

Außenbereichssatzung „Äußerer Vogelsberg“

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat am 28. April 2009 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2

Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne des § 1 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

§ 4

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan des Arch.- und Ingenieurbüros Gfrörer, Empfingen, vom 9.1.2009/28.4.2009 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 5

Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung im Rahmen der Oberflächenwasserableitung Ausgleichsmaßnahmen (insbesondere gewässerbegleitende Gehölzpflanzungen im Bereich der Retentionsmulde) durchgeführt.

Zusätzlich werden auf dem jeweiligen Baugrundstück hochstämmige Obstbäume zur Ortsrandbegrünung gepflanzt und Nistkästen für unterschiedliche Vogelarten angebracht. Anstelle der hochstämmigen Obstbäume sind auch Wildobst- oder Walnussbäume zulässig.

Die Einzelheiten für die Bepflanzung der Bäume werden im baurechtlichen Verfahren geregelt.

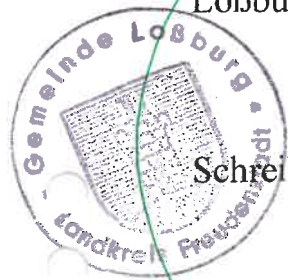
§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Loßburg, den 28. April 2009

Schreiber, Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG
GEMARKUNG VIERUNDZWANZIG-HÖFE
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
"ÄUSSERER VOGELSBERG"**

**(zur Zulassung von Vorhaben zu Wohnzwecken im Außenbereich
in Vierundzwanzig-Höfe, Gewinn Äußerer Vogelsberg an der L 408
nach § 35 Abs. 6 BauGB)**

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316)

BEGRÜNDUNG

28.04.2009

Verfasser:

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

AUSSENBEREICHSSATZUNG 'ÄUSSERER VOGELSBERG'

1 Erfordernis der Planaufstellung

Durch den Struktur- und Generationenwandel in der Landwirtschaft ist die Zahl der landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe allgemein rückläufig. Davon ist im besonderen Maße auch der Ortsteil 24-Höfe der Gemeinde Loßburg betroffen, eine aus Einzelhöfen und Weilern entstandene Streusiedlung.

In Folge dieses Wandels entsteht auch der Bedarf an veränderten Wohnformen, zum einen verbunden mit erforderlichen Sanierungsmaßnahmen an der bestehenden Gebäudesubstanz zum anderen in Verbindung mit Wünschen zur Errichtung neuer Wohngebäude für nachfolgende Generationen, die auch zukünftig an den Ort gebunden bleiben wollen.

Im vorliegenden Fall sind drei junge Familien aus 24-Höfe an die Verwaltung herangetreten mit der Bitte um Prüfung, ob auf dem Äußeren Vogelsberg gebaut werden kann. Vorgesehen ist die Errichtung von Wohngebäuden. Zwei dieser Familien stammen vom Äußeren Vogelsberg.

Der Ortschaftsrat 24-Höfe sowie die Verwaltung und der Gemeinderat von Loßburg unterstützen diese Bestrebungen in einem gewissen Maß, sofern nur einzelne Baulücken in den Weilern geschlossen werden und sofern es sich um Familien handelt, die ihre Wurzeln im Ortsteil 24-Höfe haben. In solchen Fällen soll eine grundsätzliche Bebaubarkeit hergestellt werden, obwohl nahezu die gesamte Flur von 24-Höfe im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, so dass die Durchführung nicht privilegierter Vorhaben grundsätzlich nicht zulässig ist.

Abhilfe kann durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB geschaffen werden, sofern das bebaute Umfeld nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und die vorhandene Wohnbebauung von einigem Gewicht ist. Diese Voraussetzungen sind im Bereich 'Äußerer Vogelsberg' gegeben.

In der Folge wurde eine Versammlung mit allen Grundstückseigentümern vom Äußeren Vogelsberg durchgeführt mit dem Ergebnis, dass gegen die Neubauvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht werden, dass aber bei dieser Gelegenheit auch planungsrechtliche Aussagen über die künftige Abgrenzung zum Außenbereich und über die bauliche Nutzung sonstiger vorhandener Baulücken gemacht werden sollten.

Weiterhin wurden im Vorfeld zahlreiche Gespräche mit den Fachbehörden des Landratsamtes Freudenstadt geführt, insbesondere mit dem Baurechtsamt, der unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Abgestimmt wurden dabei u.a. die Festlegung der Grundstücke bzw. Teilflächen, die in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einzubeziehen sind sowie die Erschließung der neuen Bauflächen einschließlich Wasserver- und -entsorgung. In diesem Zusammenhang wurde ein Fachbüro mit der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt, das zwischenzeitlich von der Fachbehörde des Landratsamtes anerkannt wurde.

In Abstimmung mit dem Landratsamt wird mit der Außenbereichssatzung lediglich der Geltungsbereich für die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke festgesetzt, in dem die Errichtung von Wohngebäuden zulässig ist. Weitere bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind nicht enthalten. Jedes Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs wird somit nach § 34 BauGB beurteilt, d.h. es muss sich in die vorhandene umgebende Bebauung einfügen.

Die Aufstellung eines Umweltberichtes zur Außenbereichssatzung ist nicht erforderlich. Jedoch wird eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich bezogen auf den Arten- und Biotopschutz durchgeführt und ggf. die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Ebenso erfolgt eine überschlägige Prüfung der betroffenen sonstigen Umweltbelange. Die Realisierung der ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Eigentümern und der Gemeinde bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert.

2 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist § 35 Abs.6 BauGB.

Mit der Aufstellung der Satzung kann die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich hergestellt werden, die Wohnbauzwecken dienen. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass es sich um bebaute Bereiche im Außenbereich handelt, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Damit kann Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Nutzung von Baulücken für Wohnbauzwecke in einer im Außenbereich vorhandenen und städtebaulich nicht zu missbilligenden Splittersiedlung ist damit möglich.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Außenbereichssatzung in Kraft. Eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

Die Außenbereichssatzung kann sich auch auf Vorhaben erstrecken, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Beurteilung über die Zulässigkeit der einzelnen Bauvorhaben erfolgt im Einzelfall nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung auf Grundlage von § 34 BauGB, die Vorhaben müssen sich in die bestehende Bebauung einfügen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km südlich von Loßburg an der L 408 im Gewann 'Äußerer Vogelsberg' der Gemarkung 24-Höfe im Bereich einer weilerartigen Bebauung aus ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, mehreren Wohngebäuden, einem ehemaligen Gewerbebetrieb (nunmehr Pferdehaltung) und zwei landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung selbst mit einer Fläche von ca. 2,146 ha umfasst vorwiegend bereits bebaute Grundstücksflächen beiderseits der Landesstraße L 408 zwischen Loßburg und Betzweiler. Innerhalb des Plangebietes befinden sich 5 Wohngebäude, zwei landwirtschaftliche Anwesen mit Wohnnutzung, einem Anwesen zur Pferdehaltung sowie mehrere Schuppen und Garagen. Von den beiden landwirtschaftlichen Anwesen dient eines nicht mehr dem landwirtschaftlichen Haupterwerb, eine vollständige Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist dort langfristig zu erwarten.

Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 14 (landw. Anwesen, Nebenerwerb), 13 (Weg), 12 (landw. Anwesen, Haupterwerb), 4 (Wohngebäude), 6 (Wohngebäude), 65 (Wiesengrundstück), 67/3 (Gartengrundstück), 67/2 (Wohngebäude), 69 (Weg), 62/3 (Wohngebäude und Pferdehaltung, ehem. gewerbliche Nutzung), 52/1 (Weg) und 283 (Landesstraße).

Östlich grenzt ein weiteres Wohngebäude an den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung an, ca. 130 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb.

Somit ist eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht mehr gegeben, dies gilt auch bei Berücksichtigung der gesamten Bebauung des Weilers 'Äußerer Vogelsberg'.

Die nicht bebauten Flächen (Baulücken) innerhalb des Geltungsbereichs sind vorwiegend als Grünlandflächen genutzt, die teilweise mit Obstbäumen bestanden sind. Eine weitere Durchgrünung ergibt sich durch Obst- und Laubbäume im Bereich der Gartenflächen. Das Plangebiet fällt nach Osten leicht ab.

4 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg ist das Plangebiet wie die gesamte Flur von 24-Höfe als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Prinzip nicht erforderlich. Im derzeit laufenden punktuellen Änderungsverfahren wird jedoch auf die geplante Außenbereichssatzung eingegangen. Auf Anraten des Landratsamtes wird das Plangebiet in der punktuellen Änderung des FNP als Dorfgebietsfläche dargestellt. Damit soll klargestellt werden, dass der Äußere Vogelsberg als Weiler im Außenbereich zwar nicht überwiegend landwirtschaftlich aber doch deutlich landwirtschaftlich geprägt ist, so dass von den künftig zulässigen Neubebauungen für Wohnzwecke kein Immissionsschutz vergleichbar mit einem allgemeinen Wohngebiet eingefordert werden kann.

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen sind nicht betroffen, ebenso tangiert das Plangebiet keine Wasserschutzgebiete.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Gebiet des Naturparks 'Schwarzwald Mitte/Nord' mit Rechtsverordnung vom 16. Dezember 2003. Nach § 4 der Verordnung bedürfen Handlungen, die den Charakter des Naturparks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde, sofern die Flächen nicht als Erschließungszonen gemäß § 2 Abs.6 definiert sind oder nicht einer sonstigen Schutzgebietsverordnung nach Naturschutzrecht unterliegen. Auf Grund der Aufstellung einer Außenbereichssatzung wird keine gesonderte Erlaubnis erforderlich (§ 2 Abs.6 Nr.3 der Naturparkverordnung).

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Geltungsbereich oder die angrenzenden Flächen liegen nicht vor.

6 Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Beschreibung des Vorhabens



Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Weiler Äußerer Vogelsberg soll jungen Familien aus dem Ortsteil 24-Höfe die Gelegenheit gegeben werden, in einem nach § 35 BauGB festgesetzten Außenbereich neue Wohngebäude zu errichten. Hierzu werden insbesondere Baulücken beidseitig der L 408 in Anspruch genommen.

Konkrete Vorhaben betreffen eine Teilfläche von Flurstück 6 am südlichen Rand des Geltungsbereichs (1 Wohngebäude) und Teilflächen von Flurstück 65 am westlichen Rand des Geltungsbereichs (2 Wohngebäude). Hinzu kommen drei weitere mögliche Baulücken. Sämtliche potentielle Bauflächen grenzen direkt an die L 408 an, so dass keine zusätzlichen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Sämtliche Vorhaben grenzen an bestehende Bebauung an, eine bauliche Entwicklung über den Gebäudebestand hinaus in die freie Landschaft ist nicht zulässig.

Sobald der derzeitige Neubau der L 408 mit einer Trassenführung westlich des Weilers abgeschlossen ist, ist von einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität auszugehen, so dass auch die verkehrliche Situation nicht als Argument gegen die geplante Bebauung vorgebracht werden kann.

6.2 Bauliche Nutzung

Festgesetzt wird lediglich der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. Die weitere baurechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB.

Auf Grund der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Weiler Äußerer Vogelsberg ist in Bezug auf die bauliche Nutzung von einem Dorfgebietscharakter auszugehen, so dass für die geplanten Wohngebäude auch nachträglich kein Immissionsschutz eingefordert werden kann, der mit einem allgemeinen Wohngebiet vergleichbar wäre. Mit von diesen verbliebenen landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden betriebsbedingten technisch unvermeidbaren Emissionen muss gerechnet werden

6.3 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über die jeweils direkt angrenzende L 408 gesichert.

Wasser

Zum Anschluß der geplanten Gebäude an die gemeindeeigene Wasserversorgung muss ein neuer Leitungsabschnitt in der L 408 verlegt werden. Auch dieser Leitungsverlauf ist im Lageplan zur wasserrechtlichen Genehmigung dargestellt.

Abwasser



Für die Abwasserbeseitigung ist die Herstellung einer Teilkanalisation im Trennsystem erforderlich.

Ein wasserrechtlicher Antrag hierzu wurde bereits in Abstimmung mit der Gemeinde Loßburg und mit dem Landratsamt Freudenstadt gestellt. Eine wasserrechtliche Genehmigung liegt vor.

Strom

Der Anschluss ist über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt. Entlang der L 408 verläuft eine Freileitung, die jedoch mit den geplanten Gebäudestandorten nicht in Konflikt gerät. Inwieweit der Versorgungsträger eine Verlegung als Erdkabel anstrebt, ist derzeit nicht bekannt. Eine abschließende Regelung kann im Zuge der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben erfolgen.

7 Planverwirklichung und Bodenordnung

Die betroffenen Grundstücksflächen befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich bzw. sind bei konkreten Vorhaben durch die Grundstückseigentümer zu veranlassen.

Für die Durchführung der geplanten Naturschutzmaßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern, der Gemeinde Loßburg und dem Landratsamt Freudenstadt geschlossen.

8 Kosten

Die Verfahrenskosten für die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden auf die Bauwilligen umgelegt.

Ebenso müssen die Kosten für die Abwasserbeseitigung sowie die Kosten der ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen von den Grundstückseigentümern bzw. von den Bauwilligen übernommen werden.

Da für die alte gemeindeeigene Wasserversorgungsleitung östlich des Geltungsbereichs, welche über mehrere private Grundstücke verläuft, in absehbarer Zeit Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, soll nach Vorstellung der Gemeindeverwaltung ein neuer Leitungsabschnitt in der L 408 verlegt werden. Die Kosten hierfür sollen von der Gemeinde übernommen werden.

Kosten für die verkehrliche Erschließung entstehen für die Gemeinde nicht.

9 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für die überplante Außenbereichsfläche

9.1 Vorgaben und Schutzgebiete

Festsetzungen nach EU-Richtlinie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht in der unmittelbaren oder weiteren Umgebung.

Ebenso sind keine sonstigen naturschutzrechtlichen Festsetzungen (Landschafts- oder Naturschutzgebiete, nach § 32 besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale betroffen.

Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Durch das geplante Vorhaben wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

9.2 Ermittlung des Eingriffsbereichs

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung umfasst insgesamt ca. 2,167 ha. Davon werden ca. 1,657 ha (77%) von bestehenden Gebäuden und Freiflächen sowie von Verkehrsflächen eingenommen. Für diese Bereiche ist keine Veränderung zu erwarten. Der eigentliche Eingriffsbereich umfasst lediglich ca. 0,510 ha (23 %), aufgeteilt auf 6 mögliche Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 850 m², so dass von einem großen Gartenanteil auszugehen ist, so dass auch die Pflanzung mehrerer hochstämmiger Laub- oder Obstbäume möglich ist.

Legt man eine mögliche Grundflächenzahl von 0,3 zu Grunde, ist von einer zusätzlichen Flächenversiegelung innerhalb des Weilers Äußerer Vogelsberg in einer Größe von maximal ca. 255 m² je Grundstück auszugehen (Flächenansatz siehe Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung).

Hinzu kommen weitere Flächen, die für die gesonderte Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Gräben bzw. in einer Retentionsmulde benötigt werden. Diese Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs, werden aber in der rechnerischen Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich entsprechend berücksichtigt.

Dieser Ansatz wurde bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich bezogen auf das Schutzgut Arten und Biotope zu Grunde gelegt (siehe Kapitel 9.3.2).

9.3 Biotop- und Nutzungsstrukturen

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich ausschließlich um Grünlandflächen, die als innerörtliche artenarme Fettwiesen im Umgebungsbereich bestehender Bebauung bzw. im Umgebungsbereich der L 408 anzusprechen sind. Ein kleiner Teilbereich (ca. 150 m²) ist mit hochstämmigen Obstbäumen bestanden.

Biotopstrukturen mittlerer bis hoher oder sogar sehr hoher Wertigkeit sind nicht betroffen. Somit ist von einer geringen Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope auszugehen.

Als Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme und den Verlust an Wiesenflächen wird empfohlen, je Baugrundstück drei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, möglichst in den dem Außenbereich zugewandten Teilflächen. In Anbetracht der zu erwartenden Grundstücksgrößen steht hierfür ausreichend Platz zur Verfügung.



Blick auf die geplante südliche Baufläche (Dez. 2008, September 2008)



Blick auf die geplanten drei östlichen Baugrundstücke (Dez. 2008, September 2008)

9.3.1 Arten

Während wiederholten Geländebegehungen im Zuge der im Verfahren befindlichen 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes (Juli 2007 und September 2008) konnten keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß der Bundesartenschutzverordnung, der europäischen Vogelschutz- / FFH-Richtlinie oder Arten der Roten Liste festgestellt werden.

Das Vorkommen solcher Arten ist aufgrund der vorkommenden Habitatstrukturen im Gebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nicht zu erwarten.

Im weiteren Umfeld befinden sich noch größere zusammenhängende Streuobstbestände, die vor allem für die Avifauna von besonderer Bedeutung sind. Um auch zukünftig eine Verzahnung von freier Landschaft und ländlich geprägter Bebauung zu erhalten, sowie zur Ergänzung vorhandener Brutmöglichkeiten wird empfohlen, in Verbindung mit der festgesetzten Obstbaumpflanzung je Baugrundstück das Anbringen von drei Nistkästen für unterschiedliche Vogelarten festzusetzen.

9.3.2 rechnerische Bilanzierung bezogen auf das Schutzgut Arten und Biotope

Biotoptyp		Vor dem Eingriff (Bestand)			Nach dem Eingriff (Planung)		
		1 Biotopwert	2 Fläche in m ²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2	1 Biotopwert	2 Fläche in m ²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2
VORHANDENE GEBÄUDE UND GARTEN, Verkehrsflächen							
60.20	Verkehrsfläche, L 408 + Wege (ca.)	1	2.010	2.010	1	2.010	2.010
60.10	von Bauwerken bestandene Flächen (ca.) incl. Verkehrsfl.	1	8.480	8.480	1	8.480	8.480
60.60	Nutzgarten, sonstige Freiflächen (überschlägig)	6	6.080	36.480	6	6.910	41.460
BESTAND (Flächenermittlung aus Orthofoto)							
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm	10	5.100	51.000			
45.40b	Zuschlag Streuobst	5	150	750			
PLANUNG							
Baugrundstücke (ca. 4.270 m²)							
60.10	davon überbaut (Ansatz: 6 Grundstücke à 255 m ²)				1	1530	1.530
60.60	davon private Gartenflächen (4.270-1.250 = 3.020)				6	2740	16.440
45.30a	höchst. Obstbaum auf geringw. Biotoptypen, StU 8 cm				6 (s.Anm.)		9.504
	drei hochstämmige Obstbäume je Baugrundstück						
	Ansatz: 18 Bäume = 18 St. * (StU 8+80 cm) * Wert 6						
Summe:		21.670		98.720	Summe:	21.670	79.424

Bilanzwert vor dem Eingriff	98.720	100%
Bilanzwert nach dem Eingriff	79.424	80%
Defizit	-19.296	

zusätzlicher Flächenbedarf für Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem							
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm	10	500	5.000			
12.61	Entwässerungsgraben, offen, naturnahe Linienführung				11	60	660
13.72	Retentionsteich incl. Verlandungsbereich				16	80	1.280
35.42	gewässerbegleitende Hochstaudenflur, nicht eutrophiert				19	260	4.940
42.30	Gebüsch feuchter Standorte (50 lfm insgesamt, 2-reihig)				21	100	2.100
Summe:		500		5.000	Summe:	500	8.980

Bilanzwert vor dem Eingriff (gesamt)	99.220	100%
Bilanzwert nach dem Eingriff (gesamt)	88.404	89%
Defizit	-10.816	

Bei Umsetzung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope in ausreichendem Umfang (89 %) ausgeglichen werden. Nachdem keine hochwertigen und sehr hochwertigen Strukturen betroffen sind, werden keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

9.4 Berücksichtigung weiterer Belange von Natur und Landschaft

Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loßburg wurde eine landschaftsplanerische Stellungnahme / Umweltbericht für das Plangebiet erstellt, nachdem zu diesem Zeitpunkt noch nicht sicher war, ob ein ggf. die Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens angestrebt wird.

Die Aussagen dieser landschaftsplanerischen Stellungnahme sind Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

9.4.1 Schutzgut Boden / Flächenverbrauch

Entsprechend § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Im vorliegenden Fall kann durch Nutzung von Baulücken innerhalb eines Weilers eine Nachverdichtung erreicht werden, sogar ohne zusätzliche Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen zur Erschließung. Die betroffenen Flächen sind aufgrund ihrer Größe, des Zuschnitts und der Topographie für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung von untergeordneter Bedeutung. Besonders trockene und magere Standorte oder besonders feuchte oder nassen Böden sind nicht betroffen, die von besonderer Wertigkeit als Standort für die natürliche Vegetation anzusprechen wären.

Der Anteil versiegelter Flächen kann nur überschlägig ermittelt werden, er wird jedoch eine Fläche von ca. 1.530 m² nicht überschreiten.

Somit ist davon auszugehen, dass durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten sind, die Forderung nach Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird in ausreichender Form berücksichtigt.

Als Auflage der Baugenehmigung kann festgesetzt werden, dass die Erdarbeiten im Bereich der Bauflächen möglichst im Massenausgleich durchgeführt werden müssen und dass der anfallende Oberboden gesondert zu lagern und in den angrenzenden Flächen wieder aufzubringen ist.

9.4.2 Grund und Oberflächenwasser

Die Belange zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser wurden bereits im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens überprüft. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Festgesetzt wurde ein Trennsystem für die Abwasserbeseitigung, das anfallende Oberflächenwasser ist über offene und möglichst naturnah gestaltete Gräben abzuleiten und einer Retentionsmulde zuzuführen. Von dort ist der Anschluss an eine vorhandene Vorflut sichergestellt.

Im Umfeld dieser Gräben und Retentionsflächen werden ergänzende Pflanzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kapitel 9.3).

Nach Abschluß der o.g. Maßnahme verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser.

9.4.3 Klima und Luft

Durch die geringe Größe der bebaubaren Teilflächen ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auf Grund von Art und Umfang der geplanten Bebauung, dem absolut ländlich geprägten Umfeld mit hohem Freiflächenanteil und mit starker Durchgrünung ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse.

9.4.4 Orts- und Landschaftsbild

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird eine Nachverdichtung der vorhandenen weilerartigen Bebauung ermöglicht. Während der Bestand vorwiegend noch von großvolumigen Baukörpern und Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftlicher Betriebe geprägt ist, wird die zukünftige Bebauung entsprechend der geplanten Errichtung von Wohngebäuden eher den Charakter eines Wohn- und Mischgebietes erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind jedoch nicht zu erwarten.

Zur Einbindung der geplanten Neubebauung in das Umfeld wird die Festsetzung von Pflanzgeboten zur Ortrandeingrünung empfohlen. Zusammenhängende Streuobstbestände, die an den Geltungsbereich der Abrundungssatzung angrenzen, sollen erhalten werden.

9.4.5 Erholungsfunktion

Öffentliche Erholungseinrichtungen sind durch die geplante Außenbereichssatzung nicht betroffen, nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine Wanderwege u.ä. tangiert.

9.4.6 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter von besonderem geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.

9.4.7 Mensch

Die geplante Außenbereichssatzung umfasst Flächen beiderseits der relativ stark befahrenen L 408, die im derzeitigen Ausbauzustand eine Beeinträchtigung der Wohnqualität im Ort und ein gewisses Gefährdungspotential für die Anwohner darstellt.

Die Trassenführung der L 408 wird jedoch derzeit neu gebaut, u.a. wird für den Bereich Äußerer Vogelsberg eine Umgehung nordwestlich der Ortslage geschaffen. Somit ist mittelfristig eine deutliche Verbesserung für die Ortslage zu erwarten.

9.5 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung keine Schutzgüter von hoher oder sehr hoher Bedeutung für Natur und Umwelt betroffen sind und dass durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten sind.

9.6 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen sind Art- und Umfang sowie die Kosten der erforderlichen Ausgleichspflanzungen wie folgt zuzuordnen:

Je Baugrundstück sind folgende Maßnahmen jeweils auf Kosten der Bauherren durchzuführen:

- Pflanzung von 3 hochstämmigen Obstbäumen zur Ortsrandeingrünung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Zulässig sind auch Wildobst- oder Walnussbäume.
- Anbringen von drei Nistkästen für unterschiedliche Vogelarten auf dem Baugrundstück oder im unmittelbaren Umgebungsbereich.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung zu erbringen sind, und die von den Interessenten gemeinsam zu finanzieren sind:

Zusätzlich sind die im Entwässerungsgesuch dargestellten Flächen für die Ableitung und Retention des Oberflächenwassers dauerhaft vorzuhalten und zu erhalten. Die Randbereiche sind als gewässerbegleitende Hochstaudenfluren zu entwickeln, weiterhin sind ca. 100 m² gewässerbegleitende Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Der endgültige Standort für die Gehölzpflanzungen ist nach Fertigstellung der Entwässerungseinrichtungen festzusetzen.

Aufgestellt:

Empfingen, den 09.01.2009

zuletzt geändert:

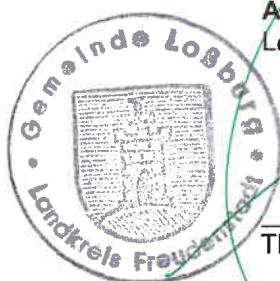
Empfingen, den 28.04.2009

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

Ausgefertigt:

28. April 2009

Loßburg, den



Thilo Schreiber, Bürgermeister

10 Anhang 1: Pflanzenliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

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

Pflanzung hochstämmiger Obstbäume

Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, StU 8-10 cm

zulässig sind sämtliche ortsübliche und bewährte Arten und Sorten des örtlichen Streuobstbaus,

außerdem Wildobstbäume gemäß nachfolgender Liste oder Walnüsse

Malus silvestris	Holzapfel	Sorbus aucuparia 'Edulis'	essbare Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere
		Sorbus domestica	Sorbus domestica

sowie Sorten der genannten Arten.

gewässerbegleitende Gehölzpflanzungen im Bereich von Sickermulden und Feuchtstellen

Corylus avellana	Faulbaum	Salix purpurea	Purpurweide
Frangula alnus	Haselnuß	Salix rubens	Fahlweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix viminalis	Korbweide
Salix caprea	Salweide	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Salix cinerea	Grauweide	Viburnum opulus	gem. Schneeball

11 Anhang 2:

Erläuterungen zur Bewertungsmethode für das Schutzgut Arten und Biotope

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt in Anlehnung an die *"Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung"* (Institut für Botanik und Landeskunde im Auftrag der LfU, 2004), die nachfolgend beispielhaft für den Biotoptyp '33.41 Fettwiese mittlerer Standorte' dargestellt ist (die dem Biotoptyp vorgestellte Nummer entspricht der Nummerierung nach der Biotoptypenliste von Baden-Württemberg).

Ermittlung des Biotopwerts					
1	2	3	4	5	6
Grundwert	Wertspanne	Faktor Prüfmerkmale*	Biotopwert (Spalte 1 x Spalte 3)	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Spalte 4 x Spalte 5)
13	8-19	0,8	10	2000	20000
*Zutreffendes Prüfmerkmal: - = normale Ausbildung x 1,2 mäßig hohe Bedeutung für den Artenschutz x 1,2 mäßig artenreiche Ausbildung x 0,8 sehr artenarme Ausbildung oder Faziesbildung (z.B. infolge Brache) x 0,8 starkes Auftreten von Düngungszeigern oder sonstigen Störungszeigern					
Wertstufe III (C) = mittlere naturschutzfachliche Bedeutung					

Grundwert: Der Grundwert (Spalte 1) basiert auf einer 64 Punkte umfassenden Bewertungsskala. Jedem Biotoptyp der in Baden-Württemberg vorkommt wurde ein fester Wert zugewiesen, der dessen "normale" und somit häufigste Ausprägung in Baden-Württemberg repräsentiert.

Wertspanne / Faktor Prüfmerkmal: Durch vorgegebene Prüfmerkmale für die Biotoptypen können die unterschiedlichen Ausprägungen der Biotope bewertet werden, die vom „Normalfall“ bzw. Grundwert abweichen. Die zutreffenden Prüfmerkmale für den jeweiligen Biotoptyp sind nachfolgend fett hervorgehoben. Jedem Prüfmerkmal ist ein Bewertungsfaktor zugeordnet. Die Faktoren sind untereinander ohne Einschränkung kombinierbar, allerdings ist für jeden Biotoptyp eine Wertspanne festgelegt (Spalte 2). Werte außerhalb dieser Spanne sind nicht zulässig, auch wenn sie rechnerisch möglich wären. Besondere Biotopausprägungen, die allein anhand der Prüfmerkmale nicht bewertet werden können, werden -soweit von besonderer Relevanz- im Rahmen der verbal-argumentativen Bewertung entsprechend gewürdigt.

Biotopwert: Zur Bestimmung des Biotopwerts (Spalte 4) wird der Faktor des zutreffenden Prüfmerkmals mit dem Grundwert des Biotoptyps multipliziert (Spalte 1 x Spalte 3).

Bilanzwert: Zur Bestimmung des Bilanzwerts (Spalte 6) für die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird der Biotopwert mit der Fläche des betroffenen Biotoptyps multipliziert (Spalte 4 x Spalte 5).

Wertstufe: Nach einer 5-stufigen Skala wird der ermittelte Biotopwert einer der nachfolgenden Wertstufen zugeordnet. Die in Klammern gesetzten Wertstufen A - E entsprechen den für die anderen Schutzgüter verwendeten Bewertungsmodel.

Definition	Wertstufe	Wertspanne
sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	V (A)	33 - 64
hohe naturschutzfachliche Bedeutung	IV (B)	17 - 32
Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	III (C)	9 - 16
Geringe naturschutzfachliche Bedeutung	II (D)	5 - 8
Keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	I (E)	1 - 4