BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN

Anlass für die Aufstellung der Satzung sind zwei konkrete Bauvorhaben jeweils zur Errichtung eines Einfamilienhauses für den Eigenbedarf auf den Grundstücken Flst.Nr. 637 und 638 im derzeitigen Außenbereich. Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage / Carport. Insgesamt können durch die Satzung 3 Einfamilienhäuser entstehen. Der Entwurf zum Bauvorhaben der Eheleute Enßle vom Architekturbüro Männer, Maulburg ist im Anhang beigefügt, der Bauantrag kann kurzfristig fertiggestellt werden. Der Gemeindeverwaltung liegen weitere Anfragen von Bauinteressenten vor.
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 vorhandene örtliche Prägung der ehemals landwirtschaftlichen Bebauung der Umgebung wird in die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben aufgenommen. 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. Der Gemeinderat der Gemeinde Kleines Wiesental hat, nach Vorberatung im Ortschaftsrat und auf dessen Empfehlung, am 16.02.2011 beschlossen, die Ergänzungssatzung „ÄCKERLE“ 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 am 11.05.2011 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 30.05.2011 bis einschließlich 01.07.2011 statt. Die Anregungen wurden am 13.07.2011 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Gemeinde Kleines Wiesental behandelt und der Satzungsbeschluss gefasst. Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Kleines Wiesental wurde die Ergänzungssatzung „Äckerle“ am 29.07.2011 rechtskräftig.

II. PLANGEBIET UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

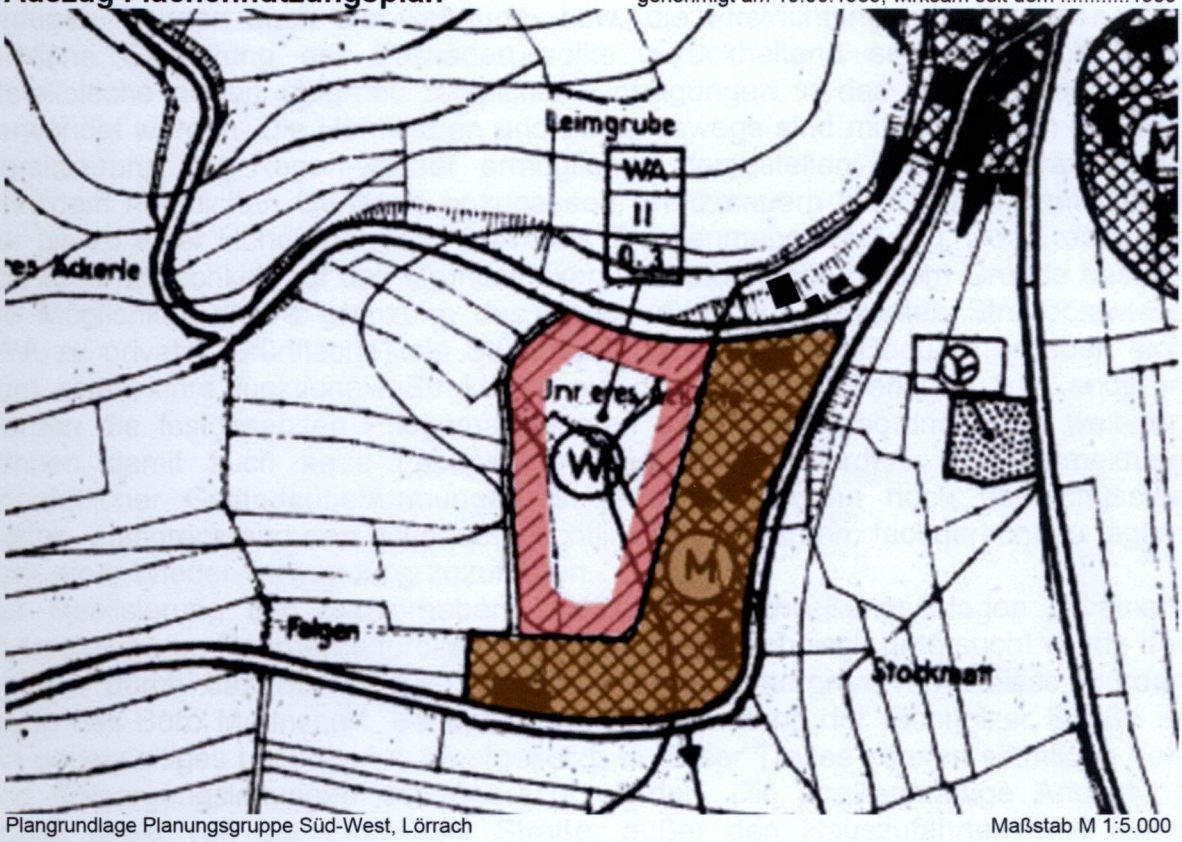
Das Plangebiet befindet sich südlich der Eichholzer Straße. Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost leicht ab. Die Eichholzer Straße ist mit einem stärkeren

Gefälle in östlicher Richtung ausgestattet als der plateauartige Planbereich. Die Böschung entlang der Straße ist bis zu einem Geschoss hoch, so dass es sich anbietet in diesem Bereich das Kellergeschoss für die Parkierung zu nutzen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gehöfte des Ortsteiles Wieslet. Der Planbereich umfasst ca. 0,30 ha.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleines Wiesental als Wohnbaufläche dargestellt, die Satzung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auszug Flächennutzungsplan genehmigt am 10.06.1983, wirksam seit dem 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 ist ein Mischgebiet dargestellt, in dem sich auch 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, auch innerhalb der ausgewiesenen Mischgebiete, 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 Strasse, die nur 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, dabei ist das oberste Vollgeschoss im Dachraum vorzusehen. 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. Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen (Baufenster) bestimmt, damit die gewachsene Struktur erkennbar bleibt und die zusammen-hängenden Freibereiche gesichert werden. Dies wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gestützt. Errichtet werden können 3 Einfamilienhäuser, die Gebäude sollen gemäß der örtlichen Tradition mit einem Satteldach ausgestattet werden. Die Dachneigung muss mind. 34° in Anlehnung an den umgebenden Bestand betragen. Damit sich die neu geplanten Gebäude einfügen, wurden auch die Gebäude- bzw. die Firstrichtungen vorgegeben. Die farbliche Gestaltung der Fassaden sollte zurückhaltend sein. Unbeschichtete Metallbleche dürfen aufgrund möglicher Eintragungen in das Grundwasser nicht verwendet werden. Die Hof-flächen und Zugangswege sind mit Materialien die eine Versickerung der Regen-wässer ermöglichen herzustellen. Geländeveränderung sind dem natürlichen Ge-lände anzupassen, Stützmauern sind aus diesem Grund nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m als Trockenmauer zulässig. Der Erdaushub soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken verbleiben, aus diesem Grunde besteht die Möglichkeit die Ab-grenzung des Hausgartens zur geplanten Streuobstwiese (WA zu privater Grünfläche) als Stützmauer auszuformen. Dadurch ergeben sich zum einen klare funktionale Strukturen auf den Grundstücken und zum anderen werden die festgesetzten Pflegemaßnahmen eindeutig zugeordnet. Des weiteren können damit auch neue Lebensräume geschaffen werden. Zur Vermeidung unnatürlicher Geländeüberformungen ist jedoch der dann noch überschüssige Boden, entsprech-end den geltenden Richtlinien, abzufahren, fachgerecht zu lagern bzw. einer Wieder-verwendung zuzuführen.
Zur Realisierung der Bauvorhaben sind neue Erschließungsanlagen in einem überschaubaren Rahmen erforderlich. Erschließungstechnisch untersucht wurde der Bereich durch das Büro Paul, Rheinfelden. Die Untergrundverhältnisse wurden durch das Büro Mannsbart, Schopfheim geprüft. Entlang der Eichholzer Straße ist ein gegenseitiges Leitungsrecht festgesetzt. In dieser Trasse können sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht werden. Die straßenmäßige Anbindung erfolgt direkt von der Eichholzer Straße, außer den Hauszufahrten sind keine zusätzlichen Anlagen erforderlich.
Das erste Gebäude wurde parallel zur Satzung und in enger Abstimmung mit allen Beteiligten konzipiert. Der dazugehörigen Bauantrag wurde zusammen mit der Satzung bereits im Gemeinderat behandelt.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Umwelt und Naturschutz

Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurden im grünordnerischen Beitrag vom Büro Kunz, Todtnauberg untersucht. Die empfohlenen Ausgleichs-maßnahmen für die Eingriffe sind unter Ziffer 4 des § 3 der Ergänzungssatzung fest-gesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde ist als Fachbehörde bei den Bau-antragsverfahren zu beteiligen.

Durch den Bau der 3 neuen Gebäude sowie die Anlage der erforderlichen Grundstückszufahrten erfolgen Eingriffe in die vorhandenen Fettwiesenflächen sowie der Verlust des überwiegenden Teils der Streuobstbäume. Dieser ist teilweise auf

die geplanten Gebäude, überwiegend jedoch auf die erforderlichen Zufahrten von der Straße her und die hier ebenfalls erforderliche Verlegung der Versorgungsleitungen zurückzuführen (Leitungsrecht). Auch der hier vorhandene Wassergraben muss im Bereich der Zufahrten teilweise verdohlt werden. Des Weiteren werden die vorhandenen Fettwiesenflächen in Gartenflächen umgewandelt. Durch die Realisierung erfolgt eine max. Flächenüberbauung und -versiegelung von ca. 1.020 m².
Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist durch den Bau der Gebäude sowie die Anlage der Privatgärten der Verlust 16 Streuobstbäumen und von ca. 1.000 m² mit Fettweiden geringer bis mittlerer Bedeutung zu erwarten.
Für das Schutzgut Boden ist der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf der versiegelten bzw. überbauten Fläche von ca. 1.020 m² zu erwarten.
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 Befestigung der Seitenflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen und die Festsetzung von Retentionszisternen.
Des Weiteren werden für 8 Streuobstbäume auf dem Baugrundstück Pflanzbindungen festgesetzt.

Zur Kompensation der Eingriffe, insbesondere für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden erfolgen die Anlage der Gartenflächen im Umfeld der Gebäude, die Pflanzung von ca. 200 m² Grenzhecken sowie die Pflanzung von insgesamt 16 standortgerechten und hochstämmigen Streuobstbäumen. Nach Möglichkeit sollten unterschiedliche Sorten verwendet werden. Des Weiteren ist die südlich verbleibende Grünlandfläche extensiv als zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Zur Beschleunigung der Maßnahmen zur Ausmagerung der derzeitigen Fettwiese wäre eine häufigere Mahd in den ersten 2-3 Jahren zu überlegen, mit einer Abfuhr des Mähgutes und eventueller Einsaat von Heudrusch einer Magerwiese aus der Region. Entlang der Grenzlinie zwischen den eigentlichen Baugrundstücken und der südlich angrenzenden Wiese ist für die Kompensation der Eingriffe für das Schutzgut Boden eine Trockenmauer herzustellen.

Für die Neuanpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzarten zu verwenden, eine entsprechende Pflanzliste wurde erstellt. Koniferen, Tuja und Kirschlorbeer sollten 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 m³ / 100 m² 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 Entwässerung sowie die Ausgleichsmaßnahmen sind im Bauantragsverfahren mit den Behörden abzustimmen, die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen. Die Erschließungsmaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern abzuklären. Die vorhandenen Anlagen sind zu beachten.

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

Lörrach / Todtnauberg, den 13.07.2011

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