

Fertigung:4.....

Anlage:2.....

Blatt:1 - 15.....

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Eichholz - Brächle" und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Kleines Wiesental, OT Wieslet-Eichholz (Landkreis Lörrach)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Eichholz - Brächle" im OT Wieslet-Eichholz ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bereitstellung neuer Wohnbauflächen in Wieslet-Eichholz zu schaffen. Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Mit der Realisierung dieses Wohngebiets soll kurzfristig vor allem dem anstehenden Bedarf ortsansässiger Bauwilliger Rechnung getragen werden, nachdem in der Gemeinde nur noch wenige freie Grundstücke vorhanden sind, die aber nicht als Baulücken anerkannt werden.

Noch freie Grundstücke sind bereits bebaut oder verkauft.

Durch das neu geplante Wohngebiet wird eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung geschaffen und Flächen für konkrete Bauwünsche bereitgestellt.

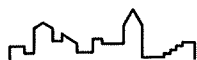
Im Kleinen Wiesental waren und sind keine Baugebiete in einer vergleichbaren Randlage mehr verfügbar. Deshalb wird diese Fläche als kleines aber hochwertiges Baugebiet angebunden an die bestehende Bebauung längs der bestehenden Erschließungsstraßen ausgewiesen.

Damit wird auch die vorhandene Infrastruktur in der nur einseitig bebauten Straße sinnvoll und kostengünstig genutzt.

Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleines Wiesental derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Diese geplante Ausweisung von Baugrundstücken erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans, um eine städtebaulich sinnvolle Siedlungserweiterung unter Beachtung der typischen Baustruktur in diesem Gebiet zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung in diesem Gebiet geschaffen.



1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Mit der Novellierung des BauGB 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Damit wird die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht.

Am 23.06.2021 ist das Baulandmobilisierungsgesetz (vom 14. Juni 2021; BGBl. I S. 1802) in Kraft getreten, das § 13b BauGB neu fasst. In Folge der Neufassung können nunmehr Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, sofern das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss bis spätestens 31.12.2024 gefasst wird.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde mit Beschluss vom 22.09.2021 förmlich eingeleitet. Gemäß § 13b BauGB ist der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Die Aufstellung des B-Plans dient der Schaffung von Wohnraum. Der Bedarf ist dadurch begründet, dass die Gemeinde seit Jahren immer wieder versucht, größere Lücken in der Ortslage einer Bebauung zuzuführen, jedoch an den Vorgaben bzw. der nicht vorhandenen Ausweisung scheitert. Deshalb verfügt die Gemeinde über keine freien Bauplätze mehr.

§ 13b BauGB ermöglicht die Aufstellung von Bebauungsplänen auf Flächen (im Außenbereich), die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die vorhandene Bebauung im Bereich des Planungsgebiets ist Teil des Ortsteils Wieslet-Eichholz. Der vorhandene Gebäudekomplex mit den angrenzenden Gebäuden besitzt durchaus ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur, die für die abgelegenen Ortsteile des Kleinen Wiesentals und der umgebenen Gemeinden charakteristisch ist.

Eichholz kann man nicht in 2 unabhängige Teilbereiche aufgliedern, nur weil die hier typischen großen Grundstücke dazu führen, dass in Teilbereichen die Bebauung Lücken aufweist.

Im Osten von Eichholz sind im Bereich des B-Plans mind. 6 Wohneinheiten vorhanden.

Als Merkmal für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind Gebäude erforderlich, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind. Dies trifft nach dem BVerwG zu für Anlagen, die optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Dies trifft auf Eichholz zu.

Die Konzentration der Gebäude im Süden des Planungsgebiets ist in ihrer Masse deutlich wahrnehmbar und prägt gemeinsam mit den 2 Anwesen im Norden des Plangebiets und der Bebauung im Westen den Ortsteil Eichholz.



Die in enger Verbindung zu den Wohnungen stehenden Nebenanlagen bilden gemeinsam die deutlich prägende Baustruktur.

Eine separate Betrachtung der "dienenden" Gebäude (Nebengebäude) widerspricht unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzubeziehenden Siedlungsteilen.

Eine Aufteilung und Trennung der Bauten ist weder bezüglich der Nutzungen noch der charakteristischen Struktur des Ortsteils möglich.

Aufgrund ihrer Masse und Ausformung sind auch landwirtschaftliche Gebäude städtebaulich prägend für einen Ortsteil.

Die Außenbereichssatzung "Eichholz Flst. 1046" wurde 2019 aufgestellt, da eine Ausweisung nach § 13b BauGB aufgrund der geplanten und geforderten Nutzung nicht möglich war. Insofern ist dieses Verfahren nicht vergleichbar, zumal es sich um eine sehr kleine Fläche (1 Anwesen) handelte.

Das Planungsgebiet schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eichholz an. Die max. Grundfläche beträgt ca. $10.203 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,3 = 3.061 \text{ m}^2$ und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m^2 . Damit ist eine rechtliche Voraussetzung für die Anwendung nach § 13b BauGB erfüllt.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

1.2 Bedarf

Bestehende Situation

Die Gemeinde Kleines Wiesental wollte zuletzt 2017 einen B-Plan für ein Wohngebiet im Ortsteil Wieslet aufstellen. Die damit geplanten ca. 15 Bauplätze konnten aber nicht realisiert werden, da die Eigentümer der Flächen nicht bereit waren und sind, die Flächen zu bebauen. Somit stehen von Gemeindeseite aus auch hier keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Daher hat sich in den letzten Jahren ein Bedarf an Bauplätzen entwickelt, der sich in einer langen Liste an Bauplatzbewerbern spiegelt.

Mit der Ausweisung der Flächen will die Gemeinde auch ihren Planungswillen bekunden, den Ortteilen eine Entwicklungsmöglichkeit für die nächsten Generationen aufzuzeigen und damit eine Verödung und Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken.

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Eichholz-Brächle" liegt in Wieslet-Eichholz. Als Ortsteil der Gemeinde Kleines Wiesental zählt Wieslet gemäß Plansatz 2.5.1 des Regionalplans des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee zu den Gemeinden mit Eigenentwicklung.

Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum [und Arbeitsplätzen] für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf [sowie für die Aufnahme von Spätaussiedler]. Ein darüber hinaus gehender Bedarf für Wanderungsgewinne [und für größere Gewerbeansiedlungen] kann im Rahmen der Eigenentwicklung nicht in Ansatz gebracht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Eichholz-Brächle" soll konkret für 4 junge Familien die Möglichkeit geschaffen werden, im Ortsteil bleiben zu können. Andernfalls müssten diese an anderen Standorten in anderen Gemeinden Bauplätze suchen. Damit würde der Abwärtstrend in der Bevölkerungsentwicklung für Wieslet-Eichholz nicht gestoppt werden.

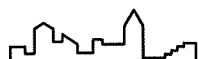
Der Abwärtstrend kann nur gestoppt werden, wenn den jüngeren Bewohnern von Eichholz ein attraktives Angebot zum Verbleib in ihrem Ortsteil zur Verfügung steht. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt der Landschaft geleistet, denn durch die Bewohner erfolgt die Landschaftspflege und damit der Erhalt der schützenswerten Kulturlandschaft.

Aber auch bezüglich des Erhalts der sozialen und familiären Bindungen leistet die Schaffung von geeignetem Wohnraum einen wesentlichen Beitrag zur Zukunftsvorsorge.

Hier wird der Zusammenhalt und die generationenübergreifende Hilfe praktiziert und muss nicht aufwändig von außen (Förderung, Sozialarbeiter, Pflegekräfte) initiiert werden.

Als bekannt wurde, dass die Gemeinde in diesem Bereich Bauplätze realisieren möchte, haben 18 Familien sofort ihr Interesse bekundet. Diese suchen nach wie vor in der Gemeinde Kleines Wiesental Flächen zur Bebauung.

Im Ortsteil Wieslet, oder auch im Ortsteil Sallneck stehen derzeit keine Bauflächen der Gemeinde zur Verfügung. Auf evtl. private Flächen, welche als Baulücken eingestuft sind hat die Gemeinde keinen Zugriff.



Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleines Wiesental sind in den angrenzenden OT Wieslet und Sallneck keine Bauflächen in Planung im FNP ausgewiesen. In Tegernau gibt es eine Planfläche, allerdings ist die Erschließung dieser Fläche, aufgrund der steilen Topographie, nur schwer realisierbar. Hier wäre nur zu überlegen, ob man diese Fläche für ein BPL im Regelverfahren aufgibt/tauscht, was aber für dieses Verfahren nicht relevant ist. In Bürchau ist ebenso noch eine Fläche im FNP, diese ist aber für die Interessenten unrelevant.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg bildet die Bevölkerungsentwicklung nur sehr unzureichend ab. Prognostiziert wird ein Bevölkerungsrückgang um 40 Einwohner in 5 Jahren.

So ist es - wie hier in Eichholz - nicht verwunderlich, dass die Bevölkerung abnimmt, wenn eine Entwicklung des Ortsteils nicht ermöglicht wird.

Zu den "vorhandenen Wohnbauflächenpotentialen" zählen im Flächennutzungsplan dargestellte aber noch nicht beplante oder in Bebauungsplänen ausgewiesene aber noch nicht bebaute Flächen ebenso wie bestehende Innenentwicklungspotentiale (wie z.B. Baulücken).

Faktisch stehen diese vom Regierungspräsidium reklamierten Wohnbauflächenpotentiale aber nicht zur Verfügung, da sie sich nicht am gewünschten und erforderlichen Standort befinden und / oder eine Verkaufsbereitschaft nicht besteht - gerade in der heutigen Zeit.

Baulücken im Bestand

Auch in den Ortsteilen vorhandene Baulücken können im Hinblick auf die Grundstücksverhältnisse und fehlende Verfügbarkeit nicht umgesetzt werden.

Im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans wurden im Rahmen der ursprünglich angedachten Änderung des FNP die Baulücken und Innenentwicklungspotenziale ermittelt. Dabei hat sich ergeben, dass die für eine Bebauung in Frage kommenden Baulücken nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Sie stehen somit für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Darüber hinaus sind auch die wenigen Baulücken, die nach § 34 BauGB bebaut werden könnten, in Privateigentum und deshalb aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Gemeinde Kleines Wiesental ist sich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausweisung des Baugebiets "Eichholz - Brächle" durchaus bewusst. Die steigende Nachfrage an Bauplätzen haben die Gemeinde dennoch zu diesem Planungsschritt bewogen.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, das wirklich realisierbare Potential zu nutzen. Auch hier wurden in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, seitens der Gemeinde innerörtliche Freiflächen bzw. unbebaute Grundstücke zu aktivieren. Dabei zeigt sich die Problematik, dass gerade in den ländlichen Bereichen Freiflächen sowie leerstehender Wohnraum für die nachfolgende Generation vorgehalten wird und somit keine Verkaufsbereitschaft erkennbar ist, d.h. die Gemeinde hat hier keinen Zugriff auf vorhandene Freiflächen.



Auch auf einer der äußerst raren Flächen zeigten sich Probleme.

Im FNP der Gemeinde ist im OT Tegernau eine W-Fläche ausgewiesen. Hier gab es 1997 auch eine Voranhörung zum B-Planverfahren "Heißbühl II". Da sich die Erschließung als sehr aufwendig gestaltet, wurde das Verfahren nicht abgeschlossen.

Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der ortstypischen Baustruktur und Bevölkerungsstruktur. So sind i.d.R. angrenzend an die Wohngebäude größere Freiflächen mit Schuppen und Gärten für die Selbstversorgung vorhanden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleines Wiesental als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die bebauten Flächen sind dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde am 10.06.1983 vom Landratsamt Lörrach genehmigt.



(Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2020)

Die in der topographischen Karte dargestellte Bebauung ist nicht Gegenstand des FNP.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan reaktionell berichtigt.

2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Hochrhein - Bodensee. Die Gemeinde Kleines Wiesental ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. In der Fassung des Regionalplans Hochrhein - Bodensee von 2019 werden ansonsten keine speziellen Aussagen zum Planungsgebiet getroffen.

Insofern steht die vorliegende Bebauungsplanung insgesamt im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans Hochrhein - Bodensee.



3 Abgrenzung des Planungsgebiets

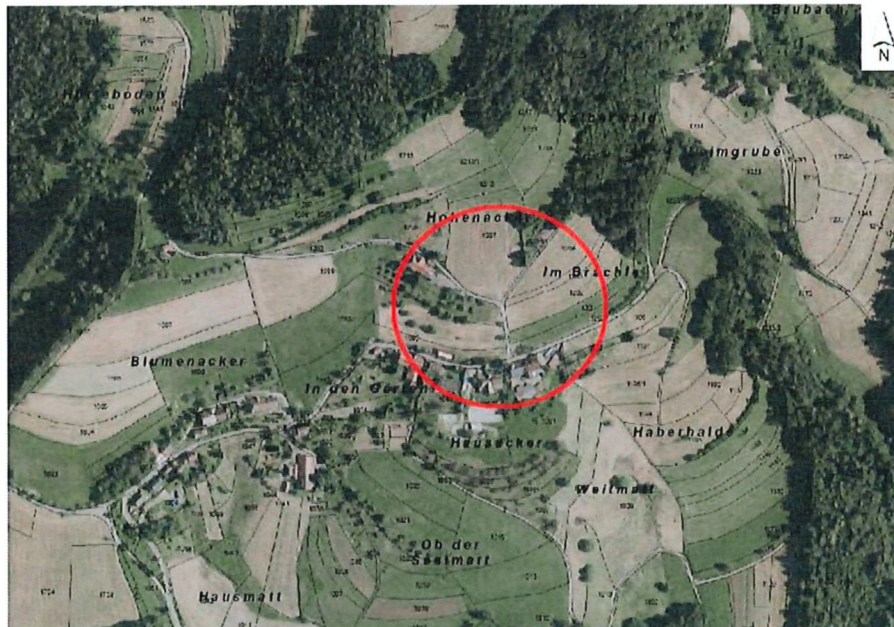
Das Planungsgebiet im Ortsteil Eichholz schließt an die vorhandene Bebauung längs der Ortsdurchfahrt Eichholz an und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.570 m².

Es wird begrenzt im Norden durch den einbezogenen Weg auf Flst.Nrn. 1476 und 1205. Im Süden begrenzt die vorhandene Bebauung das Gebiet. Im Osten und Westen grenzen Wiesen an den Bebauungsplan.

Einbezogen wird das bebaute Flst.Nr. 1206/1 und Teilflächen der Flst.Nrn. 1206/1, 1200 - 1204 östlich des zentralen Gemeindewegs und Teilflächen der Flst.Nrn. 1589, 1589/1, 1590 westlich des Gemeindewegs.

Darüber hinaus sind die Teilflächen der Erschließungswege (Flst.Nrn. 205, 1476 und 1032) einbezogen.

Die maßgebende Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.



4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebiets werden die Voraussetzungen für die ergänzende Bebauung im Bereich nördlich der bestehenden Bebauung geschaffen.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße.

Gemäß Planeintrag ist die Erschließung von insgesamt ca. 6 zusätzlichen Baugrundstücken geplant. Entsprechend dem aktuellen Bedarf sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften möglich. Deshalb wurden größtenteils grundstückübergreifende zusammenhängende Baufelder ausgewiesen.

Da die Erschließungsstraße möglichst flächensparend ausgewiesen wird, sind von den Bauherren die Garagen vor der Zufahrt um mindestens 5,0 m zurückzusetzen. Dadurch entstehen Freiflächen für den ruhenden Verkehr - auf den privaten Grundstücken.



Die Firstrichtung der Hauptbaukörper wird festgelegt, um eine Bebauung mit den Traufseiten parallel zu den Höhenlinien des an einem Südhang gelegene Gebiets zu sichern. Auch im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ist eine Orientierung der Traufe nach Süden zu bevorzugen.

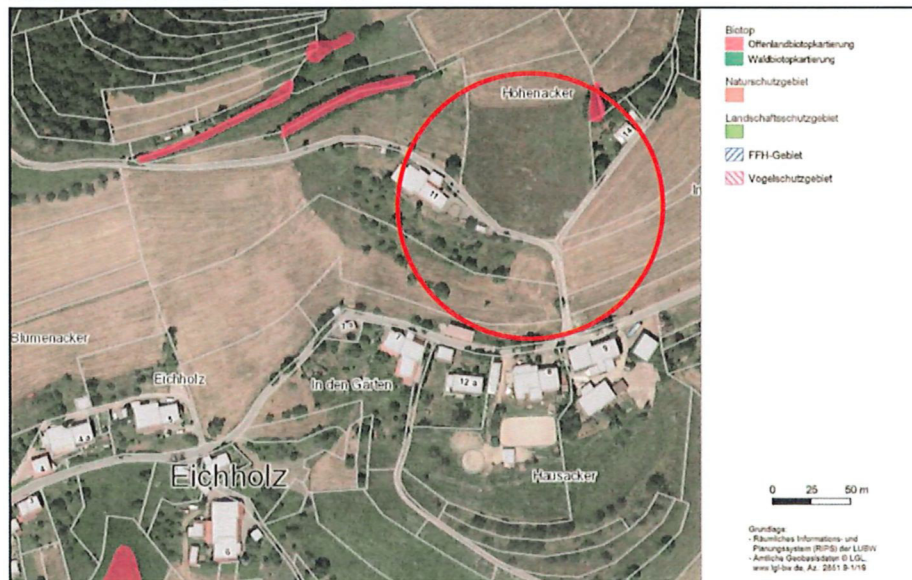
Die geplanten Grundstücksgrößen für die 2- bis 3-geschossigen Gebäude sind relativ groß entsprechend der charakteristischen Bebauung ausgewiesen. Dennoch wird durch die Baugrenzen die Bebauung auf die Flächen nahe der Erschließungswege begrenzt.

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb werden auch zusammenhängende Baufelder ausgewiesen.

Biotop

Im Nordosten des Planungsgebiets ist gemäß LUBW ein Biotop ausgewiesen, das mit ein paar Quadratmetern in Flst.Nr. 1206/1 hereinreicht.

Planausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW 2021)

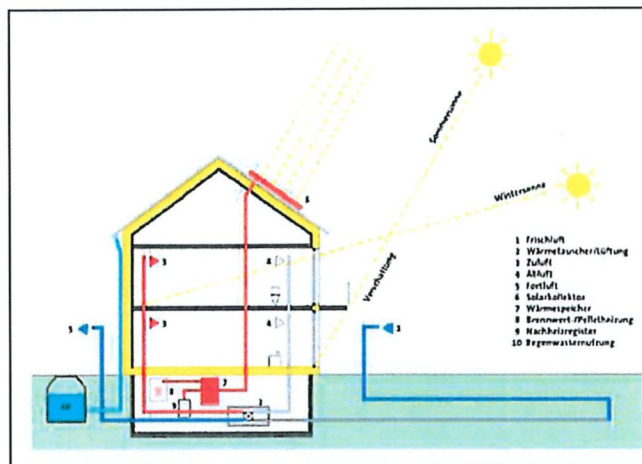
Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu. Deshalb wird empfohlen:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.



- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Dächern zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen (bewirtschaftete Zisternen).
- Minimierung der versiegelten Flächen.
Dies erfolgt durch die Begrenzung bzw. die Minimierung der Versiegelung. Nebenflächen wie Stellplätze etc. sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmenutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Über Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen im Kaufvertrag können gesichert werden.

- Maßnahmen zur Verringerung des Verbrauchs an nicht erneuerbaren Energien (CO₂-Ausstoß-Reduzierung)
- Einsatz von regenerativen, solaren Energien
- Gebäudeorientierung für sehr gute Tageslichtausnutzung
- Niedrigenergie- und Passivhausbauweise
- Energetische Gebäudezonierung mit entsprechender Anordnung von Fensterflächen (Minimierung im Norden, Optimierung im Süden)
- Wohn- und Individualräume auf der sonnenzugewandten Seite
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Restwärmebedarfs durch z. B. Gasbrennwerttechnik oder Holzpellettheizung

- Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Photovoltaik zur Stromerzeugung

Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass sich die Gebäude in die Baustruktur bzw. den Landschaftsraum einfügen, u.a. durch

- Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung von Abständen zum Rand des Planungsgebiets
- Festsetzung der Firstrichtung
- Einschränkungen für die Überbauung mit Carports und Garagen
- Grünordnerische Festsetzungen

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen - entsprechend der Zielsetzung Wohnraum für ortsansässige Bürger bereitzustellen.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der Absicht, im Baugebiet Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, aufgestellt werden.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes kann auch im Verfahren nach §13b BauGB zulässig sein. Vorausgesetzt wird jedoch, dass es sich (im Einzelfall) um die Festsetzung von Wohnnutzung handelt. Maßgebliches Kriterium muss dabei sein, ob die Wohnnutzung eindeutig im Vordergrund steht. Im Hinblick auf (nicht störende) Gewerbebetriebe und auf die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist diese Voraussetzung nicht erfüllt.

Deshalb werden auch diese Nutzungen ausgeschlossen.

Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen, sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.



4.2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH/FH) werden in Bezug zur erschließenden Verkehrsfläche festgelegt.

Die zulässigen Höhen ermöglichen bei klassischen Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Satteldach den Ausbau des Dachgeschosses mit hohem Kniestock als Vollgeschoss. Jedoch werden auch Gebäude mit vollen 2 Geschossen ohne Dachschrägen ermöglicht. Bei diesen Gebäuden sind die Dachneigungen im Einzelfall geringer auszuführen, so dass die Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe) eingehalten werden kann.

Aufgrund der Hanglage des Baugebiets können die Baukörper talseitig 2-geschossig erscheinen.

4.3 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Zugelassen wird eine gem. § 17 BauNVO reduzierte max. mögliche Grundflächenzahl, um eine ortstypische Bebauung mit Gebäuden an der Erschließungsstraße und Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksteil zu erhalten.

Die Geschossflächenzahl ermöglicht auch Gebäude mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

4.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden grundstücksübergreifend ausgewiesen, um flexibel auf eine gewünschte Änderung der Grundstücksgrenzen reagieren zu können.

Lediglich für die bereits bebauten Grundstücke im Norden werden separate Baufenster ausgewiesen.

4.5 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.6 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der Gebäude wird festgelegt, um eine Bebauung mit den Traufseiten parallel zu den Höhenlinien des an einem Südhang gelegene Gebiets zu sichern. Auch im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ist eine Orientierung der Traufe nach Süden zu bevorzugen.

4.7 Garagen und Carports

Da die Erschließungsstraßen flächensparend ausgewiesen werden, sind von den Bauherren die Garagen und auch Carports / Stellplätze von der Straßenkante zurückzusetzen. Außerdem können damit Stellflächen vor den Garagen geschaffen werden.



4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

Die Dachneigungen und die Dachform der Gebäude werden vorgegeben, um die Entwurfskonzeption zu sichern.

Festsetzungen zur Begrünung von flachgeneigten Dächern dienen der Unterstützung eines möglichst durchgrünten Umfelds.

Einfriedungen als Mauern werden nicht zugelassen. Damit werden massive Wände längs der Straßen vermieden und damit die gewünschte offene Gestaltung des Baugebietes unterstützt.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke ermöglichen und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen einen Stellplatz, mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit für Gebäude festgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der künftigen Einwohner einen auswärtigen Arbeitsplatz haben werden. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über mehr als einen Pkw verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können. Insofern ist der Nachweis von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit auf privater Fläche erforderlich.

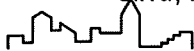
4.9 Hochwassergefährdung

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten sind die Bauflächen weder als Überflutungsflächen HQ₁₀₀ noch als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" (HQ_{extrem}) ausgewiesen.

4.10 Starkregenereignisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m² in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung der Grundstücke bei Starkregen oder Hangwasser kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen oder Hangwasser zu berücksichtigen sind, z.B.:



- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Lichtschächte über Gelände
- Untergeschosse wasserdicht
- Abfangen des Hangwassers durch Anlage von Mulden / Rinnen

4.11 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe in der Nähe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind der Gemeinde nicht bekannt.

5 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Eichholz - Brächle" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b / § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Vom Büro Kunz GalaPlan wurden die Umweltbelange bearbeitet. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Gehölzen werden gemäß den Aussagen im Bericht "Umweltbelange" übernommen.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße im Süden des Baugebiets. Der nördliche hangaufwärts abgehende Weg erschließt die angrenzend konzipierten Grundstücke. Die Einteilung der Grundstücke erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgrenzen. Die Erschließungsstraße wird in Teilen verbreitert, um eine verkehrsgerechte Zufahrt auf die angrenzenden Grundstücke zu sichern.

Traktoren, Lkw bzw. Müllfahrzeuge können wie bisher über die vorhandenen Straßen durch das Gebiet fahren.

Auf die Anlage von straßenbegleitenden Gehwegen wird in Anbetracht der wenigen zu erschließenden Gebäude und der Verfügbarkeit der Flächen wie in den anderen Gebieten üblich verzichtet.

Die privaten Stellplätze sind auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Ein Parken im öffentlichen Straßenraum ist nur in beschränktem Umfang möglich. Außerdem muss mit einem erhöhten Pkw-Bestand gerechnet werden. Auch um zu vermeiden, dass parkende Fahrzeuge den Straßenraum zustellen, ist die Bereitstellung von Parkplätzen auf den privaten Grundstücken erforderlich.



Bei der Anlage der privaten Garagen und Stellplätze ist von den Grundstückseigentümern darauf zu achten, dass ein Ein- und Ausfahren von dem Grundstück problemlos möglich ist. Im Einzelfall sind entsprechende Sichtflächen freizuhalten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in den Erschließungsstraßen.

Entwässerung

Das Gebiet ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Das geplante Baugebiet dann über die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen entwässert werden.

Eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltemaßnahmen wurde geprüft.

Es wird empfohlen die Zisterne mit einem Gesamtvolumen von 4 - 5 m³ anzuordnen, so dass das Differenzvolumen zur Regenwassernutzung auf den Privatgrundstücken genutzt werden kann (öffentliches Rückhaltevolumen 2 m³ + privates Speichervolumen zur Nutzung 2 - 3 m³).

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	11.570 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	10.203 m²
Verkehrsflächen (Straßen)	ca.	1.367 m²

8 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Kleines Wiesental.

Freiburg, den 14.06.2021 BU-ta

01.09.2021

09.06.2022

PLANUNGSBÜRO FISCHER 


Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de


.....

Planer

 171Beg04.doc



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ■ 79100 Freiburg ■ Tel. 0761/70342-0

Seite 14

Stand: 09.06.2022

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Kleines Wiesental übereinstimmen.

12. AUG. 2022

Kleines Wiesental, den



Schönbett

Gerd Schönbett, Bürgermeister



Fertigung:4.....

Anlage:4.....

Blatt:1 - 5.....

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Eichholz - Brächle"

der Gemeinde Kleines Wiesental, OT Wieslet-Eichholz (Landkreis Lörrach)

1 Erschließungsmaßnahmen • Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Eine Koordination der Leitungsverlegung mit dem Straßenbau und den verschiedenen Leitungsträgern ist vorzusehen.

Es ist eine unterirdische Verlegung aller Leitungstrassen vorgesehen. Hierzu ist eine entsprechende Koordination der Leitungsträger geplant.

2 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

3 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

4 Regenwasser

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem.

Insofern Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise beschichteten Kupfer, Zink oder Blei gedeckten Dächern versickert oder dezentral beseitigt werden soll, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis.



5 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

6 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) von Baden-Württemberg ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Vom Landratsamt Lörrach, Abt. Umwelt, wird darauf hingewiesen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Baumaßnahme unbedingt notwendig. Überschüssiger Oberboden sollte innerhalb des Flurstückes wiederverwendet werden. Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und trockenem Boden durchzuführen, um Verdichtungen zu vermeiden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit Erdmaterial (Unterboden) -kein Humus oder Bauschutt- aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

Das Befahren von unbefestigten Bodenflächen ist zu vermeiden oder nur unter strikter Beachtung der Grenzen der Befahrbarkeit zu tolerieren (Baggermatten, Baustraßen auf später versiegelten Flächen).

Grundsätzlich gilt, dass jede temporäre Befestigung von Bodenflächen nach Abschluss der Baumaßnahme sachgerecht zurückzubauen ist. Dazu sind Baumaterialien vollständig zu entfernen, der Unterboden und der Untergrund auf Verdichtungen zu überprüfen und ggf. festgestellte Schadverdichtungen durch z.B. Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen (z.B. Abbruchlockerungsgerät).

Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen und Vernässungen zu schützen. Die Mietenhöhe bei humosem Bodenmaterial sollte höchstens 2 m betragen.

Beim Auftragen von Bodenmaterial sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten.



Mit den Bauanträgen ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubes und über die Auffüllung des Baugrundstücks vorzulegen (Erdaushubkonzept). Ein Massenausgleich innerhalb des Gebiets ist anzustreben.

7 Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebiets der Gemeinde sind keine Altlasten bekannt.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

8 Kulturdenkmale / Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 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, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

9 Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

10 Stromversorgung

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

Die Hausanschlusskabel zu den noch nicht bebauten Grundstücken werden erst nach Gebäudeerstellung verlegt, wenn die genauen Gebäudestandorte, die Anschlussräume und der Leistungsbedarf bekannt sind.

Zur Koordinierung der Versorgungsträger ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem zuständigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig mitzuteilen.



11 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

12 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

Bei der Gestaltung (Hecken, Zäune, etc.) der Grenzen zu den Grundstücksnachbarn ist das Nachbarrechtsgesetz anzuwenden.

13 Geotechnik/ Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich des kristallinen Grundgebirges.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

14 Nutzung der Sonnenenergie

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudestellung und -konzeption ermöglicht werden.

15 Kampfmittelverdachtsflächen

Aufgrund der ausgedehnten Kampffhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es erforderlich, im Vorfeld von jeglichen Bauverfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordrucks beantragt werden.



16 Radonvorsorge

Das Landratsamt Lörrach, Abt. Gesundheit, weist darauf hin:

Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden.

Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach: <https://www.loerrach-landkreis.de/radon>

Freiburg, den 14.06.2021 BU-ta
01.09.2021
09.06.2022

 171Hin03.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

