreichen einer Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

6.2 Maßnahmen der Grünordnung

In den folgenden Abschnitten werden Maßnahmen der Grünordnung vorgeschlagen, die zur Erreichung der oben genannten Ziele beitragen sollen.

Die Maßnahmenvorschläge werden jeweils kurz begründet. Wo dies angezeigt war, wurden Festsetzungs- oder Hinweistexte (kursiv) zur Übernahme in den Bebauungsplan formuliert.

6.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Schutz des Bodens

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderer Veränderungen der Erdoberfläche ist der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch).

Mutterboden (humoser Oberboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 Baugesetzbuch).

Bodenschutz	
<i>Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).</i>	Hinweis
<i>Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).</i>	
<i>Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.</i>	

Schutz des Wassers

Wasserhaushalt und Grundwasser hängen eng mit den Funktionen des Bodens zusammen. Beim Schutzgut Boden genannte Maßnahmen werden auch hier wirksam.

Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien	
Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20

Wasserdurchlässige Beläge	
Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser, sofern nicht schädlich verunreinigt, versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20

Schutz von Pflanzen und Tieren

Im Baugebiet sind Vermeidungsmaßnahmen nur in geringem Umfang möglich. Die regelmäßige Mahd des Baufelds im Vorfeld der Bebauung und die Aufstellung von Reptilien- bzw. Amphibienzäunen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen bezüglich der Vögel, der Zaun- und Mauereidechse und der Amphibien. Auf Grund fehlender bodenrechtlicher Relevanz können die Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie werden mit Verweis auf den §44 BNatSchG als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und – soweit erforderlich – über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag planungsrechtlich abgesichert.

Regelmäßige Mahd	
<i>Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation in den künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen. Um ein Einwandern von Zauneidechsen zu verhindern, ist das Mähgut abzufahren.</i>	Hinweis

Gehölzrodung und Baufeldräumung	
<i>Bäume, die der Bebauung weichen müssen, werden im Vorfeld der Baumaßnahmen im Zeitraum von Oktober bis Februar gerodet.</i>	Hinweis

In der Fläche für den Gemeinbedarf entstehen große Gebäude mit wahrscheinlich großen Fassaden- und Glasflächen, die das Risiko eines vermehrten Vogelschlags bergen. Es sollte vorsorglich Folgendes festgesetzt werden.

Vermeidung von Vogelkollisionen	
<i>Zur Vermeidung von Vogel-Kollisionen sind transparente Glasflächen mit Sicht auf dahinterstehende Bäume und Büsche oder den freien Himmel zu vermeiden. Ebenso spiegelnde Glas- und /oder Metallflächen in denen sich Gehölze oder der Himmel spiegeln.</i> <i>Größere Glas- und Fensterflächen ($\geq 2 \text{ m}^2$) sind mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten.</i> <i>Alternativ sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen. z.B. vertikale Linien (min. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (min. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder min. 5 mm breit bei max.</i>	Hinweis

Vermeidung von Vogelkollisionen	
5 cm Abstand), Punktraster (min. 25% Deckungsgrad bei min. 5 mm Ø oder min. 15% Deckungsgrad ab 30 mm Ø)	

Zum Schutz nachtaktiver Insekten soll das Gebiet so beleuchtet werden, dass Insekten so wenig als möglich angezogen werden.

Beleuchtung des Gebietes	
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20

6.2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsreich des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Kompensation des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Durch Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets können Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild vollständig ausgeglichen werden.

Für alle Dachflächen, auf denen Begrünung möglich ist, wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Sie gleicht den Eingriff ins Schutzgut Pflanzen und Tiere und ins Schutzgut Boden teilweise aus, kommt dem Landschaftsbild, dem Klima und dem Wasserhaushalt zu Gute. Es wird davon ausgegangen, dass rd. 80 % der Dachflächen gemäß Vorhabens- und Erschließungsplan begrünt sein werden.

Extensive Dachbegrünung	
Alle Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, sofern sie nicht aus brandschutz- oder sonstigen, sicherheitstechnischen Gründen unbegrünt bleiben müssen, werden mit einem basenreichen Substrat mit mindestens 12 cm Höhe angedeckt. Die Flächen sind mit einer Saatgutmischung (z.B. Dachbegrünung/Saatgut von Rieger-Hofmann oder vergleichbar) einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft des Produktionsraums „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Dachbegrünung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen. Photovoltaikanlagen sind in aufgeständerter Bauweise zu montieren.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a

Baumpflanzungen in Stellplatzflächen	
<p>Bei der Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind an den im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten Standorten insgesamt 11 gebietsheimische, hochstämmige Obst- und/oder Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Bepflanzung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung vorzunehmen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.</p>	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a</p>

Vorgaben für Einfriedungen	
<p>Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von min. 0,15 m aufweisen. Außerdem ist eine maximale Zaunhöhe von 2,50 m zulässig.</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).</p>

Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich

Durch die Einsaat und Bepflanzung der nicht überbaubaren Fläche kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere teilweise ausgeglichen werden. Dazu werden folgende Festsetzungen getroffen:

Pflanzungen außerhalb der überbaubaren Fläche	
<p>Die im Lageplan des Bebauungsplans mit Pflanzzwang gekennzeichneten Flächen sind als artenreicher, insektenfreundlicher Gras- und Blühstreifen anzulegen. Wo möglich, sind zusätzlich gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen.</p> <p>Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Notwendige Stützmauern zu Modellierung des Geländes sind in den Pflanzflächen zulässig.</p> <p>Gemäß Planzeichen im Bebauungsplan sind 2 gebietsheimische, hochstämmige Obst- und/oder Laubbäume in der Grünfläche entlang der Bahnstrecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Verlust sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 16-18 cm haben.</p> <p>Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße vorzunehmen. Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.</p>	<p>Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a</p>

6.2.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt **50.892 ÖP**.

Der Ausgleich erfolgt über folgende Maßnahme:

Blühbrache Flst.Nr. 1325 Gewann Taläcker

Das Ackergrundstück Flst.Nr. 1325 liegt unweit nördlich von Frauenzimmern im Gewann Taläcker. Es ist im Eigentum des Vorhabenträgers und hat eine Gesamtgröße von rd. 7.330 m².

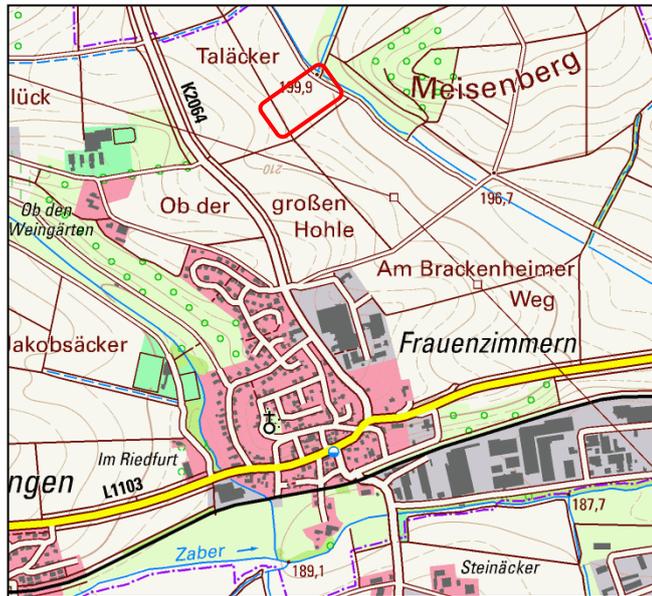
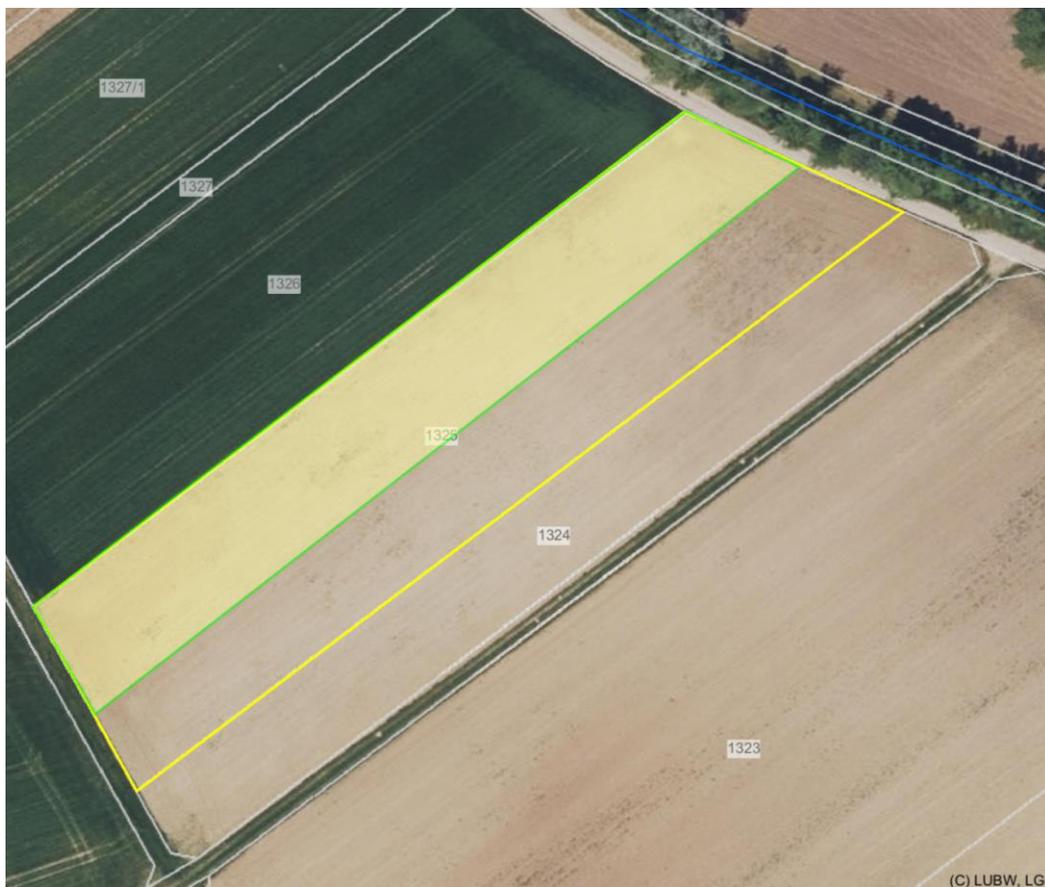


Abb.: Lage des Maßnahmegrundstücks (unmaßstäblich)

Auf einem rd. 4.245 m² großen Teilbereich der Ackerfläche soll eine mehrjährige Blühfläche zur Förderung der Insektenwelt und der Feldvögel angelegt werden. Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt planungsrechtlich gesichert. In das Grundbuch wird eine dingliche Sicherung für die Maßnahme zu Gunsten der Stadt eingetragen.

Maßnahmenbeschreibung	
Anlage	<p>Die Fläche wird mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft angesät. Zur Verwendung kommen können bspw. die Saatgutmischungen "Blühende Landschaft Süd", "Wildbienen- und Schmetterlingssaum" von Rieger-Hofmann oder vergleichbare Mischungen. Nach Möglichkeit wird eine Spätsommeransaat vorgenommen.</p> <p>Für die Bodenvorbereitung und Ansaat sind folgende Arbeitsschritte vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gründliche mechanische Unkrautbekämpfung - Herstellen eines lockeren und feinkrümeligen Saatbetts - maschinelle Ansaat mit Saatgutmischung (siehe oben) gemäß den Mengenangaben des Saatgutherstellers - Wahl der Mischung entsprechend dem Ansaatzeitpunkt. - Ansaat möglichst oberflächlich mit anschließendem Anwalzen
Entwicklungspflege	<p>Eine Entwicklungspflege ist nur bei dominantem Aufkommen unerwünschter Beikräuter erforderlich und zulässig. Ist dies der Fall, können folgende Pflegemaßnahmen durchgeführt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zeitnahes Mulchen oder Mähen nach Ansaat bei starkem Aufkommen einjähriger Ackerunkräuter - Ackerkratzdisteln im ersten Standjahr bei Blühbeginn durch mehrmaliges Mähen eindämmen - Distelnester mechanisch entfernen, um Nachbarflächen vor Samenflug zu schützen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich nicht zulässig.

<p>Dauerhafte Pflege und Neuansaat</p>	<p>Eine jährliche Pflege ist grundsätzlich nicht erforderlich und nicht vorgesehen.</p> <p>Über die Entwicklungspflege hinaus kann bei Dominanz von unerwünschten Beikräutern ein einmaliger Mäh- oder Mulchschnitt pro Jahr auf jeweils der Hälfte des Streifens vorgenommen werden. Dieser darf nur zwischen Mitte August und Ende Februar erfolgen.</p> <p>Die Blütmischungen sind generell für eine Standzeit von mindestens 5 Jahren konzipiert. Dann ist i.d.R. eine Neuansaat erforderlich.</p> <p>Zulässig ist eine Neuansaat auf rd. 50 % der Fläche bereits nach 3 Jahren. Sollte nach 5 Jahren noch ein vielfältiger und blühender Pflanzenbestand vorhanden sein, kann auch eine Neuansaat zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll sein.</p> <p>Spätestens nach 7 Jahren muss die gesamte Fläche mindestens einmalig neu angesät werden.</p>
--	---



**Abb.: Abgrenzung der Maßnahmenfläche (gelb unterlegt)
(M 1:1.500)**

Detailbeschreibung der Ausgangs- und Zielzustände	
Ausgangszustand	
Biototyp	37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
Fläche	4.245 m ²
Biotopwert	4 Ökopunkte/m ²
Beschreibung Ausgangszustand/ Begründung	Konventionell bewirtschafteter Acker
Flächenwert	14.720 Ökopunkte
Zielzustand	
Biototyp	37.12 Acker mit Unkrautvegetation
Fläche	4.245 m ²
Biotopwert	16 Ökopunkte/m ²
Begründung	<p>Wird auf Grund der wichtigen Lebensraumfunktion, die eine mehrjährige Blühfläche bei der Auswahl einer hochwertigen, gebietsheimischen Saatgutmischung insbesondere für die Insektenwelt einnehmen kann, mit 16 ÖP/m² entsprechend höher als der Normalwert bewertet. Die Saatgutmischung ermöglicht durch die unterschiedlichen Arten und Pflanzhöhen auch vertikal eine hohe Strukturvielfalt.</p> <p>Die Bewertung erfolgt daher in Anlehnung an die Bewertung von Hochstaudenfluren unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Brachstreifen extensiver gepflegt wird, als dies für Hochstaudenfluren der Fall ist. Durch die Mehrjährigkeit und das Stehenlassen von abgestorbenen Pflanzenteilen, profitieren in besonderem Maße auch Wildbienen und Offenlandbrüter.</p>
Flächenwert	58.880 Ökopunkte

Bewertung Wirkungsbereich Biotope				
Ausgangszustand				
Biototyp		Wert [ÖP/m ²]	Fläche[m ²]	Flächenwert [ÖP]
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4.245	16.980
				16.980
Zielzustand				
Biototyp		Wert [ÖP/m ²]	Fläche[m ²]	Flächenwert [ÖP]
37.12	Acker mit Unkrautvegetation	16	4.245	67.920
				67.920
Aufwertung: Zielzustand (67.920 Ökopunkte) - Ausgangszustand (16.980 Ökopunkte) = 50.940 Ökopunkte				

Für weitere Wirkungsbereiche kann keine Bewertung erfolgen.

Zur Dokumentation und zum Nachweis der Artenausstattung und der Bedeutung für die Vogel- und Insektenwelt wird im dritten und fünften Jahr der Umsetzung der aktuelle Zustand (Pflanzenarten, Struktur) und die im Rahmen einer Übersichtsbegehung anzutreffenden Arten

(Insekten, Vögel, etc.) im Rahmen einer Erfolgskontrolle dokumentiert. Bei Nichterreichen des Zielzustands werden gegebenenfalls begleitende Korrektur-/Ergänzungsmaßnahmen entwickelt und mit der uNB abgestimmt. Das Monitoring wird Teil des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur planungsrechtlichen Sicherung der Maßnahme.

Die Gesamtaufwertung der Maßnahme beträgt **50.940 ÖP**. Die Eingriffe durch den Bebauungsplan sind damit ausgeglichen.

7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die nächsten Seiten zeigen die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

Stadt Güglingen
Stadtteil Frauenzimmern
VhBP Gässle Erweiterung

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
Schutzgut Boden

Bestand				Planung			
Bodentyp Fläche / Fl.st.-Nr.	Gesamtwert	Fläche in m²	Bilanzwert	Fläche	Gesamtwert	Fläche in m²	Bilanzwert
f61 Grünland / 1995-1997	2,67	3.346	8.934	Gewerbeflächen (4.794 m²)			
Asphaltiert, gepflastert, geschottert	0,00	1.448	0	Überbaut/versiegelt (1)	0,00	1.720	0
				Extensive Dachbegrünung (2)	0,50	1.780	890
				Kleine Grünflächen (3)	1,50	959	1.439
				Rasengitter Stellplätze (4)	0,50	335	168
	Summe	4.794	8.934		Summe	4.794	2.496
	Saldo Bilanzwert		6.438	Saldo in Ökopunkten (Bilanzwert x 4)			25.751
				(1) Gewerbefläche x GRZ 0,8 abzüglich Dachbegrünung (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) (2) Dachfläche übernommen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, eine Unterscheidung zwischen mit Solarmodulen überstellten und nicht überstellten Flächen wird bei der Bewertung der Bodenfunktionen nicht vorgenommen. Es werden auch unter den Modulen zumindest sehr geringe Funktionserfüllungen gegeben sein. (3) Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Befahren, Abgraben oder Auffüllen werden dadurch berücksichtigt, dass die Erfüllung der Bodenfunktionen in den Grünflächen innerhalb des GE auf gering bis mittel, im Bereich der Flächen für das Anpflanzen an den Gebietsrändern auf mittel herabgestuft wird (4) Fläche für Stellplätze aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan			
Beim Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 25.751 ÖP.							

Landschaftsbild / Erholung					
Bestand			Planung		
Bereich	Fläche in ha	Bewertung	Bereich	Fläche in ha	Bewertung
Gesamtfläche	0,48	C	Gesamtfläche	0,48	D
Summe	0,48			0,48	
Die Wiesenflächen und eine Baumreihe werden als Gewerbegebiet überbaut. Das Landschaftsbild wird dadurch erheblich verändert. Durch die umfangreiche Eingrünung der Gewerbeflächen im Norden und Süden wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt.					
Klima / Luft					
Bestand			Planung		
Bereich	Fläche in ha	Bewertung	Bereich	Fläche in ha	Bewertung
Gesamtfläche	0,48	D	Überbaute/versiegelte Fl.	0,19	D
			Dachbegrünung	0,19	C
			nicht überbaubare Flächen/ Grünflächen	0,10	C
Summe	0,48			0,48	
Es entsteht ein Neubau der angrenzenden Fensterbaufirma und kleine Grünflächen. Durch Bebauung und Versiegelung entfällt ein Teil eines Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets, das kaum für die Siedlung relevant ist. Die Beeinträchtigung ist nicht erheblich.					
Grundwasser					
Bestand			Planung		
Bereich	Fläche in ha	Bewertung	Bereich	Fläche in ha	Bewertung
Gesamtfläche	0,48	D	überbaute/versiegelte Fläche	0,19	E
			Dachbegrünung	0,19	E
			nicht überbaubare Flächen/ Grünflächen	0,10	D
Summe	0,48			0,48	
Durch Überbauung und Versiegelung gehen Flächen mit nur geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung verloren. Auf Grund der Größe sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich.					
Oberflächengewässer					
Bestand			Planung		
Bereich	Fläche in m²	Bewertung	Bereich	Fläche in m²	Bewertung
Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.					

Anhang

Vorgaben für die Bepflanzung

Bewertungsrahmen

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen¹

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Feldhe- cken/sonstige Bepflanzungen	Einzelbaum
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) *	●	
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) *		●
Carpinus betulus (Hain-Buche) *	●	●
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)	●	
Euonymus europaeus (Gewöhl. Pfaffenhütchen)	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Quercus robur (Stiel-Eiche) *	●	●
Salix caprea (Sal-Weide)	●	
Salix cinerea (Grau-Weide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)	●	
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) *	●	●
Ulmus glabra (Berg-Ulme)		●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Frans Fontaine“ / „Fastigiata“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria / Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia „Fastigiata“ / „Rossica Major“	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

Artenliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Artenliste 4: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette, Schöner von Berwangen
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Empfohlene Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Dachbegrünung	Dachbegrünung / Saatgut (Rieger-Hofmann oder vergleichbar)
Grünflächen	Schmetterlings- und Wildbienensaum

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

Kriterien zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft

Synopse der unterschiedlichen Wertstufen bei den Schutzgutbewertungen

	Pflanzen und Tiere <i>Ökopunkte Feinmodul</i>	Landschaftsbild und Erholung Klima und Luft Wasser	Boden <i>Funktionserfüllung</i>	
keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	1 – 4	E	0	keine (versiegelte Flächen)
geringe naturschutzfachliche Bedeutung	5 – 8	D	1	gering
mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	9 – 16	C	2	mittel
hohe naturschutzfachliche Bedeutung	17 – 32	B	3	hoch
sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	33 – 64	A	4	sehr hoch

Bewertungsrahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bewertung des Bestandes erfolgt über die erfassten Biotoptypen¹ und die Biotopwertliste der Anlage 2 zur Ökokonto-Verordnung².

Bei normaler Biotopausprägung wird der Normalwert des Feinmodules verwendet. Bei einer vom Normalwert abweichenden Biotopausprägung werden innerhalb einer vorgegebenen Wertspanne höhere oder niedrigere Werte ermittelt und fachlich begründet.

Der zugewiesene Biotopwert wird mit der Fläche des Biotops in m² multipliziert und in Ökopunkten (ÖP) angegeben.

Bei Bäumen wird der zugewiesene Wert mit dem Stammumfang in cm multipliziert. Bei Streuobstbeständen wird der Wert für den Streuobstbestand zum ermittelten Wert des baumbestandenen Biotoptyps addiert.

Bei der Bewertung der Planung werden i.d.R. die Biotopwerte des Planungsmoduls verwendet und entsprechend weiter verfahren.

Der Kompensationsbedarf entspricht der Differenz der Ökopunkte des Bestandes und der Planung.

Bei der Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen wird genauso vorgegangen.

Bewertung des Schutzgutes Boden

Die Böden werden über die Erfüllung der Funktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ bewertet.

In der Regel wird zur Bewertung auf die „Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB“ durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zurückgegriffen, die nach dem Bewertungsleitfaden der LUBW³ flurstücksbezogen die Bodenschätzung auswertet.

Die Einzelbewertungsklassen der Bodenfunktionen werden hier zu einer Wertstufe aggregiert.

¹ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [Hrsg.]:

Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe 2001.

² Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089.

³ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. 2., völlig überarbeitete Auflage, Bodenschutz 23, Karlsruhe 2010.

Wird die Funktion „Sonderstandort für die naturnahe Vegetation“ mit 4 (sehr hoch) bewertet, dann werden die drei anderen Funktionen vernachlässigt und 4 wird zur Wertstufe.

Ansonsten ergibt sich die Wertstufe aus dem arithmetischen Mittel der Bewertungsklassen der Funktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“.

Auch hier werden sowohl für die Bestandssituation als auch die Planung die Wertstufen mit den Flächen verrechnet. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird entsprechend der Ökokontoverordnung der sich ergebende Wert mit 4 Ökopunkten je Quadratmeter multipliziert.

Bei Ausgleichsmaßnahmen wird entsprechend verfahren.

Bewertungsrahmen für das Schutzgut Klima und Luft⁴

Einstufung	Bewertungskriterien
(Stufe A) sehr hoch	siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen Steilhänge in Siedlungsnähe (>5° bzw. 8,5% Neigung) Lufthygienisch und/oder bioklimatisch besonders aktive Flächen (z.B. Wald, große Streuobstkomplexe); Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald
(Stufe B) hoch	siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (Neigung 2° bis 5° bzw. 3,5 % bis 8,5%, dort gebildete Kaltluft kann direkt in die Siedlungen einströmen oder wird über Kaltluftleitbahnen gesammelt und dabei in Siedlungsflächen fortgeleitet) alle übrigen Kaltluftleitbahnen (ohne direkte Siedlungsrelevanz); lufthygienisch und/oder bioklimatisch aktive Flächen (z.B. kleine Waldflächen, vereinzelt Streuobstwiesen); Immissionsschutzpflanzungen
(Stufe C) mittel	Kaltluftentstehungsgebiete mit geringer Neigung (nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete) Flächen, auf denen weder eine nennenswerte Kalt- bzw. Frischluftentstehung gegeben ist noch wesentliche Belastungen bestehen
(Stufe D) gering	klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete
(Stufe E) sehr gering	klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete von denen Belastungen auf angrenzende Bereiche ausgehen, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete

⁴ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.

Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Grundwasser⁵

Einstufung	Bewertungskriterien (Geologische Formation)			
sehr hoch (Stufe A)	RWg d	Schotter des Riß-Würm-Komplexes in großen Talsystemen Deckenschotter		
hoch (Stufe B)	h RWg g s pl	junge Talfüllungen Schotter des Riß-Würm-Komplexes außerhalb großer Talsysteme Schotter, ungegliedert (meist älteres Pliozän) jungtertiäre bis altpleistozäne Sande Pliozän-Schichten	mku tj tiH ox2 sm	Unterer Massenkalk Trias, z.T. mit Jura, ungegliedert in Störungszonen <i>Hangende Bankkalk*</i> <i>Wohlgeschichtete Kalke*</i> <i>Mittlerer Buntsandstein*</i>
mittel (Stufe C)	u tv OSMc sko joo jom ox kms km4	Umlagerungssedimente Interglazialer Quellkalk, Travertin Alpine Konglomerate, Jurangelfluh Süßwasserkalke Höherer Oberjura (ungegliedert) Mittlerer Oberjura (ungegliedert) Oxford-Schichten Sandsteinkeuper Stubensandstein	km2 km1 kmt ku mo mu m sz	Schilfsandstein-Formation Gipskeuper Mittelkeuper, ungegliedert Unterkeuper Oberer Muschelkalk Unterer Muschelkalk Muschelkalk, ungegliedert Mittlerer Buntsandstein bis Zechsteindolomit-Formation
gering (Stufe D)	Grundwasseringleiter I		als Überlagerung eines Grundwasserleiters	
	pm	Moränensedimente	plo	Löß, Lößlehm
	ol	Oligozän-Schichten	BF	Bohnerz-Formation
	mi	Miozän-Schichten	Hat	Moorbildungen, Torf
	OSM	Obere Süßwassermolasse	OSM	Obere Süßwassermolasse
	BM	Brackwassermolasse	BM	Brackwassermolasse
	OMM	Obere Meeresmolasse	OMM	Obere Meeresmolasse
	USM	Untere Süßwassermolasse	USM	Untere Süßwassermolasse
	tMa	Tertiäre Magmatite		
	jm	Mitteljura, ungegliedert		
	ju	Unterjura		
	ko	Oberkeuper		
	km3u	Untere Bunte Mergel		
	mm	Mittlerer Muschelkalk		
	so	Oberer Buntsandstein		
r	Rotliegendes			
dc	Devon-Karbon			
Ma	Paläozoische Magmatite			
sehr gering (Stufe E)	Grundwasseringleiter II		als Überlagerung eines Grundwasserleiters	
	eo	Eozän-Schichten	b	Beckensedimente
	al1	Opalinuston		
	Me	Metamorphe Gesteine		
	bj2, cl km5	<i>Oberer Braunjura (ab delta)*</i> Knollenmergel		

Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Oberflächengewässer

Das Teilschutzgut wird über die Gewässerfunktionen bewertet. Hierbei wird ein an die Strukturgütekartierung nach LAWA angelehntes Verfahren angewendet. Die dort verwendete 7-stufige Skala wird dabei in die hier angewandte 5-stufige Skala übersetzt, indem die beiden höchsten und die beiden niedrigsten Wertklassen zusammengefasst werden. Ergänzend dazu kann über die Gewässergüte die Qualität des Oberflächengewässers klassifiziert werden.

⁵ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.

Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.

* In Abweichung zu LGRB (1998) wurden der Mittlere Buntsandstein und einige Schichten des Oberjuras trotz der nur mittleren Durchlässigkeit aufgrund der i.d.R. hohen Mächtigkeit in Wertstufe B („hoch bedeutsam“) bzw. der Untere Muschelkalk in C („mittel“) eingestuft.

Bewertungsrahmen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung⁶

Ein- stufung	Hauptkriterien		Nebenkriterien (werden in Form von Zu- oder Abschlägen berücksichtigt)									Bewertungsbeispiele (Kriterien Erfüllung)
	Vielfalt	Eigenart/ Historie	Harmonie	Einschbar- keit	Natürlich- keit	Infrastruk- tur	Zugänglich- keit	Geruch	Geräusche	Erreichbar- keit	Beobachtb. Nutzungs- muster	
sehr hoch (Stufe A)	viele verschiedenartige Strukturen, Nutzungen, hohe Artenvielfalt (Vegetation, Fauna) (hohe, aber geordnete Komplexität)	ausschließlich Elemente mit Landschaftstypischem und –prägendem Charakter, keine störenden anthropogenen Überformungen (z.B. gut dem Relief angepasste Nutzungen) (kulturhistorische Entwicklung)	guter Einklang der natürlichen mit den anthropogenen Elementen (ans Relief angepasst, Maßstäblichkeit gewahrt, regionstypische Elemente herrschen vor)	Gebiet ist von nahezu allen Seiten einsehbar (offenes, erlebbares Gelände)	Große Naturnähe (z.B. Naturwald, naturnahe Auelandschaften, Moore etc.) alte Obstwiesen, Extensivst Grünland, naturverjüngte Wälder (anthropogener Einfluss nicht bis gering vorhanden)	Zahlreiche Erholungseinrichtungen vorhanden (Sitzbänke, Grillstellen) (erhöhte Aufenthaltsqualität)	vielfältiges, geschlossenes Wegenetz (> 3 km/km ²) (erleichterter Aufenthalt)	angenehmer Geruch (z.B. Blüten, Heu, Früchte) (erhöhte Aufenthaltsqualität)	angenehme Geräusche (z.B. Vogelgezwitscher, Wind, Wasser)	siedlungsnah (< 1 km von Siedlungsrand entfernt)	Raum ist stark frequentiert, vielfältige, verschiedene Nutzungsmuster beobachtbar	Landschaftlich besonders reizvolle Flächen, Linien oder Punkte mit einer für den Naturraum charakteristischen Eigenart in sehr guter Ausprägung. Besondere Ausprägung von Eigenart und Vielfalt (Flächen liegen z. B. in großem, zusammenhängendem Streuobstwiesenkomplex oder Laubwald, sind Teil einer historischen Kulturlandschaft oder kulturbedeutsam, liegen an natürlichem oder naturnahem Gewässer mit entsprechend naturnahem Umfeld; stark landschaftsprägende historische Alleen, Gehölzgruppen oder Feldgehölze; stark reliefiertes Gelände, markante geländemorphologische Ausprägungen, naturhistorisch oder geologisch bedeutsame Elemente wie Aufschlüsse oder Vulkanschote; Flächen oder Punkte, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen) Störungen sehr gering bis fehlend Sehr gut erschlossene und mit erholungswirksamer Infrastruktur ausgestattete Erholungsflächen in Siedlungsnähe, Erholungswald Stufe 1, LSG
hoch (Stufe B)	viele Strukturen, Nutzungen, aber weniger verschiedenartig; hohe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	viele Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, kaum störende anthropogene Überformungen (z.B. dem Relief angepasste kleine Straße etc.)										Landschaftlich reizvolle Flächen, Linien oder Punkte mit einer für den Naturraum charakteristischen Eigenart in guter Ausprägung. Eigenart erkennbar, Vielfalt ist vorhanden; wie Stufe 5, jedoch weniger stark ausgeprägt (z.B. kleine, intakte Streuobstwiesenbereiche oder Fläche in großem, gering gestörtem Obstwiesenkomplex; Alleen, Gehölzgruppen oder Feldgehölze; reliefiertes Gelände); typische kleinflächige Kompensationsmaßnahmen geringe Störungen vorhanden erschlossene und mit erholungswirksamer Infrastruktur ausgestattete Erholungsflächen in Siedlungsnähe oder sehr gut ausgestattete siedlungsferne Erholungsflächen, Erholungswald Stufe 2, LSG)

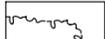
⁶ erstellt unter Verwendung von Ansätzen von: Leitl, G. (1997): Landschaftsbilderfassung und -bewertung in der Landschaftsplanung - dargestellt am Beispiel des Landschaftsplanes Breitingen-Wernshausen., in: Natur und Landschaft, 72.Jg. (1997) Heft 6, 282-290; Menz, N. (O.J.): unveröff. Manuskript „Analyse und Bewertung der Landschaft“ aus: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.

Ein- stufung	Hauptkriterien		Nebenkriterien (werden in Form von Zu- oder Abschlägen berücksichtigt)									Bewertungsbeispiele (Kriterien Erfüllung)
	Vielfalt	Eigenart/ Historie	Harmonie	Einsehbar- keit	Natürlich- keit	Infrastruk- tur	Zugänglich- keit	Geruch	Geräusche	Erreichbar- keit	Beobachtb. Nutzungs- muster	
mittel (Stufe C)	wenige bis einige Strukturen, Nutzungen; Mäßige Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	wenige Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, kaum störende bis störende anthropogene Überformungen	die natürlichen Elemente korrespondieren noch mit den anthropogenen	Gebiet ist von einigen Stellen einsehbar	mittlere Naturnähe (durchschnittliches Grünland, Brachflächen, etc.)	einige Erholungseinrichtungen vorhanden	Wegenetz vorhanden (1-3 km /km ²)	geruchsfrei, oder angenehme und störende Gerüche halten sich die Waage	angenehme und störende Geräusche halten sich die Waage	1 bis 1,5 km vom Siedlungsrand entfernt	Raum ist mäßig frequentiert, einige Nutzungsmuster beobachtbar	Charakteristische Merkmale des Naturraums sind noch vorhanden, jedoch erkennbar überprägt bzw. gestört. Landschaftstypische Eigenart ist vorhanden (z.B. Restflächen von Stufe B, durchschnittliche Kulturlandschaften, stark verbrachte oder verbuschte Nutzungen; Siedlungsraum: stark durchgrünte, eindeutig orts- und regionstypische Wohngebiete mit standortheimischer Vegetation)
gering (Stufe D)	wenige Strukturen, Nutzungen; Geringe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	wenige bis keine Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, anthropogene Überformungen deutlich spürbar	die natürlichen Elemente korrespondieren nur schwach oder nicht mit den anthropogenen	Gebiet ist nur von wenigen Stellen oder nicht einsehbar	geringe Naturnähe (z.B. Obstplantage, Fichtenmonokultur, Acker, unbefestigte Wege, Straßen, Siedlungsflächen, Agrarintensivflächen)	Erholungseinrichtungen nicht oder kaum vorhanden	unvollkommenes Wegenetz (< 1 km/km ²);	Gerüche verringern die Aufenthaltsqualität (z.B. Kfz-, Industrieemissionen, Massentierhaltung, Düngemittel,...)	Geräusche verringern die Aufenthaltsqualität (z.B. Flugzeug-, Kfz-, Industrieemissionen etc.)	siedlungsfern (> 1,5 km vom Siedlungsrand entfernt)	Raum ist schwach bis nicht frequentiert, kaum bis keine verschiedenen Nutzungsmuster beobachtbar	Überformte Flächen mit überwiegend einförmiger Nutzung; einige wenige landschaftstypische Merkmale sind aber noch vorhanden. Landschaftstypische Eigenart ist noch erkennbar (z.B. untypisch ausgeräumte Ackerlandschaften mit Restvegetationsstrukturen, Gartenhausgebiete, stark mit standortheimischen Gehölzen durchgrünte Wohngebiete, durchschnittlich mit standortheimischen Gehölzen durchgrünte Wohngebiete, Restflächen von Stufen B und C mit starken Störungen (z.B. Autobahn etc.); Flächen mit geringer Aufenthaltsqualität (visuelle oder Lärmbelastungen)
sehr gering (Stufe E)	Struktur- und/oder artenarme, ausgeräumte Landschaftsteile, kaum verschiedenartige Nutzungen (monoton, langweilig)	(so gut wie) keine Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, anthropogene Überformungen stören stark (Elemente ohne historische Bedeutung)	(unmaßstäbliche, unstimulierende bis störende Anordnung; regionstypische Materialien)	(unzugängliches, geschlossenes wirkendes Gelände)	(anthropogener Einfluss hoch)	(keine- bis geringe Zugänglichkeit)	(fehlende Infrastruktur erschwert den Aufenthalt)					Strukturarme Flächen mit starker Überformung, Zerschneidung und Störungen (z.B. Lärm), Merkmale des Naturraums fehlen. Keine landschaftstypische Eigenart erkennbar (z.B. untypisch ausgeräumte Ackerlandschaften ohne Restvegetationsstrukturen, Fichtenforste, nicht bis kaum durchgrünte Siedlungsgebiete oder andere Flächen mit sehr hohem Versiegelungsgrad; Flächen ohne Aufenthaltsqualität (starke visuelle oder Lärmbelastungen gegeben)



Legende

Bestand

-  Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)
-  Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)
-  Baumreihe (45.12b)
-  Völlig versiegelte Straße (60.21), Gepflasterter Platz (60.22)
-  Weg mit Schotter (60.23)
-  169201250623 Geschützter Biotop Abgrenzung LUBW
-  **--- --- ---** Geltungsbereich



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

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



Stadt Güglingen
Stadtteil Frauenzimmern

Vorhabenbezogener BP „Gässle Erweiterung“ Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

Bestandsplan

	Datum	Name
Bearbeitet	03.2023	JS
Gezeichnet	03.2023	PN
Maßstab: 1:500		
Projektnr.: 21128	1. Änderung	
Zeichnung: FBA_BP_Gässle_Erw._Güglingen.dwg	2. Änderung	
Auftraggeber:	Ingenieurbüro:	
Datum	Unterschrift	Datum

Unterschrift



Stadt Güglingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gässle Erweiterung“
in Frauenzimmern**

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

Inhalt

	Seite
1 Aufgabenstellung.....	3
2 Lebensraumbereiche und -strukturen	5
3 Der Bebauungsplan und seine Wirkungen	7
4 Artenschutzrechtliche Prüfung	7
4.1 Europäische Vogelarten.....	7
4.2 Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	9
4.2.1 Fledermäuse.....	9
4.2.2 Reptilien	10
4.2.3 Amphibien	16

Anhang

Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV

Gramlich, Ralf (2022): Ornithologische Untersuchung, Bebauungsplan „Gässle Erweiterung“ in Güglingen-Frauenzimmern. Gemmingen, August 2022, Tabelle.

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Güglingen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gässle Erweiterung“ im Stadtteil Frauenzimmern auf. Ziel ist die Erweiterung des angrenzend angesiedelten Fensterbaubetriebs. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha.

Im Aufstellungsverfahren ist eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Als Träger der Bauleitplanung ist die Stadt Güglingen zunächst einmal nicht Adressat des Artenschutzes. Dennoch entfalten die artenschutzrechtlichen Vorschriften eine mittelbare Wirkung. Bauleitpläne, denen aus Rechtsgründen die Vollzugsfähigkeit fehlt, sind unwirksam.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt bei der Aufstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat im Rahmen der Umweltprüfung. Der besondere Artenschutz ist zwingend zu beachten und der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ nicht zugänglich.

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

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)² 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*

Abs. 5 führt aus:

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 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 Fortpflan-*

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 d. G. vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).

zungs- 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.

Aufgabe des Fachbeitrags Artenschutz ist es, die zur artenschutzrechtlichen Prüfung notwendigen Grundlagen zusammenzustellen und ggf. eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorzubereiten.

In die Untersuchung einbezogen werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie¹ und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten.

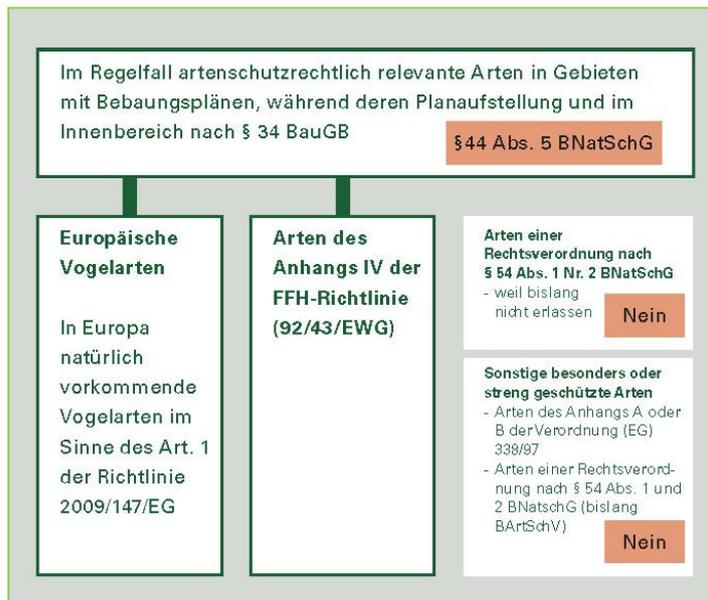


Abb. 1: Übersicht zu den besonders und streng geschützten Arten (Hervorhebung: im Regelfall in der Bauleitplanung bzw. bei Bauvorhaben relevante Artenkollektive. Die weiteren Arten sind nach § 44 Abs. 5 S. 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 ausgenommen.)²

¹ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie – FFH-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7).

² Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (Hrsg.) (2019): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben. Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten. Stuttgart. Seite 16.

2 Lebensraumbereiche und -strukturen

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Frauenzimmern, südlich der L1103 und nördlich einer stillgelegten Bahnstrecke am Rande der Zaberaue.

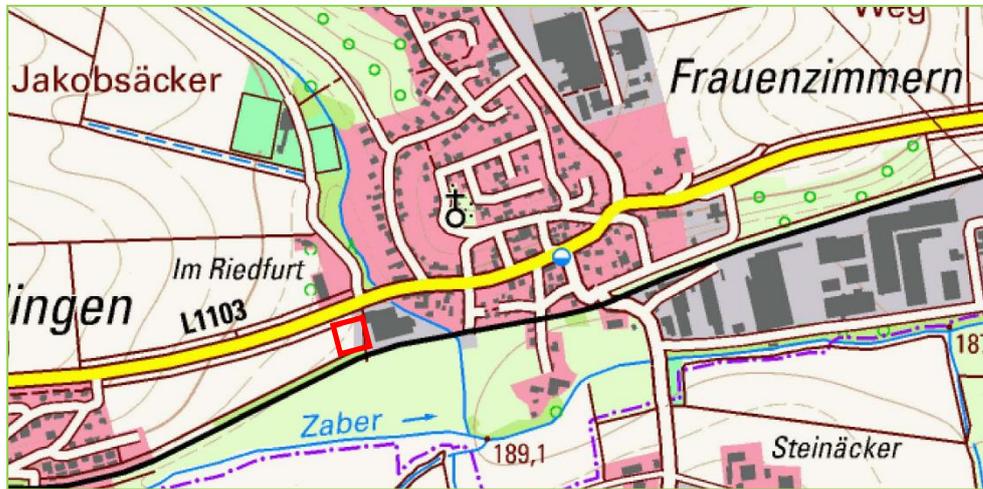


Abb.: Lage des Geltungsbereichs (M 1:10.000)

Zwischen der Landesstraße und dem Geltungsbereich befinden sich schmale Verkehrsgrünflächen mit Bäumen und ein Asphaltweg, der in Richtung Güglingen verläuft.

Der Großteil des Geltungsbereichs ist eine Wiesenfläche. Südlich schließen daran nach einen Stabgitterzaun Schotterparkplätze des Betriebsgeländes an. Östlich steht eine Reihe junger Obstbäume auf einer Grünfläche. Zwischen der Obstbaumreihe und dem Firmengebäude befinden sich versiegelte Parkplätze und Rangierflächen.

Im Osten grenzt das Plangebiet an das bestehende Betriebsgelände mit Firmengebäude sowie Parkplatz, Lager- und Rangierflächen an.

Südlich verläuft eine stillgelegte Bahnstrecke. Der Gleisbereich ist abschnittsweise offen, d. h. sowohl die Schienen als auch das Gleisbett sind gut sichtbar. Abschnittsweise ist der Bereich dichter bewachsen mit Ruderalvegetation, Brombergestrüpp und Gehölzsukzession. Südlich der Bahnstrecke verläuft ein regelmäßig von Erholungssuchenden frequentierter Asphaltweg, südlich dessen befindet sich eine Weide. Nördlich des Gleisbereichs schließt eine niedrige Böschung, dahinter Lager- und Parkplätze des Betriebsgeländes an. Der Asphaltweg grenzt das Plangebiet auch nach Westen hin ab. Anschließend folgen Ackerflächen. Die stillgelegte Bahnlinie führt weiter nach Südwesten.



Abb.: Blick in Geltungsbereich von SW (l.) und auf die Bahntrasse südlich anschließend (r.)



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Abbildung: Bestand

M 1 : 1.000

3 Der Bebauungsplan und seine Wirkungen

Der Bebauungsplan wird für einen geplanten Erweiterungsbau der angrenzenden Fensterbaufirma aufgestellt. Westlich des Bestandsgebäudes soll in die angrenzende Grünlandfläche hinein ein neues, großes Gebäude entstehen, das durch einen Verbindungsbau im südöstlichen Bereich an das Bestandsgebäude angeschlossen wird.

Im Umfeld des neuen und zwischen neuem und altem Gebäude sind Stellplatzflächen vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Abfahrt von der L1103 im Norden. In den Randbereichen und insbesondere im Süden sind schmale Grünflächen vorgesehen. Darauf und in den Stellplatzflächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Zunächst wird für die Bebauung die Vegetation im Geltungsbereich samt der Obstbäume und sonstigen Gehölze entfernt und der Oberboden abgeschoben. Die stillgelegte Bahntrasse südlich bleibt unbeeinträchtigt.

4 Artenschutzrechtliche Prüfung

In den folgenden Kapiteln wird ermittelt, ob bezüglich der europäischen Vogelarten und der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie durch die in Kapitel 3 genannten Wirkungen des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Wenn nötig, werden Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan übernommen werden sollen.

4.1 Europäische Vogelarten

Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden zwischen Ende März und Anfang Juni 2022 an insgesamt vier Terminen vogelkundlich untersucht¹. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind tabellarisch im Anhang sowie in der Abbildung auf der Folgeseite dargestellt.

Insgesamt konnten 26 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon bewertet der Vogelgutachter zwölf Arten als Brutvögel. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde jedoch kein Brutrevier nachgewiesen.

Wacholderdrosseln brüteten in der Baumreihe an der Straße und im Gehölzstreifen entlang des Riedfurmbachs. Darin wurden auch zwei Brutreviere des Zaunkönigs, eines der freibrütenden Ringeltaube und eines des bodenbrütenden Zilpzalps nachgewiesen. Grünfinken brüteten in den Gehölzen an der ehem. Baumschule nördlich der Straße.

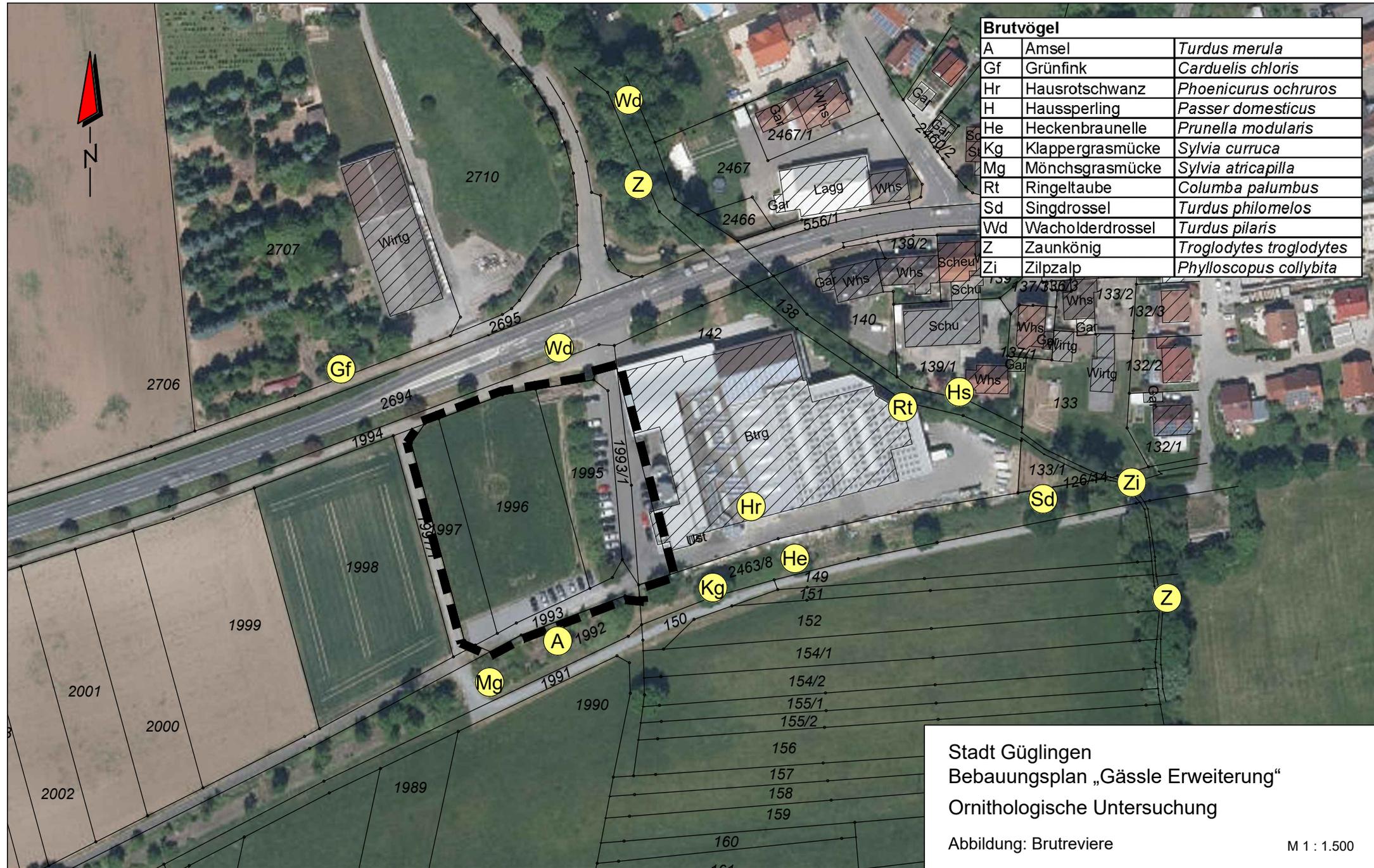
In der Gehölzsukzession entlang der stillgelegten Bahnstrecke brüteten Mönchs- und Klappergrasmücke, Amsel, Singdrossel und Heckenbraunelle (jeweils Freibrüter).

Am Bestandsgebäude, vermutlich im südlichen Bereich zur Bahnlinie hin, brütete ein Hausrotschwanz (Halbhöhlen-, Nischenbrüter) und ein Haussperling an einem Wohnhaus am Riedfurmbach.

Weitere 14 Arten, u. a. Grünspecht und Bachstelze, werden als Nahrungsgäste oder Vögel, die den Geltungsbereich lediglich überflogen, bewertet.

Die Abbildung auf der Folgeseite zeigt die festgestellten Brutreviere.

¹ Untersuchung durch Hrn. Ralf Gramlich, Gemmingen



Brutvögel		
A	Amsel	<i>Turdus merula</i>
Gf	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>
Hr	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>
H	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>
He	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>
Kg	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>
Mg	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Rt	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Sd	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Wd	Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>
Z	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Zi	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>

Stadt Güglingen
Bebauungsplan „Gässle Erweiterung“
Ornithologische Untersuchung
 Abbildung: Brutreviere M 1 : 1.500

Prüfung der Verbotstatbestände

Für Nahrungsgäste sowie Brutvögel, die außerhalb des Plangebiets brüten, können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Sie suchen das Gebiet nur zur Nahrungsaufnahme auf, können Bauarbeiten ausweichen und daher nicht getötet oder verletzt werden (*Verbotstatbestand Nr. 1*).

Im Jahr 2022 wurden an den Obstbäumen im Gebiet keine Brutreviere festgestellt. Für einige Freibrüter ist das in kommenden Jahren aber nicht auszuschließen. Selbiges gilt für bodenbrütende Arten wie den Zilpzalp, die u.U. im Plangebiet brüten können, bspw. wenn das Baufeld vor der Bebauung über längere Zeit brachliegt.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen sicher zu vermeiden, werden nachfolgende Maßnahmen mit Hinweis auf den § 44 BNatSchG in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die entfallenden Bäume sind vor Baubeginn im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zu roden. Holz und Astwerk werden unmittelbar abgeräumt und abgefahren.

Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Das Mahdgut wird abgeräumt. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter dort Nester anlegen.

Die Vögel sind Bewegungsunruhe und siedlungstypische Geräusche, wie sie v. a. in der Bauphase auftreten können, bereits gewohnt. Zur Nahrungssuche geeignete Strukturen stehen im näheren Umfeld des Plangebiets auch zukünftig zur Verfügung. Störungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen führen, treten nicht ein (*Verbotstatbestand Nr. 2*).

Im Geltungsbereich wurden keine Brutreviere festgestellt. Mit den Obstbäumen gehen nur wenige, für Freibrüter zur Brut geeignete Strukturen verloren. Die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt (*Verbotstatbestand Nr. 3*).

Bzgl. der Vögel sind unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG zu erwarten.

4.2 Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Berücksichtigt werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Für jede Art wurde geprüft, ob der Wirkraum des Vorhabens in ihrem bekannten Verbreitungsgebiet liegt bzw. ob sie von dem Vorhaben betroffen sein könnte. Soweit keine Grundlagenwerke vorliegen, erfolgte dieser Prüfschritt auf Basis entsprechender Literatur. Nach einer Begehung wurde zudem überprüft, ob im Geltungsbereich und im näheren Umfeld Lebensräume bzw. Wuchs-orte der Arten des Anhang IV existieren.

Wie die Checkliste zur Abschichtung im Anhang zeigt, konnte das Vorkommen oder die Betroffenheit vieler Arten bereits ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen werden anschließend die Artengruppen der Fledermäuse, Reptilien und Amphibien genauer betrachtet.

4.2.1 Fledermäuse

Die Checkliste zur Abschichtung im Anhang zeigt, dass mindestens acht Fledermausarten in der Vergangenheit im Raum um Frauenzimmern vorkommen. In der Ortsrandlage sind davon vor allem die Zwergfledermaus, die Kleine Bartfledermaus und das Graue Langohr zu erwarten.

Die Zaberauen und der Auewaldstreifen südlich des Plangebiets sind sicher ein intensiv bejagtes Gebiet und ggf. auch Zugroute für Fledermäuse. Der Geltungsbereich selbst hat für Fledermäuse nur eine geringe Bedeutung. Mit Sicherheit jagen gelegentlich einzelne Fledermäuse über der Wiesenfläche, entlang der Obstbäume und entlang der Bahnlinie, eine besondere Bedeutung als Jagdhabitat haben diese aber sicher nicht. Die Gehölze entlang der Bahntrasse dienen ggf. auch als Leitstruktur, sind im Vergleich zum Auewaldstreifen entlang der Zaber aber sicher nicht von besonderer Bedeutung.

Weder an den Obstbäumen im Geltungsbereich, noch an der Gehölzsukzession an der Bahntrasse, wurden als Quartier geeignete Strukturen festgestellt. Die Gehölze sind jeweils noch recht jung. Auch das moderne Gewerbegebäude der Fensterbaufirma, an das der Erweiterungsbau angeschlossen werden soll, bietet kein Quartierpotential.

Prüfung der Verbotstatbestände

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau eines Gewerbegebäudes. Die Obstbäume im Geltungsbereich werden gerodet und die übrige Vegetation abgeräumt. Das neue Gebäude wird zentral im Gebiet errichtet und baulich mit dem Bestandsgebäude verbunden. Die Randbereiche des Plangebiets werden als Grünflächen angelegt und zum Teil mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Bei der Rodung der Bestandsbäume besteht mangels fehlender Quartierstruktur im Grunde nicht die Gefahr, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden. Rodungsarbeiten werden aber ohnehin im Winterhalbjahr vorgenommen (siehe Vögel). Eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen (*Verbotstatbestand Nr. 1*) kann ausgeschlossen werden.

Mit der Bebauung geht ein kleiner Grünbereich in den Zaberauen verloren, der als Jagdhabitat keine besondere Bedeutung hat. Die mögliche Leitstruktur entlang der Bahntrasse bleibt erhalten und behält ihre Funktion. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten (*Verbotstatbestand Nr. 2*).

Es gehen keine als Quartier geeigneten Strukturen verloren und es ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet (*Verbotstatbestand Nr. 3*) ist.

Hinsichtlich der Fledermäuse ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

4.2.2 Reptilien

Die Checkliste zur Abschichtung im Anhang zeigt, dass sowohl Zaun- als auch Mauereidechsen im Raum um Frauenzimmern in der Vergangenheit nachgewiesen wurden.

Zauneidechsen bevorzugen sonnige Böschungen sowie mosaikartig strukturierte Flächen mit unterschiedlich dichter Vegetation. In niedriger Vegetation jagen die Tiere; Offenbodenbereiche, Totholz und Steine dienen zum Sonnen. Dichte Vegetation wird wiederum als Versteckmöglichkeit benötigt.¹ Mauereidechsen besiedeln ähnliche Strukturen, bevorzugen dabei steinige und mosaikartig gegliederte Lebensräume.

Zaun- oder Mauereidechsen waren daher v. a. in den südexponierten Randbereichen am Bahndamm, in den Saumstrukturen am Gebietsrand sowie ggf. entlang der Obstbaumreihe zu vermuten.

Zur Überprüfung des Vorkommens der Zaun- und Mauereidechse im Geltungsbereich wurden vier Begehungen zwischen April und September 2022 durchgeführt². Dabei wurden mögliche Eidechsenhabitate systematisch überprüft.

¹ LUBW (2021): Artensteckbriefe. Zauneidechse – *Lacerta agilis* Linnaeus, 1758. URL: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/-/zauneidechse-lacerta-agilis-linnaeus-1758>, abgerufen am 05.11.2021.

² Begehungen durch Fr. T Hambrecht (12.04., 11.05.) und Hrn. L. Sauter (31.05., 23.08.), Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach.

In der folgenden Tabelle sind die Begehungstermine mit Witterungsbedingungen und Nachweisen zusammengestellt.

Tab.: Ergebnisse der Reptilienerfassung

Datum Zeit	Witterung	Habitat	Nachweise (Fundpunkt in Abbildung)	
12.04.2022 10:20-11:20	sonnig, 15 °C leicht bewölkt leichter Wind	Gleisbereich	1	adulte Zauneidechse ♀
			2	adulte Zauneidechse ♀
			3	subadulte Zauneidechse
			4	zwei adulte Mauereidechsen
			5	adulte Mauereidechse ♂
			6	adulte Mauereidechse ♀
		Mausloch in Ruderalvegetation	7	adulte Zauneidechse ♀
		Gleisbereich	8	flüchtende Mauereidechse
11.05.2022 09:45-10:55	sonnig, 22°C wolkenlos kaum Wind	Ruderalvegetation am Zaun	1	adulte Zauneidechse ♀
		gemähter Grünstreifen nahe der Ruderalböschung am Bahndamm	2	subadulte Zauneidechse ♂
			3	adulte Zauneidechse ♀
			4	subadulte Zauneidechse ♂
		Bahndamm	5	adulte Mauereidechse
		Grünstreifen am Bahndamm	6	zwei subadulte Zauneidechsen ♂
		Ruderalböschung am Bahndamm	7	adulte Zauneidechse ♂
		Grünstreifen am Bahndamm	8	adulte Mauereidechse ♀
Böschung unterhalb des Brombeer- gestrüpps am Bahndamm	9	flüchtende Zauneidechse		
31.05.2022 12:00-13:00	24°C teilweise bewölkt leichter wechsel- hafter Wind	Grasstreifen am Ackerrand	1	subadulte Mauereidechse
			2	subadulte Mauereidechse
		Bahngleise	3	adulte Zauneidechse ♂
			4	adulte Zauneidechse ♀
			5	adulte Zauneidechse ♀
			6	adulte Zauneidechse ♀
23.08.2022 09:30-10:00	sonnig, 25°C leichter Wind aus NW	Ruderalflur am Asphaltweg	1	juvenile Mauereidechse
		Heckenrand zwischen den Gleisen und dem Asphaltweg	2	juvenile Zauneidechse
		Heckenrand zw. Gleisen und Weg	3	juvenile Mauereidechse

Vor allem entlang der stillgelegten Bahntrasse wurden sowohl Zaun- als auch Mauereidechsen nachgewiesen. Sie finden hier im kleinteiligen Mosaik aus vegetationsfreien Schotterflächen, überwiegend von Ruderalvegetation bewachsenen und südexponierten Böschungen sowie eingestreuten Gehölzen beste Lebensräume mit Sonnenplätzen, Versteckmöglichkeiten und Eiablageplätzen. Als Überwinterungsversteck eignen sich v. a. die Wurzelräume der Gehölze und vermutlich auch der Gleisschotter. Der Bereich entlang der stillgelegten Bahnlinie wird deshalb als Lebensstätte von Zaun- und Mauereidechse bewertet. Der Fund von juvenilen Tieren (sowohl Mauereidechse als auch Zauneidechse) zeigen eine erfolgreiche Reproduktion in der Lebensstätte.

Abseits der Bahntrasse gab es nur drei Nachweise. Zwei davon im Wegrandstreifen westlich des Plangebiets (subadulte Mauereidechsen) und ein Nachweis einer juvenilen Zauneidechse gelang in der Grünfläche an der Landesstraße (siehe Abbildung Folgeseite). Bei allen drei Nachweisen handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um vagabundierende bzw. aus den abgestammten Le-

bensräumen abwandernde Tiere. Als dauerhafte Lebensstätten sind diese Bereiche nicht zu bewerten.

Innerhalb des Geltungsbereichs gab es keine Nachweise. Die Grünlandfläche war im Sommer hoch und dicht bewachsen und ist nicht als Lebensstätte zu bewerten. Auch entlang der Baumreihe am Parkplatz gab es keine Nachweise. Im Geltungsbereich werden daher keine Flächen als Lebensstätten bewertet. Ein gelegentliches Durchqueren abwandernder Tiere, wie bspw. auch die Nachweise östlich und nördlich zeigen, ist aber durchaus zu erwarten.



Abb.: Weibchen der Zauneidechse (links) und Mauereidechse (rechts) im Untersuchungsgebiet

Die Fundstellen und die Abgrenzung der als Lebensstätte bewerteten Bereiche sind der Darstellung auf der Folgeseite zu entnehmen.



	Mauereidechse		Lebensstätte
	Zauneidechse		
	Nr. Fundpunkt 12.04.2022		
	Nr. Fundpunkt 11.05.2022		
	Nr. Fundpunkt 31.05.2022		
	Nr. Fundpunkt 23.08.2022		

Stadt Güglingen
Bebauungsplan „Gässle Erweiterung“
Reptilienuntersuchung
Abbildung: Nachweise und Lebensstätten
M 1 : 1.000

Prüfung der Verbotstatbestände

<p>Werden Eidechsen verletzt oder getötet? (<i>Verbotstatbestand Nr. 1</i>)</p>
<p><u>Situation</u></p> <p>Die stillgelegte Bahntrasse südlich angrenzend an den Geltungsbereich ist Lebensstätte von Zaun- und Mauereidechse.</p> <p>Abseits der Bahntrasse wurden insgesamt zwei Mauer- und eine Zauneidechse nachgewiesen, die Bereiche allerdings nicht als Lebensstätte bewertet. Es handelte sich um subadulte bzw. juvenile Tiere, die mit hoher Wahrscheinlichkeit aus der Lebensstätte an der Bahntrasse abwanderten.</p> <p>Im Geltungsbereich gab es keine Nachweise und es werden auch keine Flächen als Lebensstätten bewertet. Wie die o.g. Funde zeigen, ist ein gelegentliches Durchqueren des Geltungsbereichs von einzelnen, abwandernden Tieren aber durchaus möglich.</p>
<p><u>Prognose</u></p> <p>Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Vegetation im Geltungsbereich abgeräumt und die Fläche größtenteils überbaut. Die Lebensstätte außerhalb bleibt erhalten.</p> <p>Wird die Lebensstätte südlich nicht beeinträchtigt, ist dort auch nicht zu erwarten, dass Eidechsen zu Schaden kommen.</p> <p>Je nach Jahreszeit und Dauer der Bauarbeiten ist aber nicht gänzlich ausgeschlossen, dass Eidechsen in das Plangebiet einwandern bzw. dieses durchqueren und dann bei Bauarbeiten zu Schaden kommen. Dies wird durch die u. g. Maßnahme verhindert.</p>
<p><u>Vermeidung</u></p> <p>Um zu verhindern, dass Zauneidechsen verletzt oder getötet werden, muss sichergestellt werden, dass sie während der Bauphase nicht ins Baufeld einwandern. Hierfür ist wie folgt vorzugehen:</p> <p><i>Das Baufeld wird bis Mitte März möglichst kurz gemäht oder gemulcht. Das Mahdgut und alle Deckung bietenden Strukturen wie herumliegende Äste o.Ä. werden entfernt. Bis zum Baubeginn wird die Vegetation durch regelmäßige Mahd kurzgehalten. Die Flächen im Plangebiet bleiben damit für Eidechsen unattraktiv.</i></p> <p><i>Um das Einwandern von Eidechsen aus den angrenzenden Flächen in das Baufeld zu vermeiden, wird zwischen Geltungsbereichsgrenze und angrenzender Bahntrasse spätestens im März vor Beginn der Bauarbeiten ein Reptilienschutzzaun aufgestellt, der bis zum Ende der Bauarbeiten zu erhalten ist (Standort des Zauns siehe Abb. unten). Während der Bauphase ist der Reptilienzaun um einen Bauzaun zu ergänzen, um das Befahren und die Ablagerung von Material im Bereich der Bahntrasse auszuschließen.</i></p> <p>Dies wird mit Verweis auf den § 44 BNatSchG als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Der Tatbestand tritt nicht ein.</p>



— Reptilienschutzzaun

Abb.: Standort Reptilienschutzzaun
(unmaßstäblich)

Werden Eidechsen während der Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört, d. h. ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu erwarten? (Verbotstatbestand Nr. 2)

Situation

Die stillgelegte Bahntrasse südlich angrenzend an den Geltungsbereich ist Lebensstätte von Zaun- und Mauereidechse.

Abseits der Bahntrasse wurden insgesamt zwei Mauer- und eine Zauneidechse nachgewiesen, die Bereiche allerdings nicht als Lebensstätten bewertet. Es handelte sich um subadulte bzw. juvenile Tiere, die mit hoher Wahrscheinlichkeit aus der Lebensstätte an der Bahntrasse abwanderten.

Im Geltungsbereich gab es keine Nachweise und es werden auch keine Flächen als Lebensstätten bewertet. Wie die o.g. Funde zeigen, ist ein gelegentliches Durchqueren des Geltungsbereichs von einzelnen, abwandernden Tieren aber durchaus möglich.

Der Erhaltungszustand der lokalen Population der Zauneidechse wird entsprechend der landesweiten Einstufung als ungünstig-unzureichend bewertet. Der Erhaltungszustand der lokalen Population der Mauereidechse ist demzufolge günstig.¹

Prognose

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Vegetation im Geltungsbereich abgeräumt und die Fläche größtenteils überbaut. Die im Süden angrenzende Lebensstätte bleibt erhalten. Mit der o.g. Maßnahme ist sichergestellt, dass der Bereich nicht befahren oder zur Ablagerung von

¹ LUBW (2019): FFH-Arten in Baden-Württemberg. Erhaltungszustand 2019 der Arten in Baden-Württemberg. Karlsruhe. Seite 2.

<p>Baumaterial genutzt wird.</p> <p>Während der Bauphase ist mit Störungen wie Bewegungsunruhe oder Lärm zu rechnen. Die Tiere der angrenzenden Lebensstätte sind derartige Beeinträchtigungen bereits durch den Fensterbaubetrieb sowie den naheliegenden Fuß- und Radweg gewohnt und lassen sich davon – wie die zahlreichen Nachweise und der Nachweis einer erfolgreichen Reproduktion zeigen – nicht stören.</p> <p>Erhebliche Störungen treten nicht ein. Eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.</p>
<p><u>Vermeidung</u></p> <p>siehe oben</p>
<p>Der Tatbestand tritt nicht ein.</p>

<p>Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? (Verbotstatbestand Nr. 3)</p>
<p><u>Situation</u></p> <p>Die stillgelegte Bahntrasse südlich angrenzend an den Geltungsbereich ist Lebensstätte von Zaun- und Mauereidechse.</p> <p>Abseits der Bahntrasse wurden zwei Mauer- und eine Zauneidechse nachgewiesen, die Bereiche allerdings nicht als Lebensstätte bewertet. Es handelte sich um subadulte bzw. juvenile Tiere, die mit hoher Wahrscheinlichkeit aus der Lebensstätte an der Bahntrasse abwanderten.</p> <p>Im Geltungsbereich gab es keine Nachweise und es werden auch keine Flächen als Lebensstätten bewertet. Wie die o.g. Funde zeigen, ist ein gelegentliches Durchqueren des Geltungsbereichs von einzelnen, abwandernden Tieren aber durchaus möglich.</p>
<p><u>Prognose</u></p> <p>Es werden keine Flächen beansprucht, die Lebensstätten von Zaun- oder Mauereidechse sind. Die angrenzenden Lebensstätten, an die bereits heute die geschotterten Parkplatzflächen des Betriebs anschließen, werden durch die Baumaßnahme auch nicht beeinträchtigt oder entwertet.</p>
<p><u>Vermeidung</u></p> <p>-</p>
<p>Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.</p>

4.2.3 Amphibien

Aus den Zaberauen bei Frauenzimmern sind Vorkommen der Wechselkröte bekannt.

Der Geltungsbereich bietet für die Art heute weder geeignete Laich- noch Überwinterungs- bzw. Landlebensräume und ein Vorkommen im Plangebiet kann zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Mit dem angrenzenden Schotterkörper des Bahndamms und dem parallel verlaufenden Graben sowie der Nähe zur Zaber und zum Riedfurtbach sind Vorkommen im Umfeld jedoch nicht auszuschließen.

Um artenschutzrechtliche Konflikte wie im Bereich des Industriegebiets Langwiesen IV zu vermeiden, sollte das Entstehen von temporären Kleinstgewässern im Bau Feld, sei es in Wagenspuren oder Baugruben, tunlichst vermieden und gleichzeitig sichergestellt werden, dass ein Einwandern der Art – und auch anderer Amphibien und Reptilien – ausgeschlossen werden kann. Dazu wird

insbesondere nach Süden und vorsorglich auch entlang der westlichen Baugrenze ein Reptilien- und Amphibienschutzzaun aufgestellt, der in den Boden eingegraben und regelmäßig auf Dichtheit überprüft wird (siehe Kapitel Reptilien).

Mosbach, den 24.05.2024



Anhang

Checkliste Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV

Gramlich, Ralf (2022): Ornithologische Untersuchung, Bebauungsplan „Gässle Erweiterung“ in Güglingen-Frauenzimmern. Gemmingen, August 2022, Tabelle.

Projekt: BP „Gässle Erweiterung“ in Frauenzimmern

Fachbeitrag Artenschutz

Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV

Checkliste zur Abschichtung

Die Tabelle enthält alle in Baden-Württemberg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV.¹ Für jede Art ist dargestellt, wie sie in der Roten Liste für Baden-Württemberg bewertet wird.²

Die weiteren Spalten dienen dazu, die möglicherweise betroffenen Arten weiter einzugrenzen. (Abschichtung)

Das Verbreitungsgebiet wurde anhand der verschiedenen Grundlagenwerke zum Artenschutzprogramm Baden-Württemberg geprüft.³ Dabei wurden Fundangaben in den Quadranten 6919 NO und 6920 NW der Topographischen Karte 1:25.000 berücksichtigt.

Soweit keine Grundlagenwerke vorliegen, erfolgte die Prüfung auf der Grundlage anderer einschlägiger Literatur.

Nach einer Begehung wird geprüft, ob es im Wirkraum des Vorhabens artspezifische Lebensräume bzw. Wuchsorte gibt.

Abk.	Abschichtungskriterium
V	Der Wirkraum des Vorhabens liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art. ⁴
L	Im Wirkraum gibt es keine artspezifischen Lebensräume/Wuchsorte.
P	Vorkommen im Wirkraum ist aufgrund der Lebensraumausstattung möglich oder nicht sicher auszuschließen.
N	Art ist im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen.

Nr.	Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	RL	V	L	P	N	Anmerkung/ Quelle ⁵
Säugetiere ohne Fledermäuse⁶								
1.	Biber	Castor fiber	2	X				
2.	Feldhamster	Cricetus cricetus	1	X				
3.	Haselmaus	Muscardinus avellanarius	G	X				
4.	Wildkatze	Felis silvestris	0	X				
Fledermäuse⁷								
5.	Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii	2		X			Funde in 6919 (NW+NO)+SW+SO <i>Fundangabe in 6919, 6920</i>
6.	Braunes Langohr	Plecotus auritus	3	X				
7.	Breitflügel-Fledermaus	Eptesicus serotinus	2					Funde in 6920 (NW)+NO <i>Wochenstube in 6920 NW</i>
8.	Fransenfledermaus	Myotis nattereri	2	X				
9.	Graues Langohr	Plecotus austriacus	1			X		Funde in 6919 (NW+NO)+SO <i>Winterfunde in 6919 NW+NO</i> <i>Wochenstube in 6919 NO</i>
10.	Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	1	X				
11.	Große Hufeisennase	Rhinolophus ferrumequinum	1	X				
12.	Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	i	X				
13.	Großes Mausohr	Myotis myotis	2		X			<i>Fundangabe in 6919, 6920</i>

¹ LUBW [Hrsg.]: Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützte Arten, 21. Juli 2010

In der Checkliste nicht enthalten sind die ausgestorbenen oder verschollenen Arten und die Arten, deren aktuelles oder ehemaliges Vorkommen fraglich ist.

² Rote Liste Baden-Württemberg, 0 = Erloschen oder verschollen, 1 = Vom Erlöschen bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = Gefährdet, D = Daten defizitär, G = Gefährdung anzunehmen, N = nicht gefährdet, R = Arten mit geographischer Restriktion, V = Arten der Vorwarnliste, i = Gefährdete wandernde Tierart.

³ Berücksichtigt werden Nachweise zwischen 1950 bis 1989 (stehen in Klammern) und ab 1990.

⁴ Kein Nachweis von 1950 bis 1989 und ab 1990 entsprechend Grundlagenwerke Baden-Württemberg.

⁵ Fundangaben *kursiv*: aus LUBW, *Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie, Stand Dezember 2016, Daten in Klammern: 1990-2000, Daten ohne Klammern: nach 2000*

Normaldruck: aus Grundlagenwerke oder andere einschlägige Literatur. **Fett** (Fledermäuse): aus LUBW, Geodaten für die Artengruppe der Fledermäuse, PDF Fledermause_komplett_Endversion.pdf, Stand 01.03.2013, Daten in Klammern: 1990-2000, Daten ohne Klammern: nach 2000

⁶ Braun, M./Dieterlen, F. Die Säugetiere Baden-Württembergs Bd 2, Stuttgart 2005.

⁷ Braun, M./Dieterlen, F. Die Säugetiere Baden-Württembergs Bd. 1, Stuttgart 2005.

Projekt: BP „Gässle Erweiterung“ in Frauenzimmern

Fachbeitrag Artenschutz

Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV

Checkliste zur Abschichtung

Nr.	Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	RL	V	L	P	N	Anmerkung/ Quelle ⁵
14.	Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	3			X		Funde in (6919 NW+NO) Sommerfunde in 6919 NO
15.	Kleiner Abendsegler	Nyctalus leisleri	2		X			Funde in (6919 NO) Sommerfunde 6919 NO
16.	Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	1		X			Sommerfunde in 6919 NO
17.	Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	G	X				
18.	Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	2	X				
19.	Nymphenfledermaus	Myotis alcaethoe		X				Im Grundlagenwerk nicht enthalten. Neufund 2004 in Südbaden.
20.	Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	i	X				
21.	Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	3	X				
22.	Weißbrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii	D	X				
23.	Wimperfledermaus	Myotis emarginatus	R	X				
24.	Zweifelfledermaus	Vespertilio murinus	i	X				
25.	Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	3			X		Funde in 6919 (NW+SW+NO)+SO, 6920 NW+NO Wochenstube in 6919 SW+NW+NO
Reptilien⁸								
25.	Äskulapnatter	Zamenis longissimus	1	X				
26.	Europ. Sumpfschildkröte	Emys orbicularis	1	X				
27.	Mauereidechse	Podarcis muralis	2				X	Fundangabe in 6919, 6920
28.	Schlingnatter	Coronella austriaca	3	X				
29.	West. Smaragdeidechse	Lacerta bilineata	1	X				
30.	Zauneidechse	Lacerta agilis	V				X	Fundangabe in 6919, 6920 NW+ SW, (6920 NO+ SO)
Amphibien								
32.	Alpensalamander	Salamandra atra	N	X				
33.	Europ. Laubfrosch	Hyla arborea	2		X			Fundangabe in 6919, 6920
34.	Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	2	X				
35.	Gelbbauchunke	Bombina variegata	2		X			Fundangabe in 6919, 6920 Fundangabe in 6919, 6920
36.	Kleiner Wasserfrosch	Rana lessonae	G	X				
37.	Knoblauchkröte	Pelobates fuscus	2	X				
38.	Kreuzkröte	Bufo calamita	2	X				
39.	Moorfrosch	Rana arvalis	1	X				
40.	Nördlicher Kammmolch	Triturus cristatus	2		X			Fundangabe in (6920 NW) Fundangabe in 6919, 6920
41.	Springfrosch	Rana dalmatina	3		X			Fundangabe in 6919, 6920
42.	Wechselkröte	Bufo viridis	2			X		Fundangabe in 6919 NW+ NO+ SO, 6920
Schmetterlinge^{9 10}								
43.	Apollofalter	Parnassius apollo	1	X				
44.	Blauschillernder Feuerfalter	Lycena helle	1	X				
45.	Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling	Maculinea nausithous	3		X			Fundangabe in 6919, 6920
46.	Eschen-Scheckenfalter	Hypodryas maturna	1	X				

⁸ Laufer, H./Fritz, K./Sowig, P. Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs, Stuttgart 2007.

⁹ Ebert, G. Die Schmetterlinge Baden-Württembergs Bd. 1+2 Tagfalter, Stuttgart 1993, berücksichtigt werden Nachweise von 1951 bis 1970 und ab 1971.

¹⁰ Ebert, G. Die Schmetterlinge Baden-Württembergs Bd. 4+7 Nachtfalter, Stuttgart 1994/1998.

Projekt: BP „Gässle Erweiterung“ in Frauenzimmern

Fachbeitrag Artenschutz

Tier- und Pflanzenarten FFH-Richtlinie Anhang IV

Checkliste zur Abschichtung

Nr.	Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	RL	V	L	P	N	Anmerkung/ Quelle ⁵
47.	Gelbringfalter	Lopinga achine	1	X				
48.	Großer Feuerfalter	Lycaena dispar	3		X			Fundangabe in 6919, 6920
49.	Haarsträngeule	Gortyna borelii	1	X				
50.	Heller Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling	Maculinea teleius	1		X			Fundangabe in 6919, (6920)
51.	Nachtkerzenschwärmer	Proserpinus proserpina	V	X				
52.	Schwarzer Apollofalter	Parnassius mnemosyne	1	X				
53.	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Maculinea arion	2	X				
54.	Wald-Wiesenvögelchen	Coenonympha hero	1	X				
Käfer¹¹								
55.	Alpenbock	Rosalia alpina	2	X				
56.	Eremit	Osmoderma eremita	2		X			Fundangabe in 6920
57.	Heldbock	Cerambyx cerdo	1		X			Fundangabe in (6919)
58.	Scharlachkäfer	Cucujus cinnaberinus		X				
59.	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Graphoderus bilineatus	-	X				
Libellen¹²								
60.	Asiatische Keiljungfer	Gomphus flavipes	2r	X				
61.	Große Moosjungfer	Leucorrhinia pectoralis	1	X				
62.	Grüne Flussjungfer	Ophiogomphus cecilia	3	X				
63.	Sibirische Winterlibelle	Sympecma paedisca	2	X				
64.	Zierliche Moosjungfer	Leucorrhinia caudalis	1	X				
Weichtiere								
65.	Bachmuschel	Unio crassus ¹³	1					
66.	Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus ¹⁴	2	X				
Farn- und Blütenpflanzen								
67.	Bodensee-Vergißmeinnicht	Myosotis rehsteineri	1	X				
68.	Dicke Trespe	Bromus grossus	2	X				
69.	Europäischer Dünnfarn	Trichomanes speciosum	N	X				
70.	Frauenschuh	Cypripedium calceolus ¹⁵	3		X			Fundangabe in (6919)
71.	Kleefarn	Marsilea quadrifolia	1	X				
72.	Kriechender Sellerie	Apium repens	1	X				
73.	Liegendes Büchsenkraut	Lindernia procumbens	2	X				
74.	Sand-Silberscharte	Jurinea cyanoides	1	X				
75.	Sommer-Schraubenstendel	Spiranthes aestivalis	1	X				
76.	Sumpf-Glanzkraut	Liparis loeselii	2	X				
77.	Sumpf-Siegwurz	Gladiolus palustris	1	X				

¹¹ BfN (Hrsg.) Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Bd. 1 Pflanzen und Wirbellose, Bonn-Bad Godesberg 2003.

¹² Sternberg, K./Buchwald, R. Die Libellen Baden-Württembergs Bd. 1+2, Stuttgart 1999/2000.

¹³ BfN (Hrsg.) Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Bd. 1 Pflanzen und Wirbellose, Bonn-Bad Godesberg 2003.

¹⁴ BfN_Anisus vorticulus (Troschel, 1834).pdf

¹⁵ Sebald, O./Seybold, S/Philippi, G. Die Farn- und Blütenpflanzen Baden-Württembergs Bd. 8, Stuttgart 1998 S. 291.

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)	Brutvogel			Nahrungsgast		Beobachtungstag/Uhrzeit von ... bis ... /Wetterbedingungen			
				Kategorie	Kurzfristiger Trend	Häufigkeit				Besonders geschützt	Streng geschützt		A	B	C	Bodennähe	Überflug	1	2	3	4
																		26.03.22	16.04.22	05.05.22	04.06.22
																08:00-09:30 Uhr 4 - 6°C sonnig, windstill	08:00-9:30 Uhr 6 - 8°C bewölkt, windstill	6:30-8:00 Uhr 8°C bewölkt, windstill	06:00-07:00 Uhr 12°C heiter-bewölkt windstill		
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	.	↑	sh	-	-	-	X	-	B						X	X	X	X
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	.	↓↓	h	-	-	-	X	-	N			X			X			
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	.	↑	sh	-	-	-	X	-	N						X	X		X
4	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	.	↓↓	sh	-	-	-	X	-	N				X				X	
5	Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	Bs	.	=	h	-	-	-	X	-	N			X			X	X	X	
6	Distelfink	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	.	↓↓	h	-	-	-	X	-	N					X				X
7	Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	Grr	.	=	mh	-	-	-	X	-	N					X				
8	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	.	=	sh	-	-	-	X	-	B			X			X		X	X
9	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Gü	.	↑	mh	-	-	2	X	X	N			X			X			
10	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	.	=	sh	-	-	-	X	-	B			X			X	X	X	X
11	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H	V	↓↓	sh	V	-	3	X	-	B			X			X	X	X	X
12	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	He	.	=	sh	-	-	-	X	-	B			X			X	X		X
13	Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kb	.	=	h	-	-	-	X	-	N					X				X
14	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Kg	V	↓↓	h	-	-	-	X	-	B			X						
15	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	.	=	sh	-	-	-	X	-	N					X	X	X	X	X
16	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	.	↑	sh	-	-	-	X	-	B			X			X	X	X	X
17	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	.	=	h	-	-	-	X	-	N					X			X	
18	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Rs	3	↓↓↓	h	V	-	3	X	-	N					X			X	
19	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	.	↑↑	sh	-	-	-	X	-	B			X			X	X		X
20	Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	Sa	.	↑↑	mh	-	-	-	X	-	N					X				X
21	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd	.	↓↓	sh	-	-	-	X	-	B			X			X			X
22	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	.	=	sh	-	-	3	X	-	N					X			X	X
23	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	V	=	mh	-	-	3	X	X	N					X			X	
24	Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	Wd	.	↓↓↓	h	-	-	-	X	-	B			X			X	X	X	X
25	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Z	.	=	sh	-	-	-	X	-	B			X			X	X		
26	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	.	=	sh	-	-	-	X	-	B			X			X	X	X	X

LUBW (Hrsg.) (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung, Stand 31.12.2013. Karlsruhe.

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

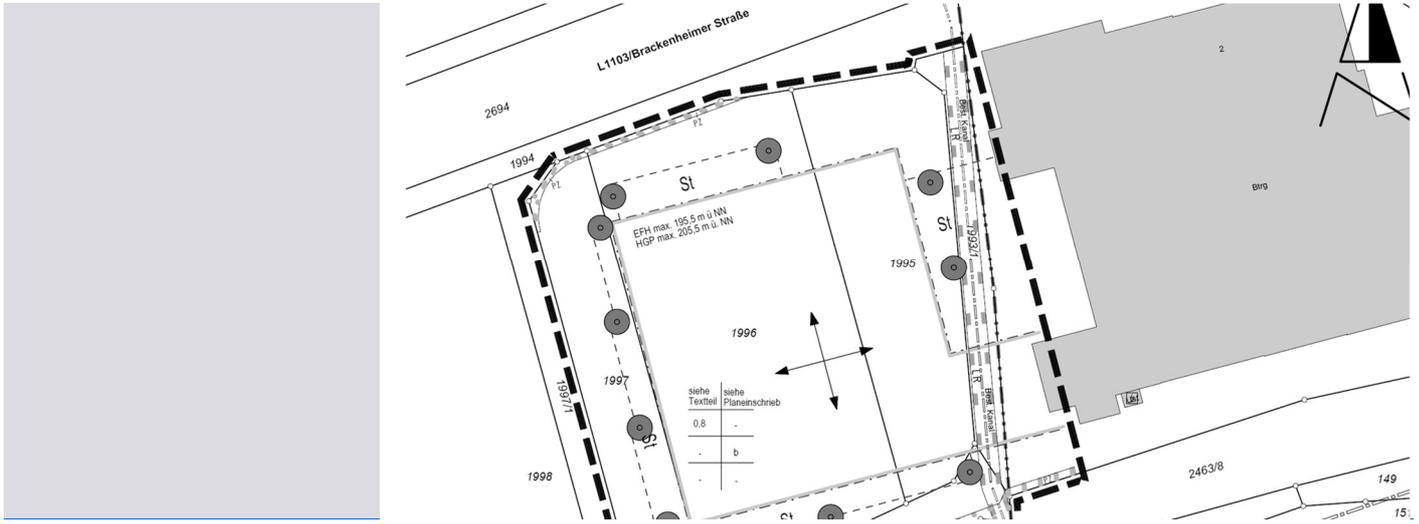
ss = sehr selten (1 - 100 Brutpaare)

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)



Erweiterung Gewerbegebiet „Gässle“ in Frauenzimmern schalltechnische Untersuchung

Bericht Nr.: 22 GS 078-2

Datum: 16.03.2023

Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Gewerbegebiets „Gässle“ in Frauenzimmern

Bericht Nr.: 22 GS 078-2

Berichtsdatum: 16.03.2023

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Güglingen
Marktstraße 19 - 21
74363 Güglingen

Projektbearbeiter:in:

Jasmin Amann, B.Eng.

Qualitätssicherung:

Dipl.-Ing. Marco Schlich

SoundPLAN GmbH

Etwiesenberg 15 | 71522 Backnang

Tel.:+49 (0) 7191 / 9144 -0 | Fax:+49 (0) 7191 / 9144 -24

GF: Dipl.-Math. (FH) Michael Gille | Dipl.-Ing. (FH) Jochen Schaal

HRB Stuttgart 749021 | mail@soundplan.de | www.soundplan.de

Qualitätsmanagement zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG UND ZUSAMMENFASSUNG	4
2	GRUNDLAGEN	5
2.1	Rechtliche Grundlagen	5
2.1.1	DIN 18005-1.....	6
2.1.2	16. BImSchV (informativ).....	7
2.1.3	DIN 4109.....	8
2.2	Berechnungsgrundlagen	9
2.3	Verwendete Unterlagen	11
3	ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	12
4	GERÄUSCHAUSWIRKUNGEN AUF DIE UMGEBUNG.....	13
4.1	Emissionen.....	13
4.2	Berechnungsergebnisse	13
4.3	Beurteilung	13
4.3.1	westlich zum Bebauungsplangebiet gelegene Wohngebiet	14
4.3.2	Nördlich und östlich gelegene schutzbedürftige Bebauungen.....	14
4.3.3	Geräuschaufkommen durch zusätzlichen Verkehr	15
4.4	Fazit.....	16
5	GERÄUSCHEINWIRKUNG AUF DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET	17
5.1	Emissionen.....	17
5.2	Ergebnisse und Beurteilung.....	19
6	EMPFEHLUNGEN FÜR FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....	21
6.1	Informativ: maßgebliche Außenlärmpegel bei Bebauung durch die Fa. Fensterbau Schneider GmbH	22
7	ANLAGENVERZEICHNIS.....	23
8	QUELLENVERZEICHNIS	23

1 Einleitung und Zusammenfassung

Die Firma *Fensterbau Schneider GmbH* an der Brackenheimer Straße in Frauenzimmern möchte sich erweitern. Unmittelbar an das Firmengelände angrenzend liegen derzeit unbebauten Flurstücke, welche für den Neubau genutzt werden sollen. Diese liegen außerhalb des bisherigen Bebauungsplangebietes. Deshalb soll der bestehende Bebauungsplan „Gässle“ erweitert werden.

Für die Erweiterung des Bebauungsplans müssen die schalltechnischen Belange sachgerecht behandelt werden.

In dieser schalltechnischen Untersuchung werden folgende Aspekte betrachtet und untersucht:

- Schalltechnische Auswirkung des Plangebiets auf die Umgebung.
Es wird geprüft, ob die Erweiterungsfläche prinzipiell für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist (ohne eine konkrete Entwurfsplanung zu berücksichtigen)
- Geräuscheinwirkung von Verkehrslärm auf das Plangebiet.

Anschließend werden Vorgaben für Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich des erforderlichen Mindestschallschutzes definiert (Ausweisen von maßgeblichen Außenlärmpegel).

Nicht Teil dieses Gutachtens ist eine schalltechnische Untersuchung zu einer konkreten Entwurfsplanung.

Zusammenfassung der Ergebnisse

- Schalltechnische Auswirkung des Plangebiets auf die Umgebung:
Die geplante Erweiterungsfläche ist aus schalltechnischer Sicht **für eine gewerbliche Nutzung geeignet** und kann als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Das Bebauungsplangebiet verursacht voraussichtlich bei gewerbegebietstypischer Nutzung keine schädlichen Geräuschauswirkungen auf die Umgebung.
- Geräuscheinwirkung von Verkehrslärm auf das Plangebiet
Im Bebauungsplangebiet werden teilweise aufgrund des Verkehrslärms die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 [1] (und die informativ genannten Grenzwerte der 16. BImSchV [2]) sowohl im Tages-, als auch im Nachtzeitraum überschritten.

Für das Plangebiet wurden Empfehlungen für Festsetzungen der schalltechnischen Belange im Bebauungsplan erarbeitet. Diese sind in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen (Ausgabe der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 [3]) angegeben.

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß §2 Baugesetzbuch (BauGB) [4] ist bei städtebaulichen Planungen eine Umweltprüfung durchzuführen, um die Belange des Naturschutzes angemessen berücksichtigen zu können. Es sollen erhebliche Umweltauswirkungen, soweit vorhersehbar, ermittelt und bewertet werden. Akustische Immissionen sind ein Teil dieser Umweltauswirkungen. Das Recht der Bevölkerung gegenüber übermäßiger Lärmbelastung ist im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) [5] geregelt.

§ 1 Abs. 1

„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

§ 3 Abs. 1

„Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.“

Für eine Beurteilung, ob die vorhandenen Geräuscheinwirkungen als „schädlich“ einzustufen sind, gelten verschiedene weitgehende Verordnungen:

1. Die DIN 18005-1 [6] für die städtebauliche Planung (Verkehrs- und Gewerbelärm). Sie dient zur Festlegung des „städtebaulichen Qualitätsziels“ für Verkehrs- und Gewerbelärm. Eine Überschreitung der Orientierungswerte kann im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber anderen Belangen abgewogen werden, sofern dies sachgerecht begründbar ist. Für Gewerbelärm verweist die DIN 18005-1 [6] auf die TA Lärm [7].
2. Die 16. BImSchV [2] für Straßenverkehrswege, ist eigentlich nur für den Neubau und die baulichen Änderungen von Verkehrswegen gedacht und kann im städtebaulichen Verfahren nicht unmittelbar angewendet werden. Die dort definierten Grenzwerte können aber im Rahmen der städtebaulichen Überlegungen informativ herangezogen werden und liefern wertvolle Hinweise für den möglichen Abwägungsspielraum des Verkehrslärms.

2.1.1 DIN 18005-1

Die DIN18005-1 - *Schallschutz im Städtebau* [6] gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 [1] werden, abhängig von den einzelnen Gebietsausweisungen, schalltechnische Orientierungswerte für die Geräuschimmissionen genannt.

Tabelle 1: schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 [6]

Gebietsausweisung nach BauNVO [8]		Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A)		
		Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)	
			Verkehr	Gewerbe
a)	Reine Wohngebiete (WR), Wochenend- und Ferienhausgebiete	50	40	35
b)	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplätze	55	45	40
c)	Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
d)	Besondere Wohngebiete (WB)	60	45	40
e)	Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45
f)	Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
g)	Sonstige Sondergebiete, je nach Nutzungsart, soweit schutzbedürftig	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65
h)	Industriegebiete (GI)	k.A.	k.A.	k.A.

Hierbei ist zu beachten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte keine strengen Grenzwerte darstellen. Sie sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz aufzufassen und stellen ein städtebauliches Qualitätsziel dar. Wenn konkurrierende städtebauliche Belange es erfordern, kann nach geltender Rechtsprechung für den Verkehrslärm eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bei sachgerechter städtebaulicher Begründung Akzeptanz finden.

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind geeignete aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Aktiven Maßnahmen ist hierbei Vorrang zu geben. Passive Maßnahmen sollen dann zum Einsatz kommen, wenn aktive Maßnahmen nicht, oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sind oder wenn gewichtige städtebauliche Gründe gegen aktive Maßnahmen sprechen.

Als aktive Schallschutzmaßnahmen bezeichnet man alle **Maßnahmen an der Quelle**, die eine Minderung der Geräuschemissionen verursachen, z.B.:

- Lärmarme Fahrbahnbeläge
- Verringerung der Fahrgeschwindigkeit
- etc.

Zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen zählen außerdem alle lärmindernden **Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg** des Schalls, z.B.:

- Lärmschutzwände
- Abschirmende Bebauung
- etc.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind alle **Maßnahmen am Empfänger**, dem Immissionsort, z.B.:

- Baulicher Schallschutz anhand maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 [8] (z.B. Lärmschutzfenster)
- Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite.

2.1.2 16. BImSchV (informativ)

Treten bei der Betrachtung des Verkehrslärms Überschreitungen auf, muss geprüft werden, ob die Geräusche noch im zumutbaren Rahmen liegen oder gar eine Gefährdung der Gesundheit darstellen können. Hierfür werden informativ die Grenzwerte der *16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz* (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV [2]) herangezogen und zusätzlich nach [9] die Grenze zu einer möglichen beginnenden Gesundheitsgefährdung genannt, siehe Tabelle 2.

Tabelle 2: Grenzwerte nach 16. BImSchV [2] und Grenzwerte zur möglichen Gesundheitsgefährdung [9]

Gebietsausweisung nach BauNVO [8]	16.BImSchV [2] (hilfreich bei der Abwägung der Zumutbarkeit von Geräuschen)		Grenze zu einer möglichen beginnenden Gesundheitsgefährdung [9]	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime	57	47	65 bis 70 ¹⁾	55 bis 60 ¹⁾
Reinen und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49		
Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete und urbane Gebiete	64	54		
Gewerbegebiete	69	59		

2.1.3 DIN 4109

Die DIN 4109 - *Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen* [10] fordert eine Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Abhängigkeit des vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegels. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist der Summenpegel von den vorhandenen Geräuschbelastungen (hier: Verkehrs- und Gewerbelärm).

Die Berechnung des Beurteilungspegels des Verkehrslärms erfolgt nach der 16. BImSchV [2]. Es wird zunächst getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum der jeweils geltenden Beurteilungspegel bestimmt. Anschließend werden jeweils zu den berechneten Beurteilungspegeln 3 dB addiert.

Zum Schutz des Nachtschlafes werden zu dem Beurteilungspegel im Nachtzeitraum weitere 10 dB addiert.

Für den Gewerbelärm wird im Regelfall als maßgeblicher Außenlärmpegel der um 3 dB(A) erhöhte Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm [7] eingesetzt.

¹⁾ Die in der Rechtsprechung vertretenen Schwellenwerte für eine mögliche Gesundheitsgefährdung liegen bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Die WHO und die Lärmwirkungsfor- schung sieht diese Schwellenwerte als deutlich zu hoch angesetzt [9].

Der resultierende Außenlärmpegel errechnet sich bei mehreren Geräuschquellen aus der energetischen Addition der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel. Die Addition von 3 dB(A) erfolgt nur einmal, d. h. auf den Summenpegel.

Anmerkung: Wenn eine Nutzung nur am Tag schutzwürdig ist (z.B. Büros), sollte der maßgebliche Außenlärmpegel auch nur aus dem Tagwert gebildet werden. Bei Gewerbegebieten kommt es zumeist darauf an, ob Wohnnutzungen generell ausgeschlossen werden (dann wird der maßgebliche Außenlärmpegel nur über den Tageszeitraum bestimmt) oder in Ausnahmefällen zugelassen werden (dann ist Tag- und Nacht zu berücksichtigen). Im vorliegenden Fall ist uns nicht bekannt, ob von der Gemeinde Güglingen ein Ausschluss von Wohnnutzungen vorgesehen ist. Sicherheitshalber bleiben wir daher bei der Gebietsdefinition der BauNVO [8], die eine Wohnnutzung in Gewerbegebieten in Ausnahmefällen zulässt.

2.2 Berechnungsgrundlagen

Die Schallausbreitungsberechnung für Gewerbelärm erfolgt entsprechend den Rechenvorschriften der DIN ISO 9613-2 [11]. Der Geräuschpegel, den eine Punktschallquelle am Empfangspunkt verursacht, wird gemäß dem allgemeinen Berechnungsverfahren wie folgt ermittelt:

$$L_{ft}(DW) = L_W + D_c - A$$

mit: $L_{ft}(DW)$ = äquivalenter Oktavband-Dauerschallpegel bei Mitwind
 L_W = Oktavband-Schalleistungspegel der Punktschallquelle
 D_c = Richtwirkungskorrektur
 A = Schalldämpfungsterm auf dem Ausbreitungsweg.

Der Schalldämpfungsterm setzt sich wie folgt zusammen:

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}$$

mit: A_{div} = Dämpfung aufgrund geometrischer Schallausbreitung
 A_{atm} = Dämpfung aufgrund von Luftabsorption
 A_{gr} = Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts
 A_{bar} = Dämpfung aufgrund von Abschirmung
 A_{misc} = Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte, z.B. Bewuchs

Die Schallausbreitungsberechnungen für den Verkehrslärm erfolgen entsprechend dem Rechenverfahren der RLS-19 [12].

Die RLS-19 [12] liefert sowohl ein Verfahren zur Ermittlung der Emissionspegel von Straßenverkehrswegen aufgrund der Verkehrsmenge, Fahrgeschwindigkeit etc. als auch ein Verfahren zur Berechnung der Schallausbreitung.

Der längenbezogene Schalleistungspegel $L_{W'}$ berechnet sich wie folgt:

$$L_{W'} = 10 * \lg[M] + 10 * \lg \left[\frac{100-p_1-p_2}{100} * \frac{10^{0,1 * L_{W,Pkw}(v_{Pkw})}}{v_{Pkw}} + \frac{p_1}{100} * \frac{10^{0,1 * L_{W,Lkw1}(v_{Lkw1})}}{v_{Lkw1}} + \frac{p_2}{100} * \frac{10^{0,1 * L_{W,Lkw2}(v_{Lkw2})}}{v_{Lkw2}} \right] - 30 \quad (\text{Gl. 1})$$

mit:

- M = stündliche Verkehrsstärke in Kfz/h
- $L_{W,FzG}(v_{FzG})$ = Schalleistungspegel für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) bei der Geschwindigkeit v_{FzG}
- v_{FzG} = Geschwindigkeit für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) in km/h
- p_1 = Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 in %
- p_2 = Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 in %

Die Berechnung des Beurteilungspegels L_r am Immissionsort erfolgt nach dem Teilstückverfahren für jeden Fahrstreifen getrennt. Die Länge l_i ist für jedes Teilstück so zu wählen, dass die Ausbreitungsbedingungen und die Emission annähernd konstant sind. Der Beurteilungspegel am Immissionsort entspricht der energetischen Summe über die Schalleinträge aller Fahrstreifenteilstücke.

Der Beurteilungspegel L_r für die Schalleinträge aller Fahrstreifen berechnet sich aus:

$$L_r = 10 * \lg \sum_i 10^{0,1 * \{L_{W',i} + 10 * \lg[l_i] - D_{A,i} - D_{RV1,i} - D_{RV2,i}\}} \quad (\text{Gl. 2})$$

mit:

- $L_{W',i}$ = längenbezogener Schalleistungspegel des Fahrstreifenteilstücks i
- l_i = Länge des Fahrstreifenteilstücks
- $D_{A,i}$ = Dämpfung der Schallausbreitung vom Fahrstreifenteilstück i zum Immissionsort
- $D_{RV1,i}$ = anzusetzender Reflexionsverlust bei der ersten Reflexion des Fahrstreifenteilstücks i (nur bei Spiegelschallquellen)
- $D_{RV2,i}$ = anzusetzender Reflexionsverlust bei der zweiten Reflexion des Fahrstreifenteilstücks i (nur bei Spiegelschallquellen)

Die schalltechnischen Berechnungen werden mit dem Programm SoundPLAN_{noise} (Version 9.0) durchgeführt.

2.3 Verwendete Unterlagen

- LAP Güglingen 2020/2021 (Stufe III) Fortschreibung / Erweiterter Maßnahmenplan, Stand 04.05.2021, SoundPLAN GmbH
- Vorentwurf – Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 BauGB und örtliche Bauvorschriften - „Gässle Erweiterung“ – Lageplan, Maßstab 1:500, Stand 02.05.2022, Käser Ingenieure
- Vorentwurf – Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 BauGB und örtliche Bauvorschriften - „Gässle Erweiterung“ – Begründung, Stand 02.05.2022, Käser Ingenieure

3 Örtliche Gegebenheiten

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Güglinger Stadtteils Frauenzimmern, siehe Abbildung 1. Das Plangebiet umfasst auf der Gemarkung Güglingen die Flurstücke 1993/1, 1995, 1996 und 1997, sowie Teile des Flurstücks 1993 und auf der Gemarkung Frauenzimmern Teile des Flurstücks 142.

Die Umgebung zum Bebauungsplangebiet sieht wie folgt aus:

- Nördlich vom Bebauungsplangebiet verläuft die Landstraße L 1103 (Brackenheimer Str.), nordöstlich dahinter erstreckt sich Wohnbebauung.
- Östlich zum Bebauungsplangebiet grenzt der bestehende Gewerbebetrieb „Fensterbauer Schneider“ an.
- Südlich zum Bebauungsplangebiet befindet sich unbebaute Fläche
- Westlich zum Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise unbebaute Fläche, nach ca. 400 m Entfernung beginnt ein Wohngebiet von Güglingen.

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit unbebaut. Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung eines Baugrundstückes zur Erweiterung eines Gewerbebetriebs („Fensterbauer Schneider“).

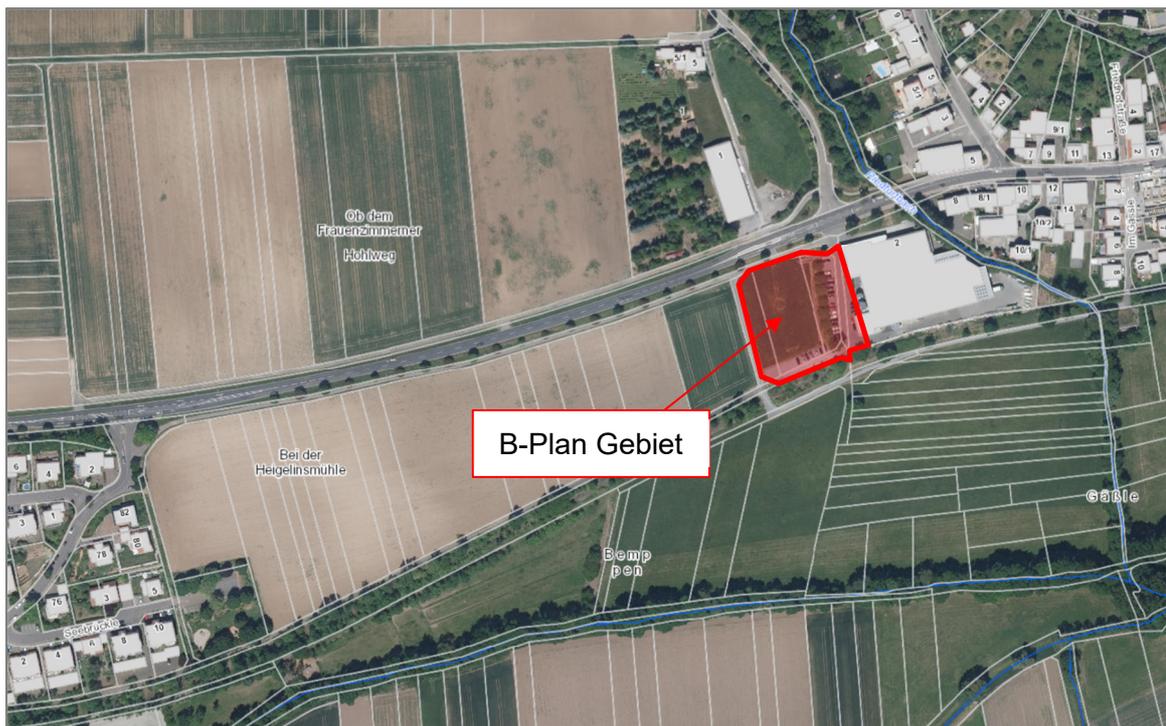


Abbildung 1: schematische Lage Bebauungsplangebiet (Karte: Landesanstalt für Umwelt BW)

4 Geräuschauswirkungen auf die Umgebung

In diesem Kapitel werden die Geräuschauswirkungen des Bebauungsplangebiets auf die Umgebung berechnet und beurteilt.

4.1 Emissionen

Für die Berechnung der Geräuschauswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die Umgebung wird nach DIN 18005 Teil 1 [6] eine Flächenschallquelle mit folgendem flächenbezogenen Schalleistungspegel angesetzt:

- $L'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$

Die Flächenschallquelle wird auf das gesamte Bebauungsplangebiet auf eine Höhe von 2 m gesetzt. Dieser Ansatz wird sowohl für den Tages- als auch den Nachtzeitraum getroffen. Es handelt sich dabei nicht um die Emissionen eines konkreten Betriebes, sondern „erwartbare Geräuschemissionen bei gewerbegebietstypischer Nutzung“, d.h. ein verallgemeinerter Emissionsansatz mit dem geprüft werden dann, ob ein Gebiet ganz allgemein für gewerbliche Nutzung geeignet ist.

4.2 Berechnungsergebnisse

Um die Lärmeinwirkung vom Bebauungsplangebiet auf die Umgebung darstellen zu können, wurde die flächenhafte Geräuschpegelverteilung getrennt nach Tag- und Nachtzeitraum ermittelt. Die Berechnung erfolgte in einer Höhe von 2 m über Grund.

Die Berechnungsergebnisse sind als farbige Lärmkarte in Anlage 1.1 für den Tageszeitraum und in Anlage 1.2 für den Nachtzeitraum dargestellt.

4.3 Beurteilung

In diesem Abschnitt werden die Berechnungsergebnisse nach DIN 18005-1 [6] beurteilt. Die Beurteilung wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in zwei Abschnitte unterteilt. Im ersten Schritt wird das westlich zum Bebauungsplangebiet gelegene Wohngebiet betrachtet und in einem zweiten Schritt der nördlich und östlich zum Bebauungsplangebiet gelegenen Bereich untersucht.

4.3.1 westlich zum Bebauungsplangebiet gelegene Wohngebiet

Zunächst wird das westlich zum Bebauungsplangebiet liegende Wohngebiet von Güglingen betrachtet.

Tageszeitraum

Im Tageszeitraum treten Beurteilungspegel ≤ 35 dB(A) (inkl. Zuschlag für Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit) auf. Der Orientierungswert nach DIN 18005 B1 [1] für ein allgemeines Wohngebiet für den Tageszeitraum liegt bei 55 dB(A). Der Orientierungswert wird um 20 dB unterschritten. Geräuscheinwirkungen durch andere Schallquellen (z.B. Verkehrslärm) sind wesentlich höher und sorgen dafür, dass die gewerbegebietstypischen Geräusche vom Bebauungsplangebiet voraussichtlich gar nicht wahrnehmbar sein werden (Fremdgeräuschüberdeckung).

Nachtzeitraum

Im Nachtzeitraum ergibt sich ein ähnliches Bild, wie im Tageszeitraum. Die Beurteilungspegel liegen um die 30 dB(A). Der Orientierungswert nach DIN 18005 B1 [1] für ein allgemeines Wohngebiet für den Nachtzeitraum liegt bei 40 dB(A). Der Orientierungswert wird um 10 dB unterschritten. Auch hier wird zumindest in der überwiegenden Nachtzeit eine Fremdgeräuschüberdeckung vorliegen.

Fazit

Das geplante Gewerbegebiet auf dem Bebauungsplangebiet hat keine relevanten Geräuschauswirkungen auf das westlich gelegene Wohngebiet in Güglingen. Die potenzielle Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe ist aufgrund der hohen Unterschreitung des Orientierungswerts vernachlässigbar.

4.3.2 Nördlich und östlich gelegene schutzbedürftige Bebauungen

Die nördlich und östlich zum Bebauungsplangebiet gelegenen schutzbedürftigen Bebauungen im Ortsteil Frauenzimmern werden als Mischgebiet eingestuft und mit den entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005 B1 [1] beurteilt.

Tageszeitraum

Im Tageszeitraum treten an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen Beurteilungspegel ≤ 40 dB(A) auf. Der Orientierungswert nach DIN 18005 B1 [1] für ein Mischgebiet für den Tageszeitraum liegt bei 60 dB(A). Der Orientierungswert wird um 20 dB unterschritten und somit ist die Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe vernachlässigbar.

Nachtzeitraum

Im Nachtzeitraum treten an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen aufgrund der Betrachtung als Mischgebiet die gleichen Beurteilungspegel (≤ 40 dB(A)), wie im Tageszeitraum, auf.

Der Orientierungswert nach DIN 18005 B1 [1] für ein Mischgebiet für den Nachtzeitraum liegt bei 45 dB(A). Der Orientierungswert wird um ≥ 5 dB unterschritten.

Vereinzelt liegt die Unterschreitung des Orientierungswerts nur bei 5 dB. Es ist jedoch im Nachtzeitraum mit einer geringeren Geräuschbelastung durch das geplanten Gewerbebetriebs zu rechnen.

Daher ist auch im Nachtzeitraum die Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe vernachlässigbar.

Fazit

Das geplante Gewerbegebiet auf dem Bbauungsplangebiet hat keine relevanten Geräuschauswirkungen auf die nördlich und östlich gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in Frauenzimmern.

4.3.3 Geräuschaufkommen durch zusätzlichen Verkehr

Bei gewerblich genutzten Flächen entsteht in der Regel nicht nur auf der Anlage/ dem Plangebiet zusätzlicher Verkehr, sondern auch auf der öffentlichen Straße.

Nach TA Lärm [7] ist der anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück zu berücksichtigen und zu beurteilen, wenn folgende Punkte zutreffend sind:

- Der Beurteilungspegel von Verkehrsgeräuschen erhöht sich für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A).
- Es erfolgt keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [2] werden erstmals oder weitgehend überschritten.

Wie in [13] aufgezeigt wird, wirkt sich der durch eine neue Anlage verursachte zusätzliche anlagenbezogene Verkehr insbesondere auf die Bereiche aus, in denen die Belastung durch öffentlichen Verkehr bisher relativ gering war.

Im nachfolgenden Kapitel 5 werden die Verkehrseinwirkungen auf das Bbauungsplangebiet untersucht. In diesem Kapitel wird ersichtlich, dass auf der L1103 bereits ein sehr hohes Verkehrsaufkommen (DTV > 12.000 Kfz/24 h) vorliegt. Weder eine signifikante Erhöhung des Beurteilungspegels des Verkehrslärms durch die anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße noch die erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [2] sind zu erwarten.

In den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm [14] heißt es, dass eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr in der Regel dann gegeben ist, wenn das anlagenbedingte Verkehrsaufkommen die Verkehrsströme auf öffentlichen Verkehrswegen nicht mehr stark beeinflusst. Bei einem derartigen Verkehrsaufkommen, wie in Kapitel 5 beschrieben, ist von einer Vermischung mit dem anlagenbedingten Verkehr und dem übrigen Verkehr auszugehen.

4.4 Fazit

Die Erweiterungsfläche ist aus schalltechnischer Sicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet, denn es verursacht bei gewerbegebietstypischer Nutzung durch „potenziell störende Betriebe“ keine schädlichen Geräuschauswirkungen auf die Umgebung. Es kann daher als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Beschränkungen (z.B. nur „Nicht-Störende Betriebe“ oder eine Geräuschkontingentierung) sind nicht erforderlich.

Dies ersetzt aber keine schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren eines konkreten Betriebes.

5 Geräuscheinwirkung auf das Bebauungsplangebiet

In diesem Kapitel wird die Geräuscheinwirkung auf das Bebauungsplangebiet untersucht. In dem vorliegenden Fall ist dies im speziellen die Geräuscheinwirkung durch Verkehrslärm aufgrund der angrenzenden Landstraße L1103 (Brackenheimer Str.).

5.1 Emissionen

Die Berechnung der Emissionen erfolgt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) [12].

Die angesetzten Verkehrszahlen wurden aus dem LAP Güglingen 2020/ 2021 (Stufe III) übernommen. Bei der Berechnung nach RLS 19 [12] werden die Verkehrszahlen in drei Fahrzeuggruppen unterteilt

- Pkw
- Lkw 1 (Lkw ohne Anhänger mit einer zul. Gesamtmasse > 3,5 t und Busse)
- Lkw 2 (Lkw mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeuge (Zugmaschinen mit Auflieger) mit einer zul. Gesamtmasse > 3,5)

Die vorliegenden Verkehrszahlen beinhalten lediglich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, jedoch keine Verteilung für die einzelnen Fahrzeuggruppen.

Es werden daher auf die Standardwerte nach Tabelle 9 der RLS 19 [12] für Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen zurückgegriffen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die vorliegenden Geschwindigkeiten für die Straßenabschnitte (aus LAP Güglingen 2020/2021).

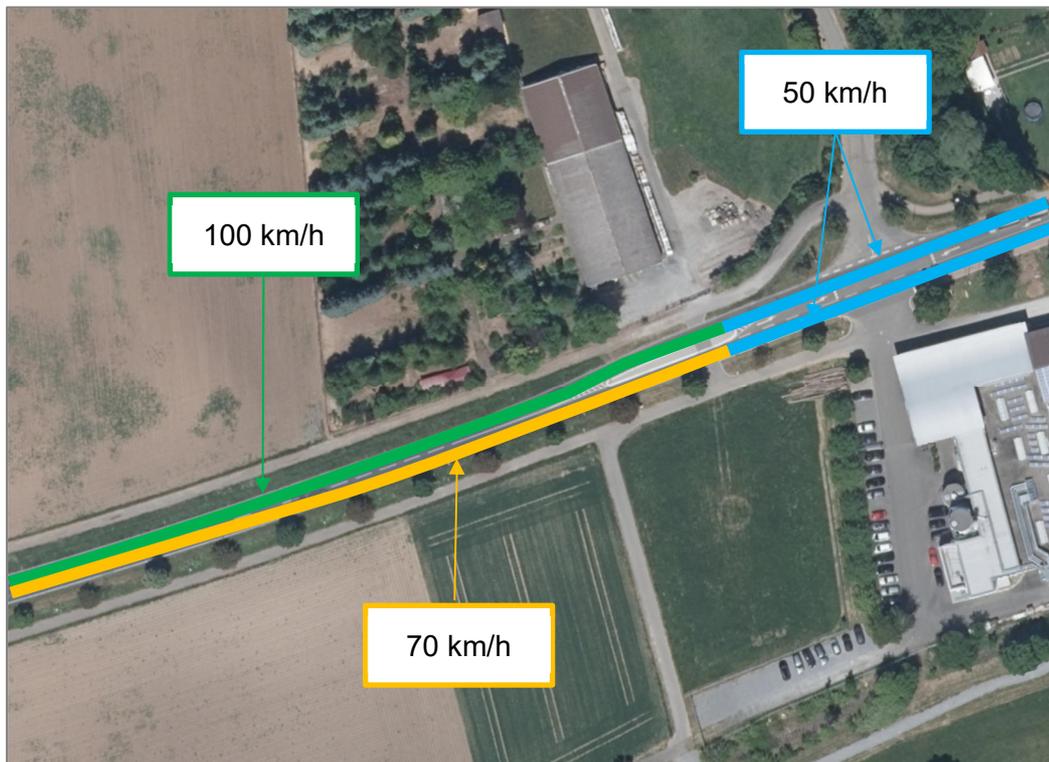


Abbildung 2: angesetzte Geschwindigkeiten

Auf dem innerörtlichen Straßenabschnitt in Frauenzimmern wurde ein lärmarmer Fahrbelag (SMA 8) verlegt. Dieser wird mit der entsprechenden Straßendeckschichtkorrektur nach Tabelle 4a der RLS 19 [12] in der Berechnung berücksichtigt:

- $D_{SD,SDT,Pkw(60\text{ km/h}\leq)} = -2,6\text{ dB}$
- $D_{SD,SDT,Lkw(60\text{ km/h}\leq)} = -1,8\text{ dB}$

In Tabelle 3 sind die verwendeten Emissionsparameter für die einzelnen Straßenabschnitte aufgelistet.

Tabelle 3: Übersicht Eingabeparameter Verkehr

	DTV [Kfz/ 24h]	zul. Höchst- geschw.	Schwerverkehrsanteil			
			Tageszeitraum		Nachtzeitraum	
			p ₁ [%]	p ₂ [%]	p ₁ [%]	p ₂ [%]
L 1103 – innerorts	12.362	50	3	5	5	6
L 1103 – Richtung Güglingen	6.181	100	3	5	5	6
L 1103 – Richtung Frauenzimmern	6.181	70	3	5	5	6

Aus den genannten Emissionsparameter ergeben sich die folgenden Emissionspegel für die Straßenabschnitte:

Tabelle 4: Emissionspegel nach RLS-19 [12]

Straßenabschnitt	Längenbezogener Schalleistungspegel L _w dB(A)	
	Tageszeitraum	Nachtzeitraum
	(6-22 Uhr)	(22-6 Uhr)
L 1103 – innerorts	80,9	73,7
L 1103 – Richtung Güglingen	86,6	79,4
L 1103 – Richtung Frauenzimmern	83,3	76,1

5.2 Ergebnisse und Beurteilung

Um die Lärmeinwirkung im Bebauungsplangebiet darstellen zu können, wurde die flächenhafte Geräuschpegelverteilung getrennt nach Tag- und Nachtzeitraum im Bebauungsplangebiet ermittelt. Die Berechnung erfolgte in einer Höhe von 2 m über Grund. Die Ergebnisse sind als farbige Lärmkarten im Anhang 2.1 für den Tageszeitraum und 2.2 für den Nachtzeitraum dargestellt.

Das Bebauungsplangebiet soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Für ein Gewerbegebiet gelten nach DIN 18005 Beiblatt 1 [1] folgende schalltechnischen Orientierungswerte:

- Tageszeitraum 65 dB
- Nachtzeitraum 55/ 50 dB²

Tageszeitraum

Im Plangebiet treten aufgrund von Verkehrslärm Beurteilungspegel von 58 dB(A) bis 73 dB(A) auf.

Die Höhe der Beurteilungspegel ist abhängig von der Lage im Plangebiet. Im nördlichen Bereich des Plangebiets, direkt an der L1103, treten die Beurteilungspegel von 73 dB(A) auf. Mit zunehmendem Abstand zur L1103 verringert sich der Beurteilungspegel im Bebauungsplangebiet.

An der nördlichen Baugrenze treten Beurteilungspegel von 68 dB(A) auf. An der südlichen Grenze des Bebauungsplangebiets liegen die Beurteilungspegel bei unter 60 dB(A).

Die DIN 18005 nennt im Beiblatt 1 [1] für ein Gewerbegebiet im Tageszeitraum ein Orientierungswert von 65 dB(A). Dieser Wert wird an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebiets deutlich überschritten. An der nordwestlichen Baugrenze des Bebauungsplangebiets wird der Orientierungswert überschritten. Im Großteil der Fläche wird der Orientierungswert unterschritten.

Die informativ zur Beurteilung herangezogene 16. BImSchV [2] nennt für ein Gewerbegebiet im Tageszeitraum ein Immissionsgrenzwert von 69 dB(A). Dieser Wert wird ab der Höhe der Baugrenze eingehalten, bzw. unterschritten.

Nachtzeitraum

Im Plangebiet treten im Nachtzeitraum aufgrund von Verkehrslärm Beurteilungspegel von 51 dB(A) bis 65 dB(A) auf.

² Die 55 dB(A) gelten für Verkehrslärm und die 50 dB(A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen.

Die Geräuschverteilung im Nachtzeitraum verläuft wie im Tageszeitraum. In den Bereichen näher an der Brackenheimer Str. treten höhere Beurteilungspegel auf, als in den weiter von der Straße entfernten Bereichen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets, direkt an der L1103, treten die Beurteilungspegel von 65 dB(A) auf. An der nördlichen Baugrenze treten nur noch Beurteilungspegel von 60 dB(A) auf. An der südlichen Grenze des Bebauungsplangebiets liegen die Beurteilungspegel bei 51 dB(A).

Die DIN 18005 nennt im Beiblatt 1 für ein Gewerbegebiet im Nachtzeitraum ein Orientierungswert von 55 dB(A) bei Verkehrslärm. Dieser Wert wird in der nördlichen Hälfte des Bebauungsplangebiets überschritten, in der südlichen Hälfte unterschritten.

Die informativ zur Beurteilung herangezogene 16. BImSchV [2] nennt für ein Gewerbegebiet im Nachtzeitraum ein Immissionsgrenzwert von 59 dB(A). Dieser Wert wird im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets bis zur Baugrenze überschritten, ab der Baugrenze wird dieser Wert unterschritten.

Die Anwendung der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte für den Nachtzeitraum ist nur dann anzuwenden, wenn in diesem Zeitraum eine schützende Nutzung stattfindet (z.B. Schlafräume in einer Betriebsleiterwohnung). Werden im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzungen für den Tag ausgeübt (z.B. Büronutzung), sind die Orientierungs- bzw. Grenzwerte für den Tageszeitraum heranzuziehen.

Im Abschnitt 6 werden Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan genannt. Darin wird über die Ausweisung der maßgeblichen Außenlärmpegel einen entsprechenden Schallschutz planungsrechtlich abgesichert.

6 Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan

Aufgrund den Geräuscheinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet (Verkehrslärm und potenziell auch Gewerbelärm) werden aus schalltechnischer Sicht Festsetzungen im Bebauungsplan empfohlen.

Der Part des Gewerbelärms wird irrelevant, wenn das Bebauungsplangebiet von der Fa. Fensterbau Schneider GmbH genutzt wird, da von dieser Firma auch die gewerbliche Geräuscheinwirkung auf das Erweiterungsgebiet ausgeht (der „eigene“ Lärm ist bei der Beurteilung nicht anzusetzen). Dies kann aber im vorliegenden Fall im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden, da in dieser schalltechnischen Untersuchung nur geprüft wurde, ob die Erweiterungsfläche prinzipiell für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist (ohne eine konkrete Entwurfsplanung zu berücksichtigen), sodass sich theoretisch auch andere Firmen dort ansiedeln könnten.

Da es aber sehr wahrscheinlich ist, dass die spätere Bebauung durch die Fensterbau Schneider GmbH erfolgen wird, sollte man zumindest eine entsprechende Option in die Festsetzungen einbauen, die für diesen Fall eine Abweichung von den Festsetzungen erlaubt.

Für ein konkret geplantes Bauvorhaben der Fa. Schneider GmbH sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die schalltechnischen Belange zu prüfen.

Die DIN 4109-1 [10] fordert eine Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Abhängigkeit des vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegels. Es werden daher die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [3] bestimmt und als Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan herangezogen.

Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan

Die in Anlage 3.1 und Anlage 3.2 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel sollen im Bebauungsplan eindeutig definiert werden.

Eine textliche Festsetzung könnte folgendermaßen aussehen:

Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend den gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" erfüllen.

Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, sofern im Rahmen eines fachgutachterlichen Einzelnachweises die Einhaltung der Anforderungen an den Mindestschallschutz aufgezeigt wird. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 16.03.2023, Bericht Nr. 22 GS 078-2.

6.1 Informativ: maßgebliche Außenlärmpegel bei Bebauung durch die Fa. Fensterbau Schneider GmbH

Wie in Abschnitt 6 bereits genannt, wird der Anteil des Gewerbelärms bei der Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels nicht berücksichtigt, wenn das Bebauungsplangebiet von der Fa. Fensterbau Schneider GmbH genutzt wird.

Informativ sind hierzu in Anlage 3.3 und 3.4 die maßgeblichen Außenlärmpegel an der Fassade (Baugrenze) dargestellt. In der Berechnung wurde nur der Verkehrslärm als Geräuschquelle berücksichtigt.

7 Anlagenverzeichnis

Anlage 1.1	Geräuschauswirkung	Bebauungsplangebiet	auf	Umgebung, Rasterlärmkarte, Tageszeitraum
Anlage 1.2	Geräuschauswirkung	Bebauungsplangebiet	auf	Umgebung, Rasterlärmkarte, Nachtzeitraum
Anlage 2.1	Geräuscheinwirkung auf	Bebauungsplangebiet	durch	Verkehrslärm, Rasterlärmkarte, Tageszeitraum
Anlage 2.2	Geräuscheinwirkung auf	Bebauungsplangebiet	durch	Verkehrslärm, Rasterlärmkarte, Nachtzeitraum
Anlage 3.1	Flächenhafte Pegelverteilung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 – <u>nicht</u>	zum Schlafen geeignete Räume		
Anlage 3.2	Flächenhafte Pegelverteilung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 – zum Schlafen geeignete Räume			
Anlage 3.3	höchster Pegel je Fassade (Baugrenze) maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 – <u>nicht</u>	zum Schlafen geeignete Räume		
Anlage 3.3	höchster Pegel je Fassade (Baugrenze) maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 – zum Schlafen geeignete Räume			

8 Quellenverzeichnis

- [1] DIN 18005:1987-05 Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1 - Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
- [2] 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes/ Verkehrslärmschutzverordnung - (16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.
- [3] DIN 4109-2:2018-01 - Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen.

- [4] Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- [5] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2022 (BGBl. I S 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. November 2005 (BGBl. I S 1865).
- [6] DIN 18005-1:2002-01 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung.
- [7] TA Lärm. Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), vom 28. August 1998, zuletzt geändert durch die Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAZ AT 08.06.2017 B5).
- [8] Baunutzungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- [9] Memorandum "Lärm und seine Auswirkungen auf die Gesundheit - Ergebnis der Marwein Runde", am 21. Februar 2019.
- [10] DIN 4109-1:2018-01 - Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen.
- [11] DIN ISO 9613-2:1999-10 - Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeine Berechnungsverfahren.
- [12] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 19; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2019.
- [13] Beurteilung anlagenbezogener Verkehrsgeräusche - Hinweise und Empfehlungen zum Schallschutz, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2009.
- [14] LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm, in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI Sitzung am 22. und 23. März 2017.

Anlage 1.1

schalltechnische Untersuchung
Erweiterung Gewerbegebiet "Gässle"
in Frauenzimmern

Bericht-Nr.: 22 GS 078-2

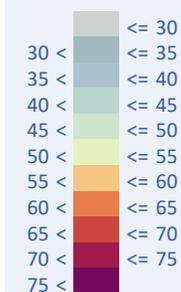
Ergebnis der Ausbreitungsberechnung
Rasterlärmmarte

Geräuschauswirkung Gewerbegebiet
auf Umgebung

Beurteilungspegel Tag

2 m über Grund
(leeres Plangebiet)

Beurteilungspegel Tag
in dB(A)



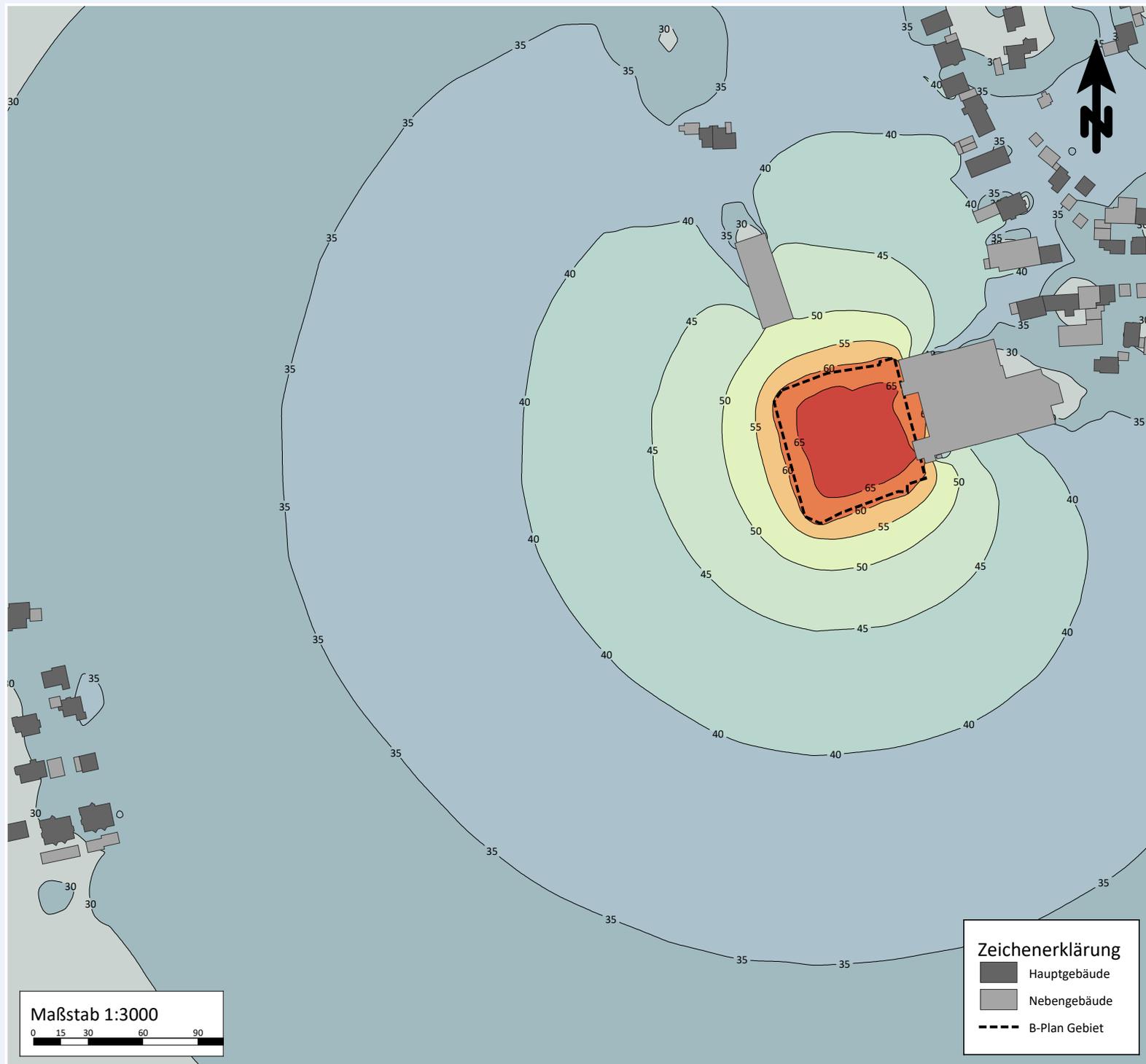
Datum: 16.03.2023

Bearbeiterin: Jasmin Amann, B.Eng.

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- B-Plan Gebiet

Maßstab 1:3000



Sound
PLAN

SoundPLAN GmbH

INGENIEURBÜRO FÜR
SOFTWAREENTWICKLUNG
LÄRMSCHUTZ • UMWELTPLANUNG

Etzwiesenberg 15 | D-71522 Backnang
Tel. +49.7191.9144-0 | Fax +49.7191.9144-24

Anlage 1.2

schalltechnische Untersuchung
Erweiterung Gewerbegebiet "Gässle"
in Frauenzimmern

Bericht-Nr.: 22 GS 078-2

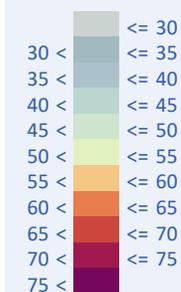
Ergebnis der Ausbreitungsberechnung
Rasterlärnkarte

Geräuschauswirkung Gewerbegebiet
auf Umgebung

Beurteilungspegel Nacht

2 m über Grund
(leeres Plangebiet)

Beurteilungspegel Nacht
in dB(A)



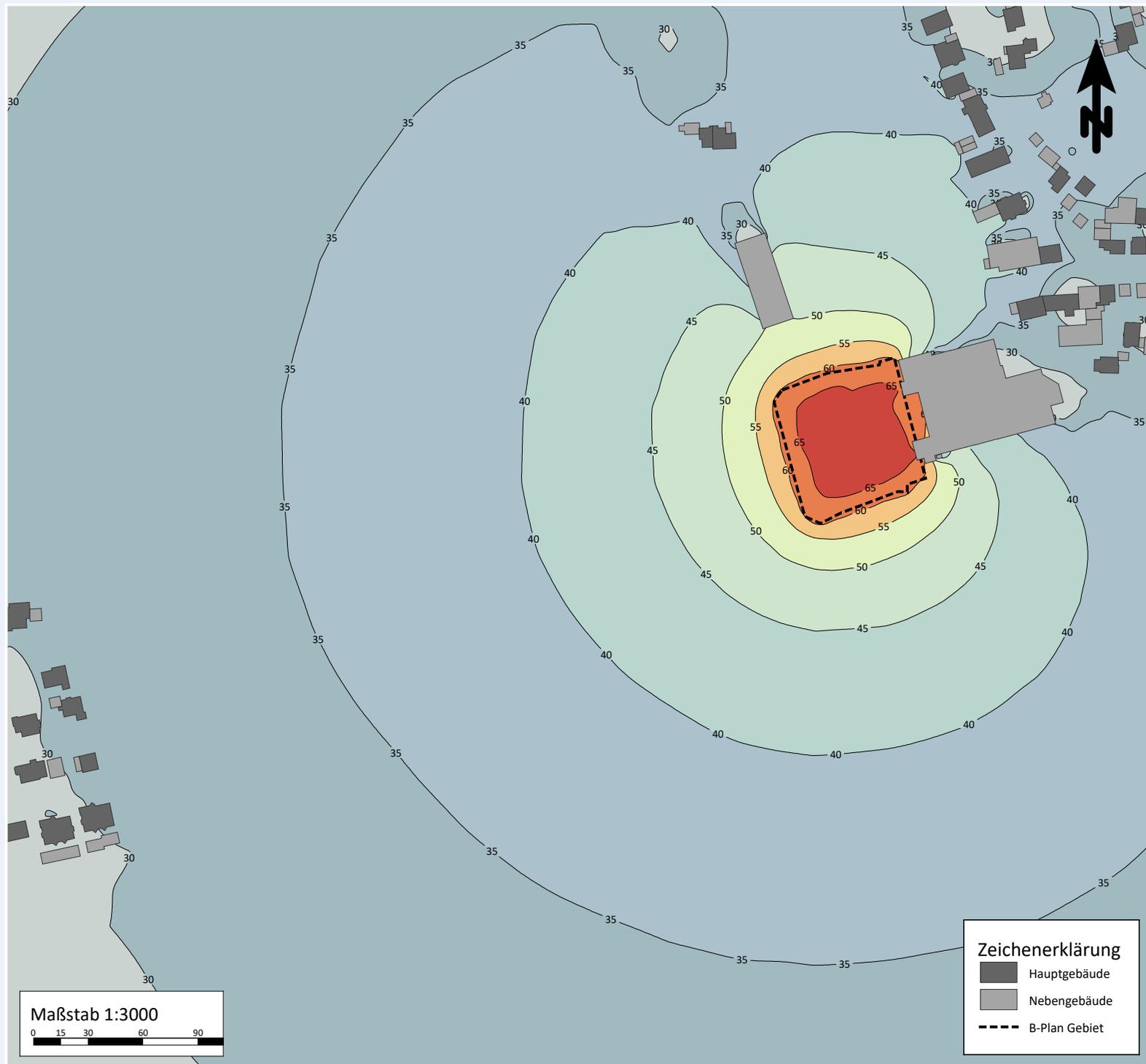
Datum: 16.03.2023

Bearbeiterin: Jasmin Amann, B.Eng.

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- B-Plan Gebiet

Maßstab 1:3000



Sound
PLAN

SoundPLAN GmbH

INGENIEURBÜRO FÜR
SOFTWAREENTWICKLUNG
LÄRMSCHUTZ • UMWELTPLANUNG

Etzwiesenberg 15 | D-71522 Backnang
Tel. +49.7191.9144-0 | Fax +49.7191.9144-24

Anlage 2.1

schalltechnische Untersuchung
Erweiterung Gewerbegebiet "Gässle"
in Frauzimmern

Bericht-Nr.: 22 GS 078-2

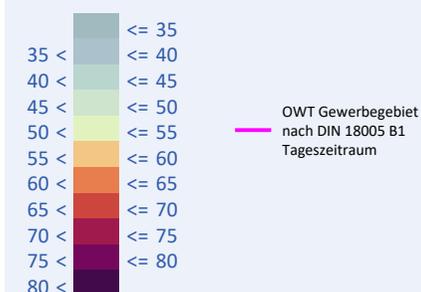
Ergebnis der Ausbreitungsberechnung
Rasterlärkarte

Geräuscheinwirkung Verkehrslärm
auf Plangebiet

Beurteilungspegel Tag

2 m über Grund
(leeres Plangebiet)

Beurteilungspegel Tag
in dB(A)

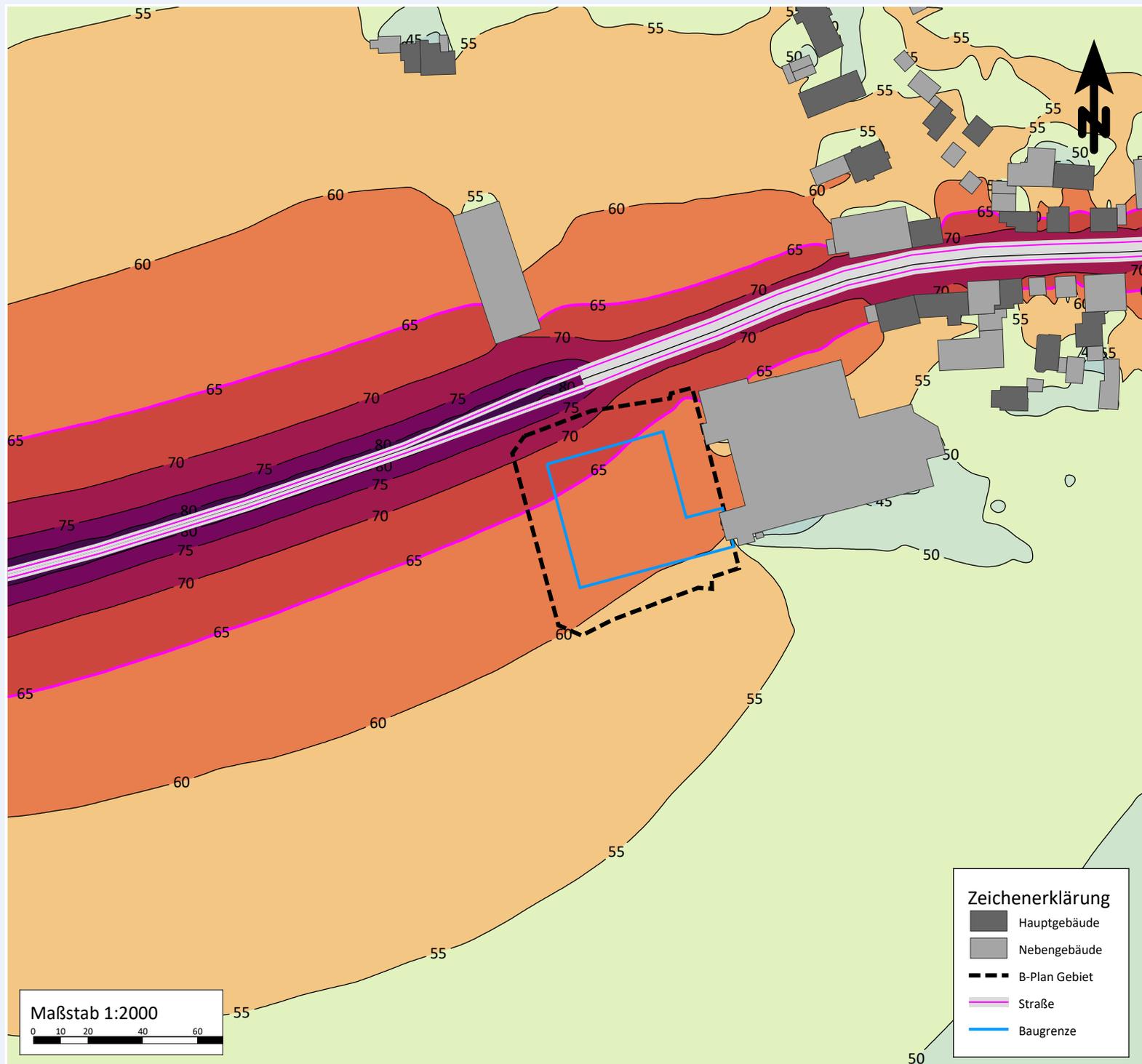


Datum: 16.03.2023

Bearbeiterin: Jasmin Amann, B.Eng.

SoundPLAN GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR
SOFTWAREENTWICKLUNG
LÄRMSCHUTZ • UMWELTPLANUNG

Etzwiesenberg 15 | D-71522 Backnang
Tel. +49.7191.9144-0 | Fax +49.7191.9144-24



Anlage 2.2

schalltechnische Untersuchung
Erweiterung Gewerbegebiet "Gässle"
in Frauzimmern

Bericht-Nr.: 22 GS 078-2

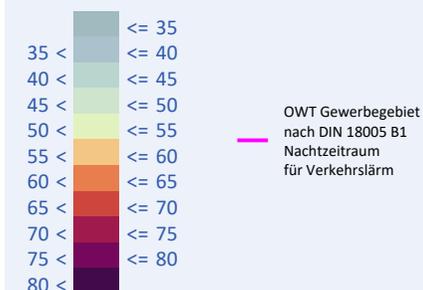
Ergebnis der Ausbreitungsberechnung
Rasterlärmkarte

Geräuscheinwirkung Verkehrslärm
auf Plangebiet

Beurteilungspegel Nacht

2 m über Grund
(leeres Plangebiet)

Beurteilungspegel Nacht
in dB(A)

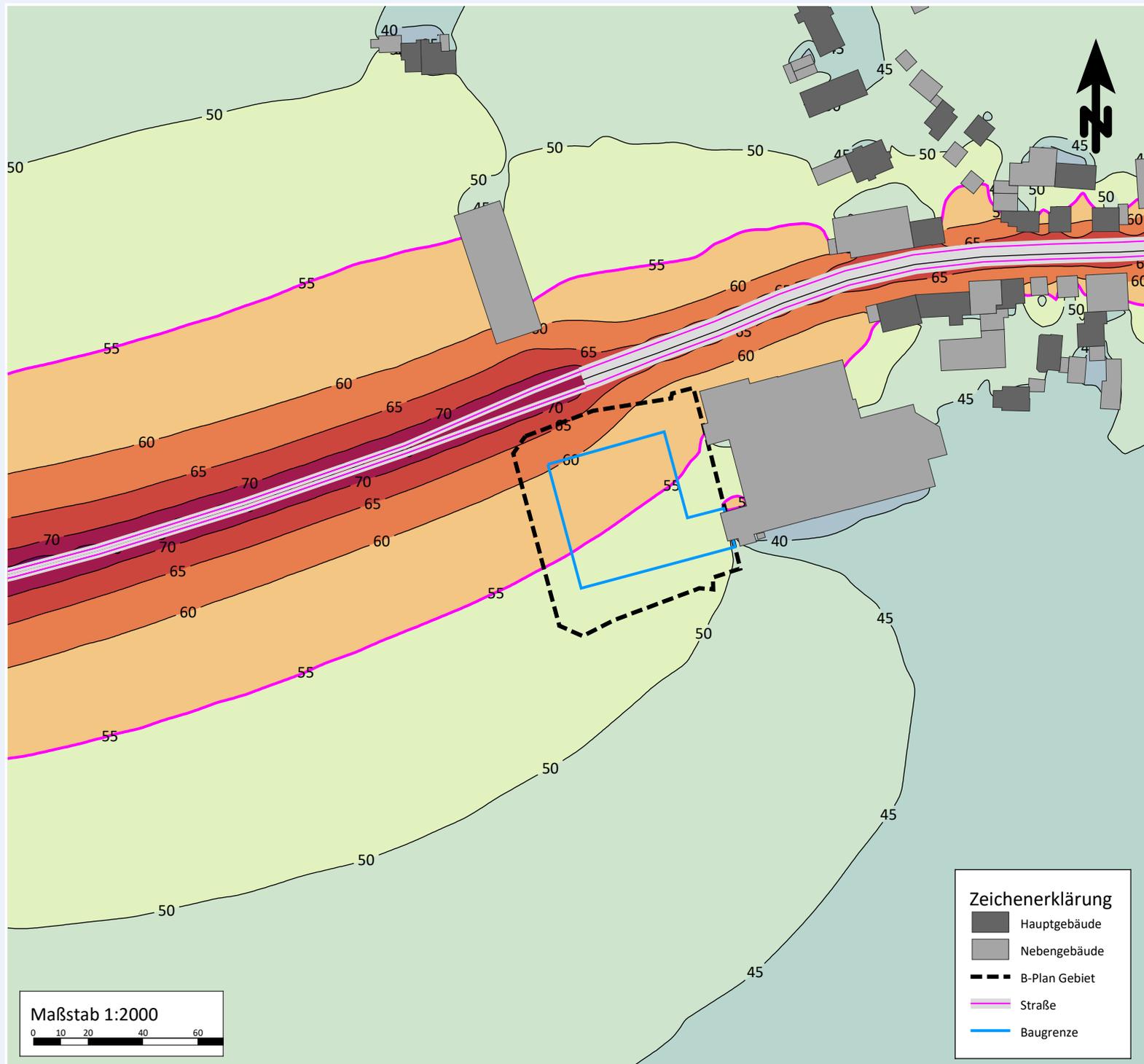


Datum: 16.03.2023

Bearbeiterin: Jasmin Amann, B.Eng.

SoundPLAN GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR
SOFTWAREENTWICKLUNG
LÄRMSCHUTZ • UMWELTPLANUNG

SoundPLAN
Etzwiesenberg 15 | D-71522 Backnang
Tel. +49.7191.9144-0 | Fax +49.7191.9144-24



Anlage 3.1

schalltechnische Untersuchung
Erweiterung Gewerbegebiet "Gässle"
in Frauenzimmern

Bericht-Nr.: 22 GS 078-2

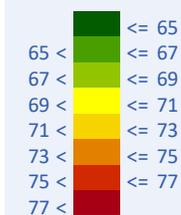
Flächenhafte Pegelverteilung des
maßgeblichen Außenlärmpegels
nach DIN 4109

nicht zum Schlafen geeignete Räume

Verkehrslärm + Gewerbelärm

2 m über Grund
(leeres Plangebiet)

maßgeblicher Außenlärmpegel
in dB(A)



Datum: 16.03.2023

Bearbeiterin: Jasmin Amann, B.Eng.

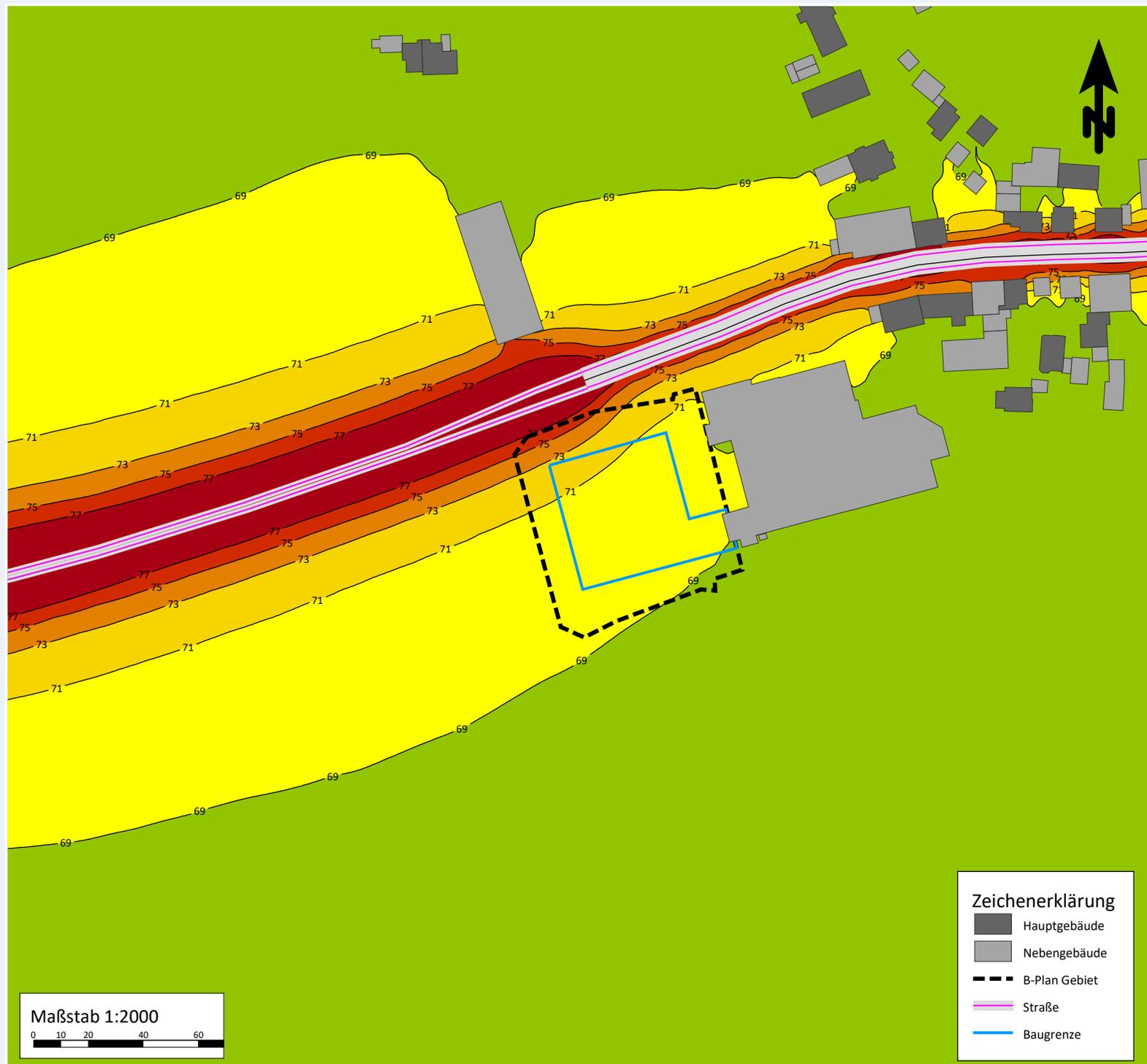


SoundPLAN GmbH

INGENIEURBÜRO FÜR
SOFTWAREENTWICKLUNG
LÄRMSCHUTZ • UMWELTPLANUNG



Etzwiesenberg 15 | D-71522 Backnang
Tel. +49.7191.9144-0 | Fax +49.7191.9144-24



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- B-Plan Gebiet
- Straße
- Baugrenze

Maßstab 1:2000



Anlage 3.2

schalltechnische Untersuchung
Erweiterung Gewerbegebiet "Gässle"
in Frauenzimmern

Bericht-Nr.: 22 GS 078-2

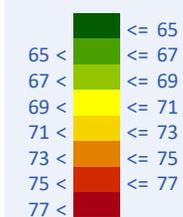
Flächenhafte Pegelverteilung des
maßgeblichen Außenlärmpegels
nach DIN 4109

zum Schlafen geeignete Räume

Verkehrslärm + Gewerbelärm

2 m über Grund
(leeres Plangebiet)

maßgeblicher Außenlärmpegel
in dB(A)



Datum: 16.03.2023

Bearbeiterin: Jasmin Amann, B.Eng.

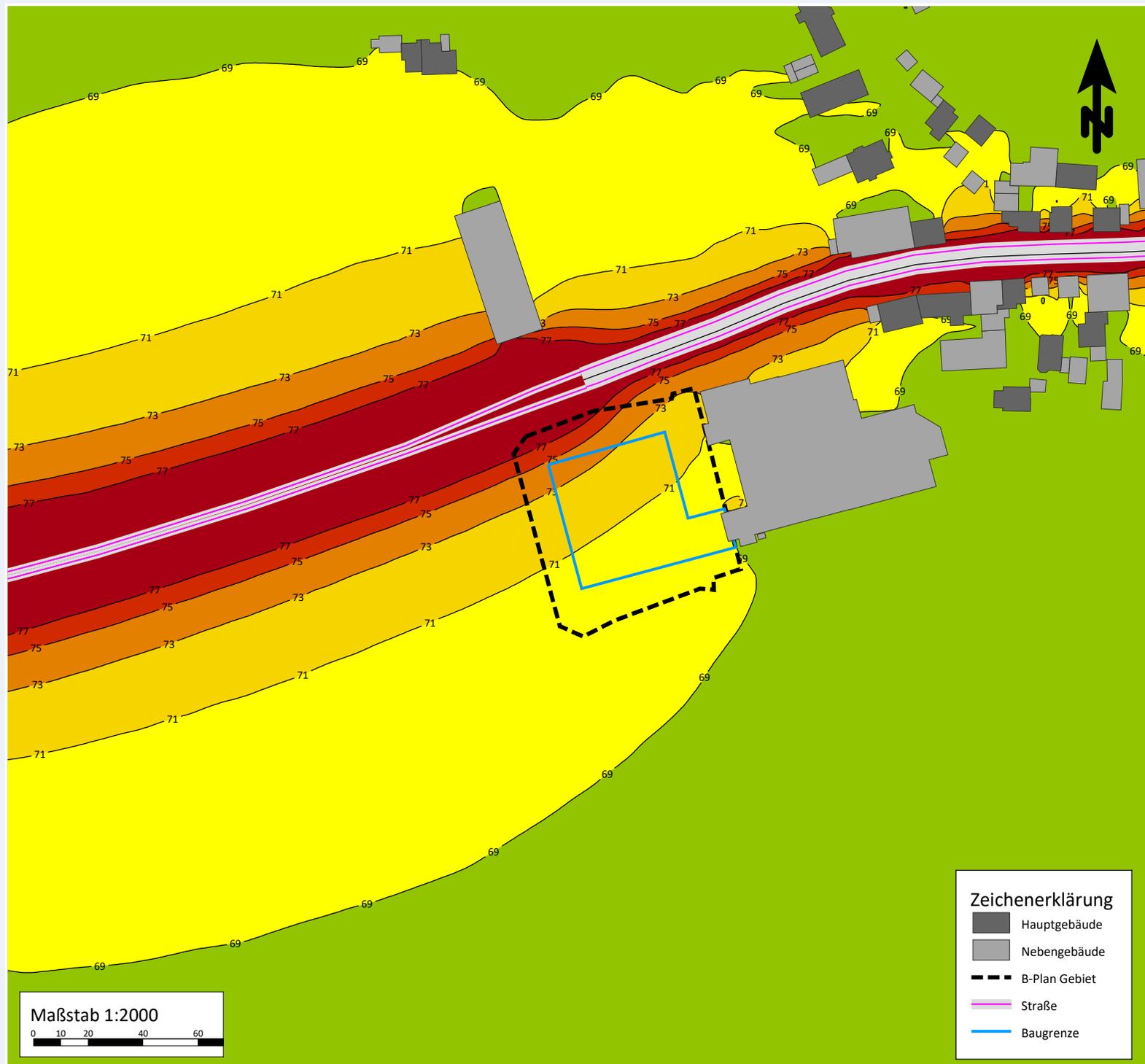


SoundPLAN GmbH

INGENIEURBÜRO FÜR
SOFTWAREENTWICKLUNG
LÄRMSCHUTZ • UMWELTPLANUNG



Etzwiesenberg 15 | D-71522 Backnang
Tel. +49.7191.9144-0 | Fax +49.7191.9144-24



Anlage 3.3

schalltechnische Untersuchung
Erweiterung Gewerbegebiet "Gässle"
in Frauenzimmern

Bericht-Nr.: 22 GS 078-2

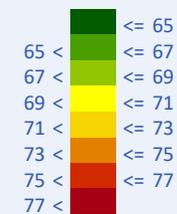
Maßgeblicher Außenlärmpegel
nach DIN 4109

nicht zum Schlafen geeignete Räume

Verkehrslärm

höchster Pegel je Fassade
(Baugrenze)

maßgeblicher Außenlärmpegel
in dB(A)



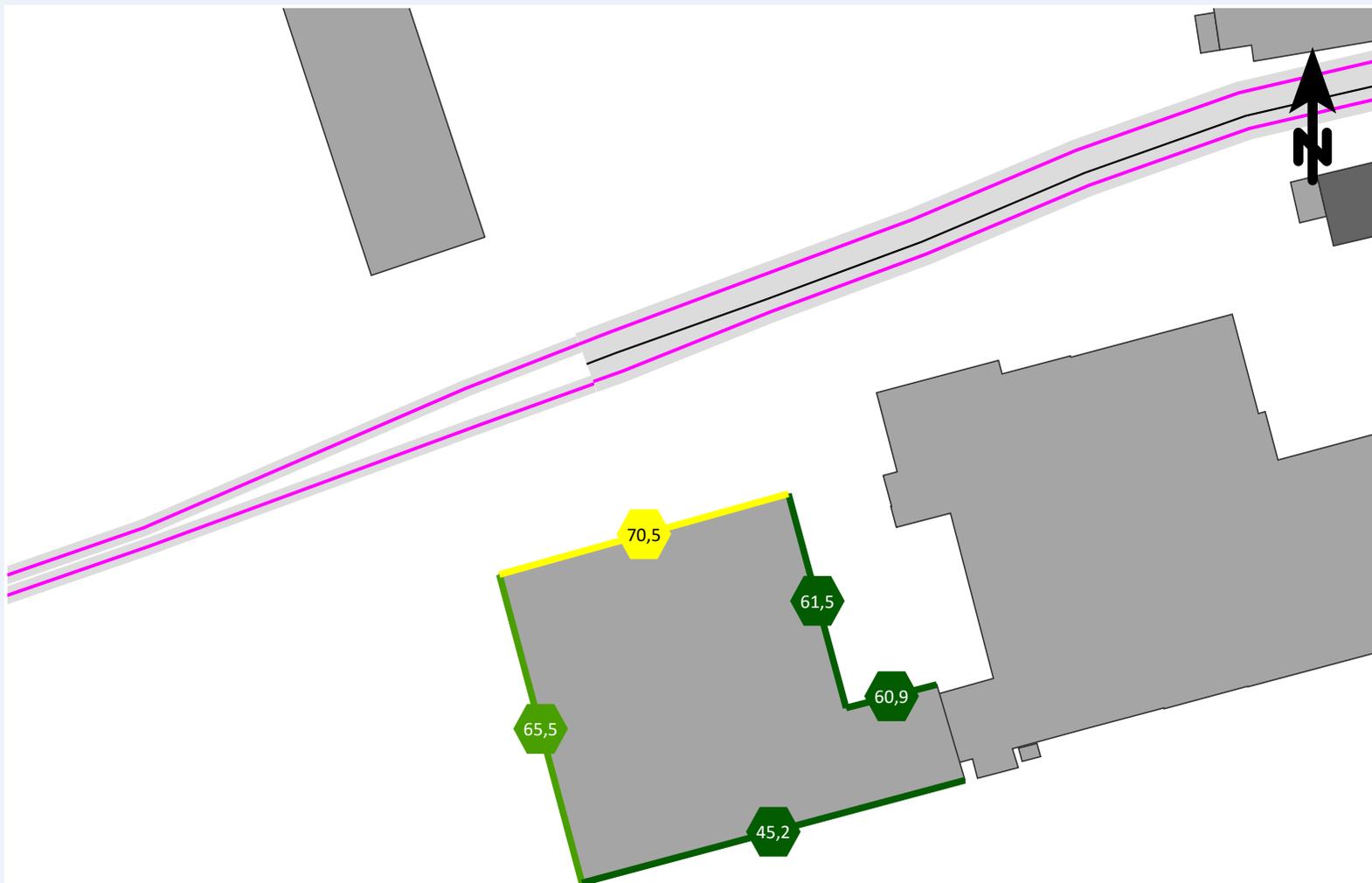
Datum: 16.03.2023

Bearbeiterin: Jasmin Amann, B.Eng.

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straße

Maßstab 1:964



SoundPLAN GmbH

INGENIEURBÜRO FÜR
SOFTWAREENTWICKLUNG
LÄRMSCHUTZ • UMWELTPLANUNG

SoundPLAN
Etzwiesenberg 15 | D-71522 Backnang
Tel. +49.7191.9144-0 | Fax +49.7191.9144-24

Anlage 3.4

schalltechnische Untersuchung
Erweiterung Gewerbegebiet "Gässle"
in Frauenzimmern

Bericht-Nr.: 22 GS 078-2

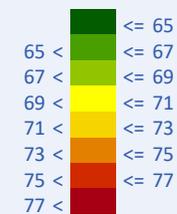
Maßgeblicher Außenlärmpegel
nach DIN 4109

zum Schlafen geeignete Räume

Verkehrslärm

höchster Pegel je Fassade
(Baugrenze)

maßgeblicher Außenlärmpegel
in dB(A)



Datum: 16.03.2023

Bearbeiterin: Jasmin Amann, B.Eng.

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straße

Maßstab 1:964



SoundPLAN GmbH

INGENIEURBÜRO FÜR
SOFTWAREENTWICKLUNG
LÄRMSCHUTZ • UMWELTPLANUNG

SoundPLAN
Etzwiesenberg 15 | D-71522 Backnang
Tel. +49.7191.9144-0 | Fax +49.7191.9144-24

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

§ 54 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG)

§ 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen

1. der Stadt Güglingen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Heckmann
(im Folgenden: Stadt)

und

2. dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn als untere
Naturschutzbehörde, vertreten durch Frau Hofmann, Lerchenstr. 40, 74072 Heilbronn
(im Folgenden: Land)

wegen

durchzuführender Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gässle, Erweiterung“ in Güglingen und Frauenzimmern.

Vorbemerkung:

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gässle, Erweiterung“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht vollständig innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgeglichen werden können. Die im Umweltbericht enthaltene naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergab, dass nach Abzug des planinternen Ausgleichs der Bilanzen für die einzelnen Schutzgüter noch ein externer Ausgleich in Höhe von 50.892 ÖP durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich ist.

Hierfür soll eine Blühbrache auf Flst. 1325, Gewinn Taläcker auf einem Grundstück des Vorhabenträger angelegt und mehrjährig gepflegt werden. Die Vertragsparteien schließen deshalb zur Regelung dieses Sachverhalts folgenden öffentlich-rechtlichen Vertrag:

§ 1

Die Stadt verpflichtet sich gegenüber dem Land, zum Ausgleich der negativen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Hierfür wird eine Blühfläche auf einem Teilbereich des Flst. 1325 im Gewinn Taläcker angelegt. Das Grundstück hat eine Größe von 7.330 m², hiervon soll auf einer Teilfläche von 4.245 m² eine Blühfläche zur Förderung der Insektenwelt und der Feldvögel angelegt werden. Der Teilbereich des Grundstücks ist auf Seite 20 des grünordnerischen Beitrags mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

§ 2

Eine dingliche Sicherung der Maßnahme im Grundbuch zu Flurstück 1325, Gewann Taläcker ist vorgesehen.

§ 3

Die Anlage – EA-Bilanz Büro Wagner + Simon, Mosbach – ist Bestandteil dieses Vertrags.

§ 4

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der anderen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, durch die der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

§ 5

Dieser Vertrag wird nur wirksam, wenn der Gemeinderat der Stadt Güglingen diesem zustimmt.

Güglingen, den _____

Heckmann, Bürgermeister
(für die Stadt Güglingen)

Güglingen, den _____

Hofmann
(für das Land Baden-Württemberg)