

# BEGRÜNDUNG

## I. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN

Anlass für die Aufstellung der Satzung sind zwei konkrete Bauvorhaben jeweils zur Errichtung eines Einfamilienhauses für den Eigenbedarf einheimischer Bauherren auf dem Grundstück Flst.Nr. 641 im derzeitigen Außenbereich. Beabsichtigt ist jeweils die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage / Carport. Insgesamt können durch die Satzung 2 Einfamilien- Doppelhäuser entstehen. Derzeit werden die Bauanträge ausgearbeitet.

Die Gemeinde Kleines Wiesental möchte der einheimischen Bevölkerung das Bauen im Ort und sofern mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, auch in Außenbereichslagen ermöglichen. Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden, die Entwicklungsmöglichkeiten sollen durch die Satzung vorgegeben werden. Die Vorhaben sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Des weiteren soll kein Vorhaben realisiert werden, das der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Bereits im Sommer 2010 wurde mit den Eigentümern, den Bauinteressenten und den Mitgliedern der Gremien sowie interessierten Bürgern eine Ortsbegehung durchgeführt und die möglichen Bebauungs- und Erschließungsvarianten erörtert. Im August 2010 fand, zur Abklärung der erforderlichen Verfahrensschritte und möglicher Bebauungsalternativen, ein Termin mit den Vertretern der maßgebenden Behörden des Landratsamtes Lörrach statt. Die Ergebnisse aus den Beteiligungen der Bürger und der Betroffenen sowie der Behörden wurden dem Gemeinderat vorgestellt und erörtert. Die Gemeinde hat dann, aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes, auf die Überplanung der Gesamtfläche „Falgen“ verzichtet. Es sollen statt dessen die im Wesentlichen vorhandenen Erschließungsanlagen von den Randbereichen aus genutzt werden. Im Jahre 2011 wurde für den nördlichen Bereich „Äckerle“ daraufhin bereits eine Ergänzungssatzung aufgestellt. Mit der Ergänzungssatzung „Falgen“ wird die Entwicklung für den südlichen Teil der Fläche fortgesetzt und der Ortsrand geschlossen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kleines Wiesental hat am 27.07.2016 beschlossen, die Ergänzungssatzung „FALGEN“ gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten, geplanten Wohnbaufläche aufzustellen. Für den Entwurf der Satzung mit Begründung und dem grünordnerischem Beitrag wurde in der gleichen Sitzung die Durchführung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit einer Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Die Durchführung der Öffentlichen Auslegung fand vom 22.08.2016 bis einschließlich 23.09.2016 statt. Die Anregungen wurden am 14.12.2016 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Gemeinde Kleines Wiesental behandelt und der Satzungsbeschluss gefasst. Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Kleines Wiesental wird die Ergänzungssatzung „FALGEN“ rechtskräftig.

## II. PLANGEBIET UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet befindet sich nördlich und westlich der Weitenauer Straße am Orts- eingang aus Richtung Weitenau. Das Gelände ist bewegt, verläuft unterhalb einer größeren Böschung in Nord-Süd-Richtung und fällt von Westen nach Nordosten in

kleineren Terrassen ab. Die Erschließung erfolgt von der Weitenauer Straße. Der Planbereich umfasst ca. 0,18 ha.

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleines Wiesental als Misch- und Wohnbaufläche dargestellt, die Satzung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In der nachfolgenden Darstellung ist das Plangebiet mit Rot gekennzeichnet.

### Auszug Flächennutzungsplan

genehmigt am 10.06.1983, wirksam seit dem 13.07.1983



Plangrundlage Planungsgruppe Süd-West, Lörrach

Maßstab M 1:5.000

### III. BEBAUUNG UND ERSCHLIESSUNG

Die Orte des Kleinen Wiesentales bildeten sich durch die Verdichtung von Streusiedlungen mit landwirtschaftlichem Ursprung. Die ehemals weitläufige Siedlungsstruktur ist heute noch, auch im Plangebiet, gut erkennbar. Die neuen Gebäude sollen sich dem umgebenden Bestand anpassen. Angrenzend an das Plangebiet sind landwirtschaftlichen Flächen und ein Mischgebiet dargestellt, in dem sich auch ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen befinden, bei der Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung können sich Beeinträchtigungen ergeben. Grundsätzlich kann im Dorf immer ein Nutzungskonflikt zwischen dem Wohnen und der Landwirtschaft entstehen, mit Lärm, Staub und Gerüchen muss gerechnet werden, es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Der tiefgreifende Strukturwandel in der Landwirtschaft hatte zur Folge, dass die alten Bauernhöfe meist zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Eine Umkehrung des Trends ist nicht absehbar. Prägend für das Plangebiet sind die Gebäude in unmittelbarer Umgebung an der Eichholzer und der Weitenauer Straße, die Wohnzwecken dienen. Zur Absicherung der Ziele wurden planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften getroffen. Die Gebäude dürfen, in Anlehnung an den umgebenden Bestand, mit

max. II – Vollgeschossen errichtet werden. Damit eine unangemessene Verdichtung vermieden wird sind Einzelhäuser vorgesehen, ebenso wird aus diesem Grund die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen je Gebäude beschränkt und die Grundflächenzahl auf max. 0,4 beschränkt, die Möglichkeiten des § 19 BauNVO werden ausgeschlossen. Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken wurde durch den Eintrag der geplanten Gebäudestandorte bestimmt, damit die gewachsene Struktur erkennbar bleibt und die zusammenhängenden Freibereiche gesichert werden. Dies wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gestützt. Errichtet werden können max. 2 Einfamilienhäuser, die Hauptgebäude sind gemäß der örtlichen Tradition mit einem Satteldach zu errichten. Die Dachneigung muss mind. 26° betragen. Die farbliche Gestaltung der Fassaden sollte zurückhaltend sein. Unbeschichtete Metallbleche dürfen aufgrund möglicher Eintragungen in das Grundwasser nicht verwendet werden. Die Hofflächen und Zugangswege sind mit Materialien die eine Versickerung der Regenwässer ermöglichen herzustellen. Geländeänderung sind dem natürlichen Gelände anzupassen, Stützmauern sind aus diesem Grund nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m als Trockenmauer zulässig. Der Erdaushub soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken verbleiben. Zur Vermeidung unnatürlicher Geländeüberformungen ist jedoch der überschüssige Boden, entsprechend den geltenden Richtlinien, abzufahren, fachgerecht zu lagern bzw. einer Wiederverwendung zuzuführen. Zur Reduzierung der Hochwasserspitzen sind Retentionszisternen vorgesehen.

### **Erschließung**

Zur Realisierung der Bauvorhaben sind neue Erschließungsanlagen in einem sehr überschaubaren Rahmen innerhalb des Plangebiets erforderlich. Das Grundstück wird neu in 3 Bereiche geteilt - 2 private Grundstücke / Bauplätze und ein gemeinsam genutztes Grundstück für die private Zufahrt und die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen von und zu der Landesstraße. Von der Weitenauer Straße ist deshalb ein gegenseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem künftig gemeinsam genutzten Grundstück festgesetzt.

### **Zufahrt**

Eine rückwärtige Erschließung über die Eichholzer Straße wurde im Rahmen einer möglichen Baugebietsentwicklung bereits 2013 geprüft und aufgrund naturschutzrechtlicher und wirtschaftlicher Bedenken verworfen. Die Erschließung über die L136 ist die einzige Möglichkeit die beiden Gebäude anzubinden.

Die an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L136 ist in diesem Bereich straßenrechtlich als freie Strecke ausgewiesen. Für den geplanten Anschluss mit der privaten Zufahrt muss ein Antrag auf Sondernutzung beim Landratsamt Lörrach gestellt werden. Die Gemeinde beabsichtigt beim RP Freiburg die Verlegung der Ortsdurchfahrt zu beantragen, so dass ab dem Ortsschild aus Richtung Weitenau der Innenbereich gilt. Das Sichtfeld nach Norden in Richtung Ortsmitte ist unproblematisch. Das Sichtfeld nach Süden in Richtung Ortsausgang kann aufgrund der bestehenden, angrenzenden Bebauung für die geltenden 50 km/h nicht eingehalten werden. Das Büro Leppert hat dies geprüft und festgestellt, dass bei Tempo 40 km/h gerade so die Sichtfelder eingehalten werden können, bei Tempo 30 km/h wären die für dieses Tempo geforderten Sichtdreiecke unproblematisch. Im Lageplan wurden die Sichtfelder nachgetragen.

Rechtlich gibt es somit 3 Möglichkeiten das Zufahrtsproblem für diesen Bereich zu lösen:

1. Dem Antrag auf Sondernutzung wird stattgegeben.
2. Die Geschwindigkeit wird reduziert.
3. Der Bereich wird in die Ortsdurchfahrt aufgenommen.



Die Gemeinde möchte in Verbindung mit der Verlegung der Ortsdurchfahrt auch im Hinblick auf zukünftige noch mögliche Bauvorhaben in diesem Bereich entlang der Landesstraße gleichzeitig die Geschwindigkeit auf Tempo 30 km/h reduzieren. Diese Maßnahme erhöht zum einen die Verkehrssicherheit, insbesondere im Bereich der 90°- Kurve, erheblich und verringert gleichzeitig den Verkehrslärm deutlich.

#### **IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

##### **Umwelt und Naturschutz**

Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurden im grünordnerischen Beitrag vom Büro Kunz, Todtnauberg untersucht. Die empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe sind unter Ziffer 4 des § 3 der Ergänzungssatzung festgesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde ist als Fachbehörde bei den Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Durch den Bau der 2 neuen Gebäude sowie die Anlage der erforderlichen Grundstückszufahrten erfolgen Eingriffe in den vorhandenen Grün- und Baumbestand.

Weiterhin entstehen durch die Flächenversiegelung und den Verlust der Grünlandflächen und Streuobstbäume entsprechende Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/ Erholung.

Zur Vermeidung und Minimierung dieser Beeinträchtigungen erfolgen die Festsetzung einer Pflanzbindung für die Trauerweide im nördlichen Plangebiet, die Beschränkung der max. zulässigen Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, die Vermeidung der Ausbreitung von Neophyten, die ordnungsgerechte Entsorgung von Oberbodenmaterial welches mit japanischem Staudenknöterich belastet ist, der Einbau von zwangsentleerenden Retentionszisternen sowie die Ausführung von privaten Parkplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen.

Zur Kompensation der Eingriffe, insbesondere für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden erfolgt die Festsetzung von Pflanzgeboten für je einen einheimischen, standortgerechten und hochstämmigen Laubbaum pro 400 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen.

Als **externe** Ausgleichsmaßnahme wird ein Nadelbaumbestand aus Fichten mit einer Flächengröße von 2.680 m<sup>2</sup> auf Flst.-Nr. 745/1, Gemarkung Tegernau mit 1.000 m<sup>2</sup> als Eichen- Hainbuchenwald und mit 1.680 m<sup>2</sup> als Buchenwald bodenaurer Standorte (Hainsimsen-Buchenwald) als naturnaher Waldbereich aufgewertet (sh. Übersichtslageplan externe Ausgleichsflächen). Die externe Ausgleichsmaßnahme, welche die Waldaufwertung betrifft wurde mit der Unteren Forstbehörde und dem zuständigen Revierförster abgestimmt. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird nach Umsetzung der Baumpflanzungen in das Kompensationsverzeichnis eingetragen.

Für die Neuanpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzarten zu verwenden, eine entsprechende Pflanzliste wurde erstellt. Koniferen, Tuja und Kirschlorbeer dürfen nicht verwendet werden.

Bei Durchführung der genannten Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe für Naturhaushalt und Landschaft.

##### **Hinweise zum Bodenschutz und zur Entwässerung**

An dieser Stelle wird auch auf die Belange des Boden- und des Wasserrechtes verwiesen, die nachfolgend, zur Beachtung bei den Bauanträgen sowie der Ausführung, aufgeführt sind:

1. Die Erhaltung der Bodenfunktion des Oberbodens bei Baumaßnahmen ist gem. BBodenSchG zu gewährleisten. Im Umgang mit dem Boden gelten die Bestimmungen des Gesetzes und die einschlägigen Vorschriften. Bedingt durch die Hanglage sind teilweise größere Erdbewegungen erforderlich. Die Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Erschließung des Baufeldes notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humosem Bodenmaterial auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockener Witterung und trockenem Boden durchgeführt werden. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Gebietes darf der Oberboden des Urgesteines nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommene Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserung, Zwischenlagerung zu Wiederverwertung).
2. Die Anlage von Retentionszisternen für Neubauvorhaben ist festgesetzt (Minderung der Niederschlagsspitzen, der Niederschlagsmenge durch die Nutzung, Entlastung der öffentlichen Kanalisation und der Gewässer). Ein Retentionsvolumen (ohne Speichervolumen) von mind.  $2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$  angeschlossener Fläche (ab dieser Größe ist ein Abzug bei der Kanaldimensionierung möglich) ist vorzusehen. Hinweis: bei der Berechnung der Abwassergebühren im Splittingtarif kann sich dadurch eine Reduktion der Gebühr ergeben.
3. Die Maßnahmen zur dezentralen Versickerung und Ableitung in einen geeigneten Vorfluter sind gem. Wassergesetz im Bauantrag nachzuweisen und zu prüfen. Die Überläufe von Zisternen und direkt abgeleitetes Regenwasser können über die bestehenden Gräben im freien Gelände, Plasterrinnen, Rohrstrecken und Durchlässen zum Vorfluter abgeleitet oder über belebten, begrünten Oberboden versickert werden. Das häusliche Abwasser ist an die bestehende öffentliche Kanalisation anzuschließen.

## V. REALISIERUNG UND KOSTEN

Die Kosten für die Planung und die Erschließungsmaßnahmen werden von den Bauherren / Eigentümern getragen, der Gemeinde entstehen keine Aufwendungen. Die Erschließung und Entwässerung sowie die Ausgleichsmaßnahmen sind im Bauantragsverfahren mit den Behörden abzustimmen, die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen. Die Erschließungsmaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern abzuklären. Für die gemeinsame Zufahrt sind Regelungen zu treffen. Die vorhandenen Anlagen sind zu beachten.

Mit der Realisierung eines der Bauvorhaben soll unmittelbar nach Rechtskraft der Satzung begonnen werden.

Lörrach / Todtnauberg, den 14.12.2016

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR   
DIPL.ING. PETER HEINRICH EGI FREIER STADTPLANER  
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621 / 2300