

## Satzung

### der Gemeinde Loßburg über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Feldscheunengebiet Malmen“, Wittendorf

---

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat am 15.01.2008 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Feldscheunengebiet Malmen“ als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 26.05.2006 /17.10.2006 /17.04.2007 /15.01.2008 und den örtlichen Bauvorschriften vom 26.05.2006 /15.01.2008.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus:
1. dem Lageplan im Maßstab 1:500 vom 26.05.2006/17.10.2006/ 17.04.2007/ 15.01.2008
  2. dem Textteil vom 26.05.2006 /15.01.2008, bestehend aus den planungsrechtlichen und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.
- (2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 17.10.2006/ 15.01.2008.

#### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. von § 75 der LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 15. Januar 2008

Schreiber  
Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
“FELDSCHEUNENGEBIET MALMEN“**

**IN LOSSBURG - WITTENDORF**

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

Datum: 15.01.2008

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt  
Gemeinde Loßburg  
Ortsteil Wittendorf**

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **“FELDSCHEUNENGEBIET MALMEN“**

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (örtliche Bauvorschriften)**

---

#### **Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:**

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) geändert am 19.10.2004 (GBl. S. 771)
- Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

#### **1.1. Baukörperproportionen**

Die Baukörper haben deutliche Schmal- und Längsseiten aufzuweisen.

#### **1.2. Dachform und Dachneigung**

Die Dächer aller Baukörper sind als beidseitig gleichgeneigte Satteldächer auszuführen, zulässige Dachneigung siehe Planeinschrieb.

Es sind allseitig deutliche Dachüberstände auszubilden, wobei diese traufseitig maximal 1,00 m und giebelseitig max. 0,60 m betragen dürfen.

#### **1.3. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten, Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### **1.4. Dachdeckung**

Als Dachdeckung sind für alle Dachflächen zulässig Dachziegel und Dachsteine. Andere Deckungen sind nicht zulässig.

Alle Eindeckungen müssen einen rotbraunen Farbton aufweisen, glänzende Materialien sind nicht zulässig.

#### **1.5. Fassadengestaltung und Farbgebung**

Die Feldscheunen müssen in Holzbauweise erstellt werden, wobei die Außenwandverschalung aus natürlichen Materialien (Holz) in senkrechter Deckelschalung ausgeführt werden muss. Die Holzfläche ist natur zu belassen oder braun einzulassen. Andere Materialien oder Materialimitate (z.B. Holzimitate aus Kunststoff) sind nicht zulässig.

Türen und Tore (Flügel- oder Schiebetore) sind in Material, Gestaltung und Farbe der Außenwandverschalung anzupassen. Fensteröffnungen in den Außenwänden sind nicht zulässig. Sonstige Öffnungen an den Außenwänden sind nur verschließbar und in Form, Material und Farbe der Außenwandverschalung zulässig.

An den östlichen oder nördlichen Giebelseiten sind für Vögel (Schleiereule, Turmfalke) Einfluglöcher auszusparen. Diese Einfluglöcher sollen sich mindestens 5 m über dem Erdboden befinden und eine lichte Weite von mind. 12x12 cm und max. 12x18 cm aufweisen. Alternativ ist die Anbringung von zwei entsprechenden Nistkästen oder die Anbringung anderer Nistkästen (z.B. Fledermäuse) an den Giebelseiten zulässig. Auf die Möglichkeit der Verwendung von Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung wird ausdrücklich hingewiesen.

### **2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

#### **2.1. Unbebaute Flächen sowie Zufahrtsflächen**

Die unbebauten Flächen müssen mit Ausnahme notwendiger Zufahrtsflächen als grüne Freifläche ausgebildet werden. Die notwendigen Zufahrtsflächen dürfen nur als Schotterbelag hergestellt werden. Eine flächendeckende Versiegelung durch Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.

#### **2.2. Einfriedigungen und Sichtschutzeinrichtungen**

Einfriedigungen wie z.B. Zäune und Mauern sowie Sichtschutzeinrichtungen sind nicht zulässig.

### 3. HINWEISE

#### 3.1. Oberboden und Erdarbeiten

Oberboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

#### 3.2. Denkmalschutz

Bodenfunde im Zuge der Bauarbeiten sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verweigern eines Fundes ist ein Verstoß gegen § 27 DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

#### 3.3. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

#### 3.4. Geologie

Im Plangebiet stehen die verkarstungsfähigen Schichten des Oberen Muschelkalks an. Im Untergrund können offene, teils lehmgefüllte Hohlräume und/oder Dolinen auftreten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten oder Hohlräumen) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bei Anlage von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Ein Versickerungsgutachten liegt vor.

#### Aufgestellt:

Empfingen, den 26.05.2006

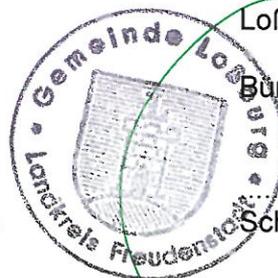
#### zuletzt geändert:

Empfingen, den 15.01.2008

#### Anerkannt:

Loßburg, den 15. Jan. 2008

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure  
Eichenweg 8, 72186 Empfingen



Bürgermeisteramt

Schreiber, Bürgermeister

**GEMEINDE LOSSBURG  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
“FELDSCHEUNENGEBIET MALMEN“**

**IN LOSSBURG - WITTENDORF**

**PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

Datum: 15.01.2008

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt  
Gemeinde Loßburg  
Ortsteil Wittendorf**

**BEBAUUNGSPLAN**

**“FELDSCHEUNENGEBIET MALMEN“**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.10.2004 (GBl. S. 771)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)**

### **1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1 : 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

### **2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **2.1. Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck Landwirtschaft / Besondere Zweckbestimmung Gebäude zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 9 wird der Bebauungsplanbereich als 'Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Landwirtschaft / besondere Zweckbestimmung Gebäude zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte' festgesetzt.

Dieses Gebiet dient ausschließlich zur Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Geräte und Maschinen sowie zur Lagerung der Land- und Forstwirtschaft dienenden Materialien und Gegenständen. Eine Lagerung von luft- und wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.

Unzulässig sind Aufenthaltsräume, Ställe, Futtersilos und Feuerstätten.

### **3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

#### **3.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

#### **3.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen wird entsprechend dem Planeinschrieb auf 4,50 m festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut in der Mitte des Gebäudes (§ 18 Abs.1 BauNVO).

Ausnahmsweise kann auch eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe bis maximal 0,5 m zugelassen werden, wenn der Bedarf durch besondere landwirtschaftliche Geräte oder Maschinen begründet ist.

#### **3.3. Grund- und Geschossflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)**

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GRZ und GFZ sind Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

#### 4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

##### (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

#### 5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

##### (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Firstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

#### 6. NEBENANLAGEN

##### (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 7. VERKEHRSFLÄCHEN

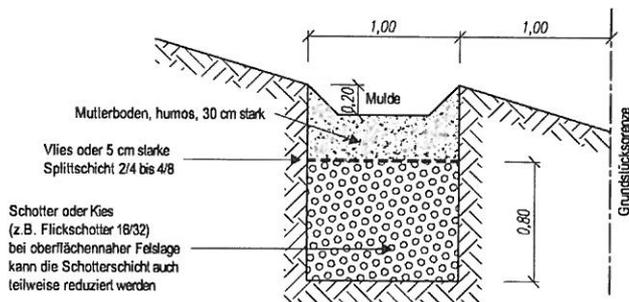
##### (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die inneren Erschließungswege werden als landwirtschaftliche Wege mit Schotterbelag hergestellt und gemischt genutzt als Geh- und Fahrwegfläche.

#### 8. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DEN WASSERABFLUSS

##### (§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist zu sammeln (Dachrinnen) und auf dem jeweiligen Schuppengrundstück durch Anlage eines Mulden-Rigolensystems schadlos dezentral in den Untergrund zu versickern. Hierzu ist entsprechend den Vorgaben des Versickerungsgutachtens eine flache Mulde anzulegen, über die das Wasser durch eine 30 cm starke belebte Oberbodenschicht in eine darunterliegende mit Schottermaterial verfüllte Rigole versickert und von dort in den Untergrund gelangen kann. Die Rigolen müssen eine Länge von ca. 3,0 m und eine Breite von ca. 1,0 m aufweisen. Die Mulden sind jeweils an den Tiefpunkten des Grundstücks anzulegen mit einem Notüberlauf, der so anzuordnen ist, dass evtl. anfallendes Wasser über öffentliche Flächen einer Sammelrigole am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs zugeführt werden kann.



#### 9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS

##### (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Durchführung der Erdarbeiten ist möglichst im Massenausgleich durchzuführen.

**10. FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG  
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**

**10.1. Pflanzfestsetzung – Baumpflanzung (pff1 und pff2)**

Pflanzung hochstämmiger Obstbäume oder sonstiger standortgerechter Laubbäume entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

Bei Anpflanzung von Obstbäumen sind sämtliche geeignete ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbau zulässig, die keiner besonderen Pflege bedürfen. Als Pflanzqualität sind mindestens hochstämmige Bäume (H) ohne Ballen (o.B.) mit einem Stammumfang (StU.) von 7 cm zu verwenden.

Bei Anpflanzung sonstiger Laubbäume wird die Verwendung folgender Arten und Sorten empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus com. 'Beech Hill'	Wildbirne
Acer pseudopl. 'Negenia'	Bergahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Juglans regia	Walnuß	Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche		

**Qualität:**

mindestens Hochstamm (H), 2 mal verpflanzt (2xv), Stammumfang (StU.) 10-12 cm

**Aufgestellt:**

Empfingen, den 26.05.2006

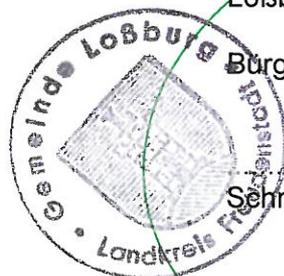
**zuletzt geändert:**

Empfingen, den 15.01.2008

**Anerkannt:**

Loßburg, den 15. Jan. 2008

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure  
Eichenweg 8, 72186 Empfingen



Bürgermeisteramt

Schreiber, Bürgermeister

**GEMEINDE LOSSBURG.  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
“FELDSCHEUNENGEBIET MALMEN“**

**IN LOSSBURG – WITTENDORF**

**BEGRÜNDUNG**

Datum: 15.01.2008

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

**Landkreis Freudenstadt  
Gemeinde Loßburg  
Ortsteil Wittendorf**

**BEBAUUNGSPLAN**

**“FELDSCHEUNENGEBIET MALMEN“**

**BEGRÜNDUNG**

---

**1 Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinde Loßburg liegen derzeit mehrere Voranfragen für die Errichtung von Feldscheunen auf der Gemarkung von Wittendorf vor. Die Interessenten haben vor landwirtschaftliche Fahrzeuge und/oder landwirtschaftliche Maschinen bzw. Geräte in den Schuppen unterzustellen. Ein Planungsanlass seitens der Gemeinde Loßburg ist daher begründet. Mit der Ausweisung eines Feldscheunengebietes soll vor allem den Nebenerwerbslandwirten, die ihren Teil zur Erhaltung und Pflege der bäuerlichen Kulturlandschaft beitragen, die Möglichkeit zur Unterbringung von Maschinen und Geräten in geeigneten Geräteschuppen außerhalb der oftmals beengten Ortslagen gegeben werden.

Aus diesem Grund strebt die Gemeinde Loßburg die Ausweisung eines gemeinsamen Gebietes für die Errichtung von Feldscheunen bzw. Geräteschuppen auf der Gemarkung des Ortsteils Wittendorf an. Einer Zersiedelung der Landschaft soll damit entgegengewirkt werden.

Ein Bebauungsplan für das geplante Schuppengebiet liegt bisher nicht vor.

**2 Standortfindung**

Die Überprüfung potentiell geeigneter Standorte wurde von der Gemeindeverwaltung bereits im Vorfeld in enger Abstimmung mit der Ortschaftsverwaltung und dem Ortschaftsrat durchgeführt. Kriterien für die Standortfindung waren Grundstücksgröße, Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erschließung einschließlich Erreichbarkeit für die Landwirte, Möglichkeiten der landschaftlichen Einbindung sowie die Inanspruchnahme von Flächen, die für den Arten- und Biotopschutz weniger wertvoll sind.

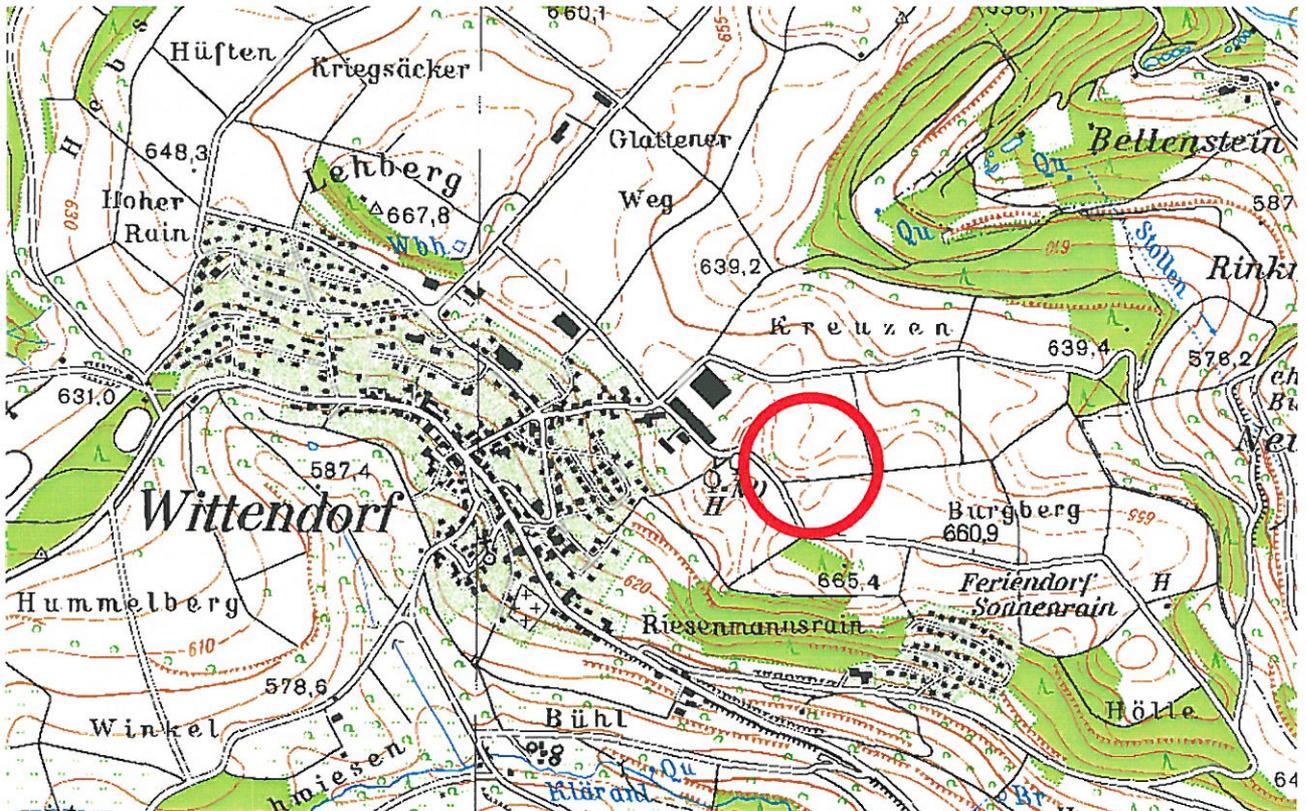
Im Vergleich zu einem Alternativgebiet im Bereich der Kläranlage im Lippbachtal wurde der vorliegende Standort 'Malmen' als verträglicher Standort eingestuft, ausschlaggebend waren die Nähe zur Ortslage, die verkehrliche Erschließung und vor allem die Beurteilung möglicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Arten- und Biotopschutz.

### 3 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich östlich der Ortslage von Wittendorf auf einer landwirtschaftlich genutzten Hochfläche zwischen dem Glattal im Osten und dem Lippbachtal im Süden im Bereich der Gewanne Malmen und Neunecker Weg, ca. 300 m vom Siedlungsrand entfernt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Neunecker Straße, von der ein asphaltierter landwirtschaftlicher Hauptweg in Richtung Südosten abzweigt. An diesen ist das geplante Feldscheunengebiet über geschotterte landwirtschaftliche Wege angebunden.

Ca. 100 m westlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Freizeitanlage mit Grillstelle und einer landschaftsprägenden Linde (Naturdenkmal).



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gemeindeeigene Flurstück Nr. 779.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden: durch das Flurstück Nr.780

im Osten: durch das Flurstück Nr. 778 (Grasweg);

im Süden: durch das Flurstück Nr. 851 (Schotterweg)

im Westen: durch die Flurstücke Nr. 784 (Grasweg) und 849 (Asphaltweg).

#### **4 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Ein Bebauungsplan, der ein Gebiet zum Bau von Feldscheunen ausweist, das ausschließlich zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen sowie zur Lagerung der Landwirtschaft dienenden Materialien und Gegenständen genutzt wird, entspricht dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird somit nicht erforderlich.

Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten sowie FFH-Gebieten oder Wasserschutzgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

#### **5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Planbereich ist dem § 35 Abs.2 und 3 BauGB (Aussenbereich) zuzuordnen und ist nicht privilegiert. Für den Geltungsbereich bestehen keine sonstigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Satzungen.

#### **6 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplanverfahren 'Feldscheunengebiet Malmen' sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Feldscheunengebiet zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen bzw. Betriebsmittel geschaffen werden.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

##### **6.1 Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ca. 300 m östlich des Ortsrandes von Wittendorf im Bereich der Gewanne Malmen und Neunecker Weg. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, im Norden, Osten und Süden als Ackerland, im Westen als Grünland.

Das Plangebiet selbst mit einer Gesamtlänge von ca. 200 m und einer Breite von ca. 40 m wird als Grünland bewirtschaftet. Das Gelände fällt von Süden (Weg) nach Norden hin ab, dabei weist der westliche Teilbereich eine relativ starke Absenkung auf, die für eine bauliche Nutzung nicht geeignet ist. In diesem Böschungsbereich steht ein älterer Obstbaum, drei weitere hochstämmige Obstbäume wurden neu angepflanzt.

Das betroffene Grundstück ist im Westen, Süden und Osten durch landwirtschaftliche Wege erschlossen.

Eine Bestandskarte der Biotop- und Nutzungsstrukturen ist dem Umweltbericht beigelegt, auf den Umweltbericht wird verwiesen.

## **6.2 Städtebauliche Konzeption**

Das geplante Feldscheunengebiet befindet sich im näheren Umfeld des Siedlungsrandes. Die Fahrstrecke von der Ortslage zum Gebiet ist damit relativ kurz, die Belastung der Feldflur durch zusätzlichen Fahrverkehr wird minimiert.

Der Grundstückszuschnitt und die Topographie lassen maximal eine zweizeilige Bebauung in der östlichen Hälfte des Plangebietes zu. Der westliche Teilbereich kann ohne Durchführung von erheblichen Erdarbeiten nicht bebaut werden. Die Zufahrt zu den bebaubaren Flächen erfolgt vom südlichen Rand des Geltungsbereichs über das angrenzende Wegegrundstück Nr. 851. Von diesem Weg gehen zwei Stichwege zur beidseitigen Erschließung von Einzelschuppen ab, zwei Schuppengrundstücke werden über den Grasweg auf Flurstück Nr. 778 am östlichen Rand des Geltungsbereichs erschlossen. Zusätzlich sind zwei Feldscheunengrundstücke im südwestlichen Teil des Plangebietes direkt über den Weg auf Flurstück Nr. 851 erschlossen.

Mit Ausnahme der beiden letztgenannten Baugrundstücke gilt für alle anderen ein Zufahrtsverbot über das Wegegrundstück Nr. 851. Damit sollen Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs durch das Feldscheunengebiet möglichst vermieden werden. Insgesamt sollen 12 Einzelschuppen entstehen, diese könnten bei entsprechendem Bedarf auch zum Teil als Doppelschuppen genutzt werden. Durch die Anordnung der Schuppen entlang von Stichstraßen ist auch eine abschnittsweise Bebauung des Gebietes entsprechend dem Bedarf möglich.

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über das bestehende befestigte Wegesystem sichergestellt. Die Errichtung neuer Erschließungstrassen ist nicht erforderlich.

Zur landschaftlichen Einbindung und als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen wird die ergänzende Bepflanzung des Böschungsbereichs mit weiteren hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks sind für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet, sie sollen als extensives Grünland mit ein- bis maximal zweimaliger Mahd pro Jahr ohne Düngung bewirtschaftet werden. Weiterhin ist die Pflanzung eines hochstämmigen Baumes je Schuppengrundstück zur Durchgrünung festgesetzt.

Durch Festsetzung von Höhenbegrenzungen und durch Festsetzungen zur Gebäudegestaltung soll eine Anbindung in den umgebenden landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum erreicht werden.

## **6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Landwirtschaft nach § 9 Abs.1 Nr.9 mit der besonderen Zweckbestimmung 'Gebäude zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte' ausgewiesen. Es sollen ausschließlich Maschinen und Geräte, die der Landwirtschaft dienen oder Materialien, die zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden, in den Scheunen untergebracht werden. Zulässig in diesem Sinne sind auch Geräte und Maschinen für die Forstwirtschaft.

Ausgeschlossen hiervon sind luft- und wassergefährdende Stoffe wie Treibstoffe etc. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß die Gebäude zu anderen Lagerzwecken genutzt werden, insbesondere zur Lagerung von boden- und grundwassergefährdenden Stoffen.

### **6.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Baugrenzen, die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, GRZ und GFZ sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung.

Die Errichtung weiterer Nebenanlagen ist nicht zulässig.

### **6.3.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Die erforderlichen zusätzlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung werden in einfacher Feldwegequalität als Schotterdecke hergestellt. Durch diese wasserdurchlässige Belagsausbildung soll der Versiegelungsgrad des Feldscheunengebietes auf ein Minimum reduziert werden.

Anschlüsse an Strom, Wasser und Abwasser sind für die geplanten Schuppengrundstücke nicht vorgesehen, dies entspricht dem Charakter als Feldscheunengebiet. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird an Ort und Stelle über die belebte Oberbodenzone in anzulegende Rigolen auf den Schuppengrundstücken versickert, eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Grundstücke wird durch Anlage einer sog. Sammelrigole am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs vermieden.

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und insbesondere zur Eingrünung des Gebietes werden Pflanzfestsetzungen zur Ergänzung des Obstbaumbestandes festgesetzt. Ebenso ist je Schuppengrundstück ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, der Standort hierfür muß vom Bauherrn im Zuge des Bauantrages nachgewiesen werden.

### **6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Das geplante Feldscheunengebiet liegt in einem landwirtschaftlich genutzten Bereich. Die Gestaltungsauflagen werden so festgesetzt, daß eine städtebauliche Verträglichkeit sichergestellt ist. Die Schuppen dürfen ausschließlich in Holzbauweise hergestellt werden.

### **6.5 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung**

Durch das geplante Vorhaben sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, für die gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich im Rahmen der Abwägung vorzusehen ist. Hierzu wird entsprechend § 2 bzw. § 2a BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein gesonderter Umweltbericht erstellt.

### **6.6 Ver- und Entsorgung**

Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom sind nicht vorgesehen. Dies entspricht dem Gebietscharakter als Feldscheunengebiet.

## 7 Planverwirklichung und Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Loßburg. Die erschlossenen Feldscheunengrundstücke bleiben im Eigentum der Gemeinde und sollen an die entsprechenden Interessenten verpachtet werden.

## 8 Kosten

Die Kosten für Planung und Erschließung werden von der Gemeinde Loßburg getragen und anteilig auf die einzelnen Schuppengrundstücke umgelegt. Die Kosten für die Errichtung der Gebäude und für die Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen sind von den Pächtern der Grundstücke zu tragen.

## 9 Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Bebauungsplan 'Feldscheunengebiet Malmen' in Loßburg-Wittendorf

Wertungsrahmen (WE)

0 = keine ökolog. Wertigkeit

1 = geringe ökolog. Wertigkeit

2 = mittlere ökolog. Wertigkeit

3 = hohe ökolog. Wertigkeit

Zwischenstufen sind möglich

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung bezogen auf die Flächennutzungen bzw. auf das Arten- und Biotoppotential

Flächen	BESTAND				PLANUNG EINSCHLIESSLICH AUSGLEICH			
	Fläche / Menge (1)	Anteil (%)	WE (2)	WE Gesamt (3)=(1)*(2)	Fläche / Menge (4)	Anteil (%)	WE (5)	WE Gesamt (6)=(4)*(5)
Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm und intensiv	7.180 m <sup>2</sup>	91,3%	1,5	10.770 WE		0,0%	1,5	0 WE
Fettwiese mittlerer Standorte im Böschungsbereich	680 m <sup>2</sup>	8,7%	2,5	1.700 WE		0,0%	2,5	0 WE
Schotterweg		0,0%	0,0	0 WE	290 m <sup>2</sup>	3,7%	0,0	0 WE
Feldscheunengrundstücke		0,0%	0,5	0 WE	3.892 m <sup>2</sup>	49,5%	0,5	1.946 WE
Ausgleichsfläche Grünland extensiv, z.T. mit hochstämmigen Obstbäumen		0,0%	2,5	0 WE	3.678 m <sup>2</sup>	46,8%	2,5	9.195 WE
<b>Summen</b>	<b>7.860,000 m<sup>2</sup></b>			<b>12.470 WE</b>	<b>7.860,000 m<sup>2</sup></b>			<b>11.141 WE</b>
<b>Prozentualer Vergleich:</b>				<b>100%</b>				<b>89%</b>

Die Feldscheunengrundstücke sind mit einem gemittelten Wert von 0,5 gerechnet. Dies ergibt sich aus dem Verhältnis von Gebäudeflächen zu den verbleibenden Freiflächen, mit eingerechnet ist hierbei das Gebot zur Pflanzung eines Laubbaumes je Grundstück.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kann rechnerischer Ausgleich von nahezu 90 % erreicht werden, es werden keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### Aufgestellt:

Empfingen, den 17.10.2006

### zuletzt geändert:

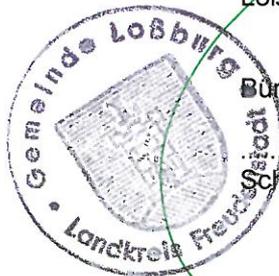
Empfingen, den 15.01.2008

Anerkannt:

Loßburg, den .....

15. Jan. 2008

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure  
Gebhard Gfrörer, Dipl.Ing.(FH)  
Eichenweg 8, 72186 Empfingen



Bürgermeisteramt

Schreiber, Bürgermeister

**GEMEINDE LOSSBURG  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
'FELDSCHEUNENGEBIET MALMEN'**

**IN LOSSBURG - WITTENDORF**

**UMWELTBERICHT**

Datum: 15.01.2008

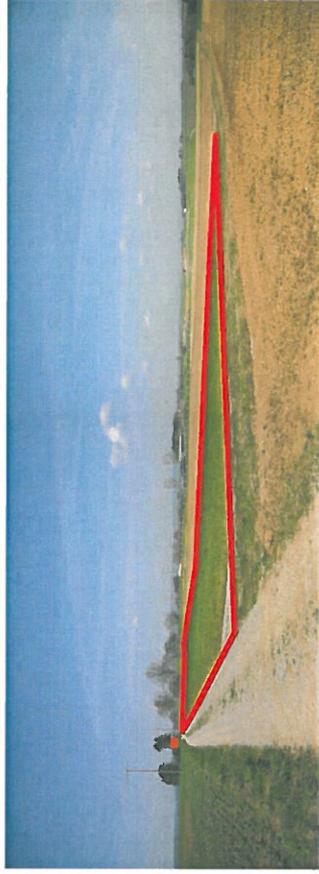
**ALS BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG**

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure

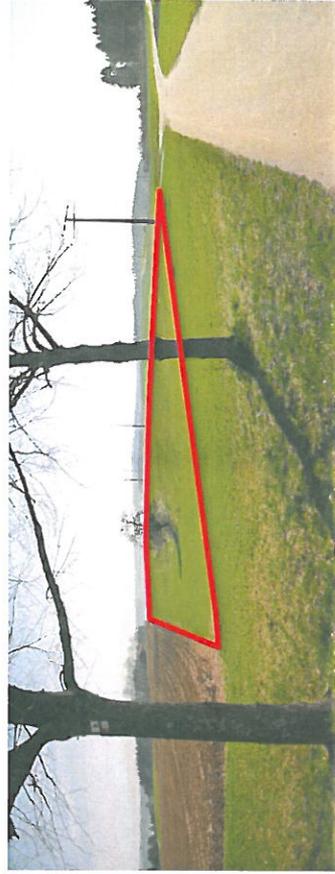
Eichenweg 8  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

# 1 UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN 'FELDSCHNEUNGENGEBIET MALMEN' IN LOSSBURG-WITTENDORF

<p><b><u>Gebietsbeschreibung</u></b></p>	<p>Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich ca. 300 m östlich der Ortslage von Wittendorf im Gewann Malmen im Bereich einer Hochfläche zwischen Glattal im Osten und dem Lippbachtal im Süden auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 779. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, im Norden, Osten und Süden als Ackerland, im Westen als Grünland.</p> <p>Das Plangebiet selbst mit einer Gesamtlänge von ca. 200 m und einer Breite von ca. 40 m wird als Grünland bewirtschaftet. Das Gelände fällt von Süden (Weg) nach Norden hin ab, dabei weist der westliche Teilbereich eine relativ starke Absenkung auf, die für eine bauliche Nutzung nicht geeignet ist. In diesem Böschungsbereich steht ein älterer Obstbaum, drei weitere hochstämmige Obstbäume wurden neu angepflanzt.</p> <p>Das betroffene Grundstück ist im Westen, Süden und Osten durch landwirtschaftliche Wege erschlossen.</p> <p>Ca. 100 m westlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Freizeitanlage mit Grillstelle und einer landschaftsprägende Linde (Naturdenkmal).</p>
<p><b><u>Geplante Nutzung</u></b></p>	<p>Vorgesehen ist die Errichtung eines Feldscheunengebietes zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen als zweizeilige Bebauung auf der östlichen Hälfte des Flurstücks Nr. 779. Die westliche Hälfte wird auf Grund der Topographie nicht bebaut und zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen genutzt.</p> <p>Die geplante Bebauung soll auf einer Länge von ca. 130 m bei einer Breite von ca. 40 m erfolgen. Insgesamt sollen 12 Grundstücke für die Errichtung von Einzelschuppen angeboten werden. Die verkehrliche Erschließung der Schuppengrundstücke erfolgt über Stichstraßen vom südlich angrenzenden Feldweg (Flurstück Nr. 851).</p> <p>Die Zufahrt zum Feldscheunengebiet erfolgt über die vorhandenen asphaltierten Hauptwege und die daran anschließenden geschotterten Wege. Die Erschließung des Gebietes mit Strom und Wasser ist nicht vorgesehen.</p> <p>Zur landschaftlichen Einbindung und als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen wird die ergänzende Bepflanzung des Böschungsbereichs in der westlichen Grundstückshälfte mit weiteren hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks sind für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet, sie sollen als extensives Grünland mit ein- bis maximal zweimaliger Mahd pro Jahr ohne Düngung bewirtschaftet werden. Weiterhin ist die Pflanzung eines hochstämmigen Baumes je Schuppengrundstück zur Durchgrünung festgesetzt.</p>
<p><b><u>Vorgaben und Schutzgebiete</u></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Regionaplan Nordschwarzwald 2015:</b> Bodenschutz (G) Pl.S. 3.3.1</li> <li>• <b>Flächennutzungsplan:</b> Fläche für die Landwirtschaft    <b>Landschaftsplan:</b> nach derzeitigem Kenntnisstand keine Aussagen</li> <li>• <b>Landschaftsschutzgebiete und FFH-Gebiete:</b> nicht betroffen</li> <li>• <b>Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG:</b> nicht betroffen</li> <li>• <b>Wasserschutzgebiete:</b> nicht betroffen (Anm. Das Wasserschutzgebiet 'Höllquelle' wurde aufgehoben.)</li> </ul>



Blick von Osten auf das Plangebiet, im Hintergrund links die Freizeitanlage mit dem Naturdenkmal, weiter rechts im Hintergrund die Ortslage von Wittendorf



Blick von Westen über das Plangebiet

### Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und –bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	
<p><b><u>Biotope und Arten</u></b></p> <p>Böschungsbereich mit Obstbäumen: auf Grund der Topographie etwas weniger intensiv bewirtschaftete Teilfläche mit einem älteren und drei neu gepflanzten hochstämmigen Obstbäumen, Wertigkeit mittel bis hoch</p> <p>verbleibende Fläche des Geltungsbereichs: Wirtschaftsgrünland intensiv als Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm, Wertigkeit mittel bis gering</p> <p>Fauna: hierüber liegen keine weitergehenden Aussagen vor, auf Grund der Biotopausstattung (keine Feldhecken, Böschungsraine u.ä. im näheren Umkreis vorhanden) und der vorherrschenden Nutzung (meist Acker und Grünland intensiv) ist jedoch kein Vorkommen besonders seltener oder geschützter Arten zu erwarten.</p>	<p>kein Eingriff: der Bebauungsplan sieht eine Freihaltung des Böschungsbereichs ein-schl. Erhaltung der bestehenden Obstbäume vor.</p> <p>Verlust von Grünlandflächen mittlerer bis geringer Wertigkeit durch teilweise Überbauung (ca. 3.890 m<sup>2</sup> Feldscheunengrundstücke) bzw. durch Anlage von Schotterwegen (ca. 290 m<sup>2</sup>)</p> <p>keine, geplant ist eine wenig störende Nutzungsform; die Störungen während der Bauphase sind zeitlich begrenzt.</p>	<p style="text-align: center;"><b>✘</b></p> <p style="text-align: center;">●</p> <p style="text-align: center;">●</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Eingriff in den Böschungsbereich und den Baumbestand (s. Lageplan zum BBP)</li> <li>• Ergänzende Baumpflanzung zum Aufbau eines Streuobstbestandes im Böschungsbereich (ca. 800 m<sup>2</sup>, s. Lageplan zum BBP)</li> <li>• Extensivierung der verbleibenden Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereichs (ca. 3.680 m<sup>2</sup>, s. Lageplan zum BBP)</li> <li>• Nistmöglichkeiten für Vögel an den geplanten Baulichkeiten (s. Bauordnungsrecht Nr. 1.5)</li> <li>• Extensivierung verbleibender Grünlandflächen (s. Lageplan zum BBP)</li> </ul>	<p><b><u>Boden</u></b></p> <p>alle Bodenfunktionen: lt. Darstellung im Regionalplan handelt es sich bei den betroffenen Böden um Flächen mit einer hohen landbaulichen Eignung. Standorte mit hoher landschaftsökologischer Bedeutung (besonders trocken, mager oder feucht-nass) sind nicht betroffen.</p> <p><b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> k.A.</p> <p><b>Filter und Puffer für Schadstoffe:</b> k.A.</p> <p><b>Landschaftsgeschichtliche Urkunden</b> (z.B. geologische Aufschlüsse, Bodendenkmäler, Zeugnisse besonderer Bewirtschaftungsformen etc.): nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden, <i>gering</i></p> <p><b>Lebensraum für Bodenorganismen:</b> k. A.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß (s. Lageplan zum BBP)</li> <li>• ggf. Verzicht auf durchgehende Betonplatten für die Gebäudefundamente (= vereinfachter Rückbau, keine Festsetzung von Bodenplatten)</li> <li>• Beschränkung der Schotterwege auf das unbedingt erforderliche Maß (s. Lageplan zum BBP)</li> <li>• dauerhafte Begrünung der verbleibenden Freiflächen (s. Bauordnungsrecht Nr. 2.1)</li> <li>• Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (s. Lageplan zum BBP und Planungsrecht Nr. 7)</li> <li>• Durchführung der Erdarbeiten im Massenausgleich (s. Planungsrecht Nr. 9 u. Bauordnungsrecht, Hinw.)</li> <li>• Extensivierung verbleibender Grünflächen (ca. 3.680 m<sup>2</sup>, s. Lageplan zum BBP)</li> <li>• ergänzende Gebote zur Pflanzung von Laub- und Obstbäumen (Kompensation, s. Lageplan z. BBP)</li> </ul>

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / ✘ nicht erheblich

### Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<u>Grund- und Oberflächenwasser</u>	keine Wasserschutzgebiete oder bedeutsamen Grundwasservorkommen betroffen;  Oberflächengewässer in Form von Teichen, Bächen und Gräben sind nicht betroffen.	Überbauung von Teilflächen und damit teilweise Einschränkung der Grundwasserneubildung;  keine	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>• breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone durch Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems (s. Lageplan zum BBP und Planungsrecht, Nr. 8),</li> <li>• Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (s. Lageplan zum BBP und Planungsrecht, Nr. 7)</li> </ul>
<u>Klima</u>	Flächen ohne besonderer Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse	keine  nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten	✗	nicht erforderlich
<u>Landschaftsbild</u>	Von Norden, Süden und Osten ist das Plangebiet auf Grund der Exposition und der fehlenden Strukturen im Landschaftsraum auch aus größerer Entfernung gut einsehbar.  Aus westlicher Richtung von der Freizeitanlage bzw. von der Ortslage her ist das Plangebiet durch die vorhandene Baumreihe entlang des landwirtschaftlichen Hauptweges etwas eingebunden aber dennoch einsehbar.  Damit weist der Landschaftsraum eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber einer möglichen Bebauung auf.	Errichtung von Gebäuden in einer bisher freien Feldflur, hierdurch Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	●●	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Gebäudehöhen auf das unbedingt erforderliche Maß (s. Lageplan zum BBP)</li> <li>• Erhaltung bestehender Einzelbäume (s. Lageplan zum BBP)</li> <li>• Festsetzung von Pflanzgeboten auf privaten Grundstücksflächen (Einzelbäume) und auf öffentlichen Grundstücksflächen (Anlage eines Streuobstbestandes im Böschungsbereich) zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Schuppengebietes (s. Lageplan zum BBP)</li> <li>• Verwendung landschaftsverträglicher Baumaterialien (Holzbauweise, s. Bauordnungsrecht Nr. 1 ff.)</li> </ul>
<u>Erholung</u>	keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung betroffen.	keine	✗	nicht erforderlich
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen	keine	✗	nicht erforderlich
<u>Mensch</u>	keine besonderen Funktionen des Landschaftsraumes betroffen	keine	✗	nicht erforderlich
<u>Wechselwirkung</u>	erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und den anderen vorgeschriebenen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	keine	✗	nicht erforderlich

●● sehr erheblich / ●●● erheblich / ●●●● wenig erheblich / ✗ nicht erheblich

<p><b><u>Gesamtschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen:</u></b>  Insgesamt sind durch die vorliegende Bebauungsplanung nur wenig erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.  Für die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Kultur- und Sachgüter sowie für den Menschen ergeben sich durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen, die im weiteren Verfahren zu prüfen wären. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung bzw. zum Ausgleich sind als ausreichend anzusehen.  Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für das Schutzgut Landschaftsbild durch Errichtung von Gebäuden in bisher unbebauter landwirtschaftlicher Flur. Zur Vermeidung und Minimierung erfolgen restriktive Festsetzungen in Bezug auf die zulässige Nutzung, die überbaubaren Flächen und die Gebäudehöhen sowie die äußere Gestaltung der Feldscheunen. Als Ausgleich werden zusätzlich Pflanzgebote zum Aufbau eines Streuobstbestandes am nordwestlichen Rand der Bebauung und in Form von Einzelbäumen zur inneren Durchgrünung festgesetzt.</p>	<p>●</p>	<p>Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich ist von einer ausreichenden Berücksichtigung der Belange der einzelnen Schutzgüter auszugehen.</p>
---	----------	---

<p><b><u>Prognose</u></b>  <b><u>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u></b></p>	<p>Bei einer Nutzung des Plangebietes entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes entstehen im Nahbereich des Ortsrandes von Wittendorf Feldscheunen in landschaftsverträglicher Bauweise, die durch zusätzlich festgesetzte Begrünungsmaßnahmen in die Landschaft eingebunden werden müssen. Für die untersuchten Schutzgüter verbleiben nach Abschluss der Massnahme und durch die nachfolgende Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das gesamte Grundstück soll im Eigentum der Gemeinde verbleiben, die Grundstücksflächen sollen lediglich verpachtet werden. Bei der Errichtung der Feldscheunen wird besonderer Wert darauf gelegt, dass jederzeit ein Rückbau ohne erheblichen Aufwand möglich ist.  Für die Nebenerwerbslandwirte werden Unterbringungsmöglichkeiten für Geräte und Maschinen geschaffen. Dies dient wiederum der langfristigen Sicherung und Erhaltung der bäuerlichen Kulturlandschaft.  Bei einem Verzicht auf die Bebauung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Änderungen in der derzeitigen Nutzung. Mit einer langfristigen Aufwertung der Fläche in ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft ist nicht zu rechnen.</p>
---	---

**Anlagen:** Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen, M 1 : 1.000

**Aufgestellt:**  
Empfingen, den 17.10.2006  
**zuletzt geändert:**  
Empfingen, den 15.01.2008

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8  
72186 Empfingen