

# Gemeinde Schliengen

## Ortsteil Obereggenen



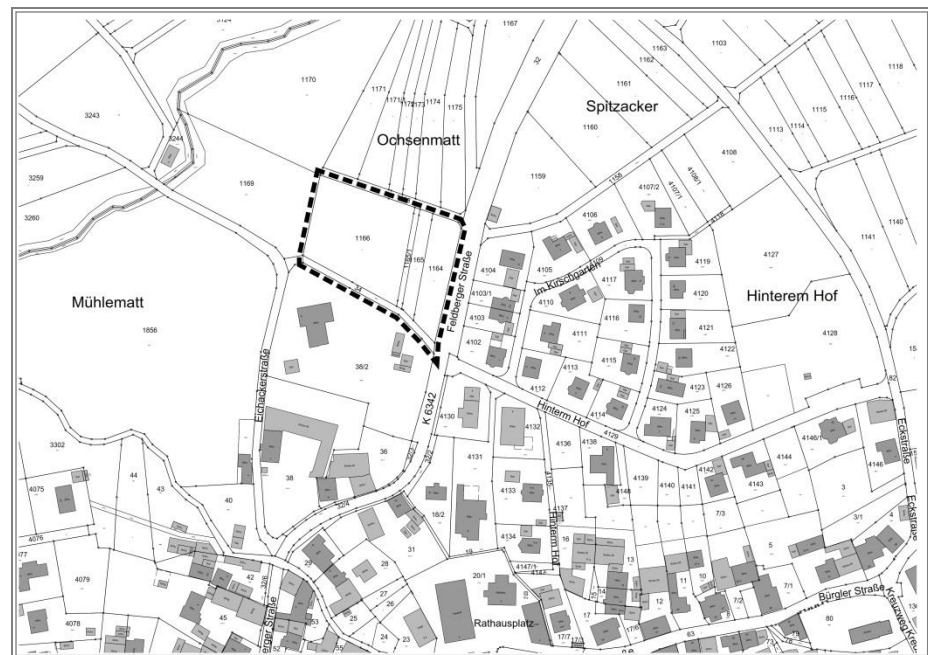
# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ochsenmatt I“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

Satzung  
Planzeichnung  
Planungsrechtliche Festsetzungen und  
Örtliche Bauvorschriften  
Begründung mit Umweltbericht

Stand: 13.12.2018

Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## SATZUNGEN DER GEMEINDE SCHLIENGEN

### über

- a) den Bebauungsplan „Ochsenmatt I“ im Ortsteil Obereggenen
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ochsenmatt I“ im Ortsteil Obereggenen

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schliengen hat am \_\_\_\_\_

- a) den Bebauungsplan „Ochsenmatt I“ im Ortsteil Obereggenen
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ochsenmatt I“ im Ortsteil Obereggenen

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Ochsenmatt I“ im Ortsteil Obereggenen
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ochsenmatt I“ im Ortsteil Obereggenen

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### § 2

#### Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
  - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 13.12.2018
  - b) dem textlichem Teil – planungsrechtlichen Festsetzungen – vom 13.12.2018
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 13.12.2018

- |   |                |
|---|----------------|
| b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil)   | vom 13.12.2018 |
| 3. Beigefügt sind:                                  |                |
| a) gemeinsame Begründung                            | vom 13.12.2018 |
| b) Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung | vom 13.12.2018 |

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Schliengen, den \_\_\_\_\_

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

**1.1.1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.

**1.1.1.2** In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe der baulichen Anlagen (TH, GH), (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

**1.3.1** Als maximale Trauf- und Gebäudehöhen (TH, GH) der Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an die Erschließungsstraße anschließen, ist der Bezugspunkt maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

- 1.3.2 Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.3.3 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m nicht überschreiten, gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und dem höchsten Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes.
- 1.4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.4.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern.
- 1.4.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Im Plangebiet sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu 1,50 m zulässig.
- 1.5.3 Im Plangebiet sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vorbauten (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen auf den mit Pflanzgeboten belegten Flächen (siehe Planzeichnung).
- 1.6.2 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, Carports müssen einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einzuhalten.
- 1.6.3 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 1.7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gem. § 23 (5) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.7.2 Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sowie ebenerdige Nebenanlagen, die im Mittel nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände erhöht sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, ausgenommen auf den mit Pflanzgeboten belegten Flächen (siehe Planzeichnung).
- 1.7.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

- 1.7.4 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.8 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)
- 1.8.1 Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 10 cm ist zulässig.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.9.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).
- 1.9.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.
- 1.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 1.10.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Flächen F1 entlang der Feldberger Straße sowie an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zu begrünen und mit standortgerechten gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 10 m Länge sind jeweils mind. drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Artempfehlungen siehe Ziffer 1.10.2.
- 1.10.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum sowie mindestens drei heimische Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.  
Bäume festgesetzter Baumstandorte können auf die zu pflanzende Anzahl der Bäume angerechnet werden. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig.  
Hinweis: Die Strauchpflanzungen der Ziffer 1.10.1 sind hierauf nicht anzurechnen.  
Artempfehlungen:  
Mindestqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang min. 12 cm. Mindestqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, min. 60 cm. Bei Abgang einzelner Bäume/Sträucher sind diese gleichartig zu ersetzen.  
Bäume für private Grundstücke
- Feldahorn (*Acer campestre*)
  - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
  - Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)

- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge), bevorzugt regionaltypische Obstbaumsorten (z.B. Purpurroter Zwiebelapfel, Brettacher, Graue Herbstrenette) gemäß der Empfehlungen des Fachbereichs Landwirtschaft und Naturschutz des Landratsamts Lörrach ([www.loerrach-landkreis.de/streubst](http://www.loerrach-landkreis.de/streubst))

#### Sträucher für private Grundstücke

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1 Dachform / Dachneigung**

2.1.1.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°
- Zeldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° bis 15°

2.1.1.2 Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis max. 8° zulässig. Auf die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen wird hingewiesen (s. auch Ziffer 1.9.4).

#### **2.1.2 Dacheindeckung**

2.1.2.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.

2.1.2.2 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

### **2.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

- 2.1.3.1 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte darf insgesamt 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 2.1.3.2 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.1.3.3 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.3.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

### **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden.
- 2.2.2 Dauerhafte Standorte für Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

### **2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Einfriedungen gegenüber der Feldberger Straße. Im Freihaltebereich der Wendeanlagen (siehe Planzeichnung) sind Einfriedungen nicht zulässig.
- 2.3.2 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, Maschendraht, Holz- oder Drahtzäune zugelassen. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### **2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

- 2.4.1 Pro Gebäude sind maximal 2 sichtbare Antennen bzw. Satellitenantennen zugelassen.
- 2.4.2 Satellitenantennen müssen farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) angepasst werden.

### **2.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Zur Kappung von Abflussspitzen sind auf den privaten Grundstücken Retentions-speicherzisternen durch die Eigentümer zu errichten. Die Retentions-speicherzisternen müssen einen Retentionsraum von mindestens 2 m<sup>3</sup> pro 100 Quadratmeter angeschlossener versiegelter Fläche besitzen. Ein zusätzlicher Speicherraum für eine Brauchwassernutzung kann vorgesehen werden.



### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Anpflanzungen**

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

#### **3.2 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen**

Auf die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen gelegentlich entstehende Immissionen (z.B. durch Maschinenarbeiten, landwirtschaftlichen Verkehr oder Aufbringung von Gülle) sind zu erwarten und als ortsüblich zu tolerieren.

#### **3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise**

Bäume und Sträucher dürfen wegen des (möglichen) Vorkommens von Brutvögeln nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

#### **3.4 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.4.1 Allgemeine Bestimmungen:**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

##### **3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden

(Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.5 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 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, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto: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.

### **3.6 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen sowie quartärem Löss mit unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.7 Kreisstraße K 6342**

Das geplante Baugebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Auf § 22 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) wird hingewiesen. Hiernach dürfen Hochbauten längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße K 6342 sind nicht zulässig.

Das erforderliche Sichtdreieck, das aus Gründen der Verkehrssicherheit freigehalten werden muss, liegt außerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplans. Auf die Freihaltung durch ständige Sichthindernisse baulicher oder vegetativer Art zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, wird hingewiesen.

### **3.8 Wasser**

#### **3.8.1 Schmutzwasser**

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

#### **3.8.2 Regenwassernutzungsanlagen**

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

#### **3.8.3 Grundwasser:**

Gemäß § 12 Abs. 5 und § 43 Wassergesetz Baden-Württemberg sind folgende Hinweise zu beachten:

Eine Baumaßnahme, die unter den MHW (Mittel der jährlichen Höchstwasserstände eines Beobachtungszeitraums) eingreift, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Baumaßnahmen ist u.a. nachzuweisen, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse entstehen,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/ Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und
- die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.

#### **3.8.4 Dränagen**

Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

### **3.9 Hinweis der Gemeinde Schliengen**

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften getroffenen grünordnerischen und entwässerungstechnischen Festsetzungen sind im jeweiligen Bauantrag bzw. im Entwässerungsantrag eindeutig darzustellen.

Klimaschutz:

Die Gemeinde Schliengen begrüßt den Einsatz regenerativer Energien. Auf die Regelungen des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Energien (EEG) wird hingewiesen.

Gemeinde Schliengen, den \_\_\_\_\_

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Der Planverfasser

## INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und Ziel .....	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes .....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Regionalplan 2000 .....	4
1.5	Verfahren nach § 13 b BauGB .....	5
1.6	Verfahrensablauf.....	6
1.7	Bestehende Satzungen .....	7
1.8	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, alternative Standorte .....	7
<b>2</b>	<b>Konzeption der Planung .....</b>	<b>9</b>
2.1	Plankonzept, Erschließung.....	9
2.2	Baugrund, Ver- und Entsorgung.....	10
2.3	Feldberger Straße - Kreisstraße K 6342.....	10
2.4	Bestehende Leitungen in der Umgebung .....	11
2.5	Belange des Immissionsschutzes .....	11
2.6	Wasser.....	12
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen.....	13
3.4	Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen .....	14
3.5	Verkehrsflächen, Zufahrtsverbote, Sichtdreieck K 6342 .....	14
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Baum- und Strauchpflanzungen.....	15
<b>4</b>	<b>Erlaß Örtlicher Bauvorschriften .....</b>	<b>16</b>
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen – Dächer.....	16
4.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen .....	16
4.3	Einfriedungen.....	16
4.4	Antennen.....	17
4.5	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser .....	17
<b>5</b>	<b>Belange von Natur und Umwelt.....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Klimaschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnende Massnahmen .....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Kosten der Planung .....</b>	<b>19</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und Ziel**

Die Gemeinde Schliengen mit ihren Ortsteilen, Liel, Mauchen, Niedereggenen und Obereggenen liegt in günstiger Lage im Markgräfler Land an der nördlichen Grenze des Landkreises Lörrach. Aufgrund der Lage innerhalb des Rheintals als wichtige Nord-Südachse und der guten sozialen und technischen Infrastruktur hat sich die Gemeinde immer mehr zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt.

Nachdem im Hauptort Schliengen im Juni 2018 der Bebauungsplan für das Baugebiet „Wasengärtle I“ zur Satzung beschlossen wurde und die letzten Baugebiete (Franderfeld, Schwarzwaldblick) vollständig aufgefüllt sind, sollen auch in den Ortsteilen in angemessenem Umfang Bauplätze geschaffen werden, um die Eigenentwicklung der Ortsteile zu gewährleisten und um die in den Ortsteilen vorhandene Infrastruktur aufrechterhalten zu können. Gerade in den Ortsteilen von Schliengen gibt es eine starke Nachfrage nach Wohngrundstücken.

Aufgrund dieser starken Nachfrage, zur Stärkung des Standortes Schliengen sowie zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung strebt die Gemeinde die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Obereggenen an. Das letzte Baugebiet in Obereggenen wurde 1997 entwickelt (bis 2002 gab es zwei Änderungen dieses Bebauungsplans), so dass die Gemeinde die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans für dringend notwendig hält.

Im Plangebiet sollen dabei Baumöglichkeiten vorwiegend für den Eigenbedarf des Ortsteils angeboten werden. Aufgrund der reizvollen Lage von Obereggenen mit seinem dörflichen Charakter mitten in Obstbäumen und Reben und der Nähe zum örtlichen Kindergarten ist das Plangebiet besonders attraktiv. Entstehen sollen vorwiegend Einfamilienhäuser, wobei jedoch auch Doppelhäuser ermöglicht werden sollen.

Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ochsenmatt I“ werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

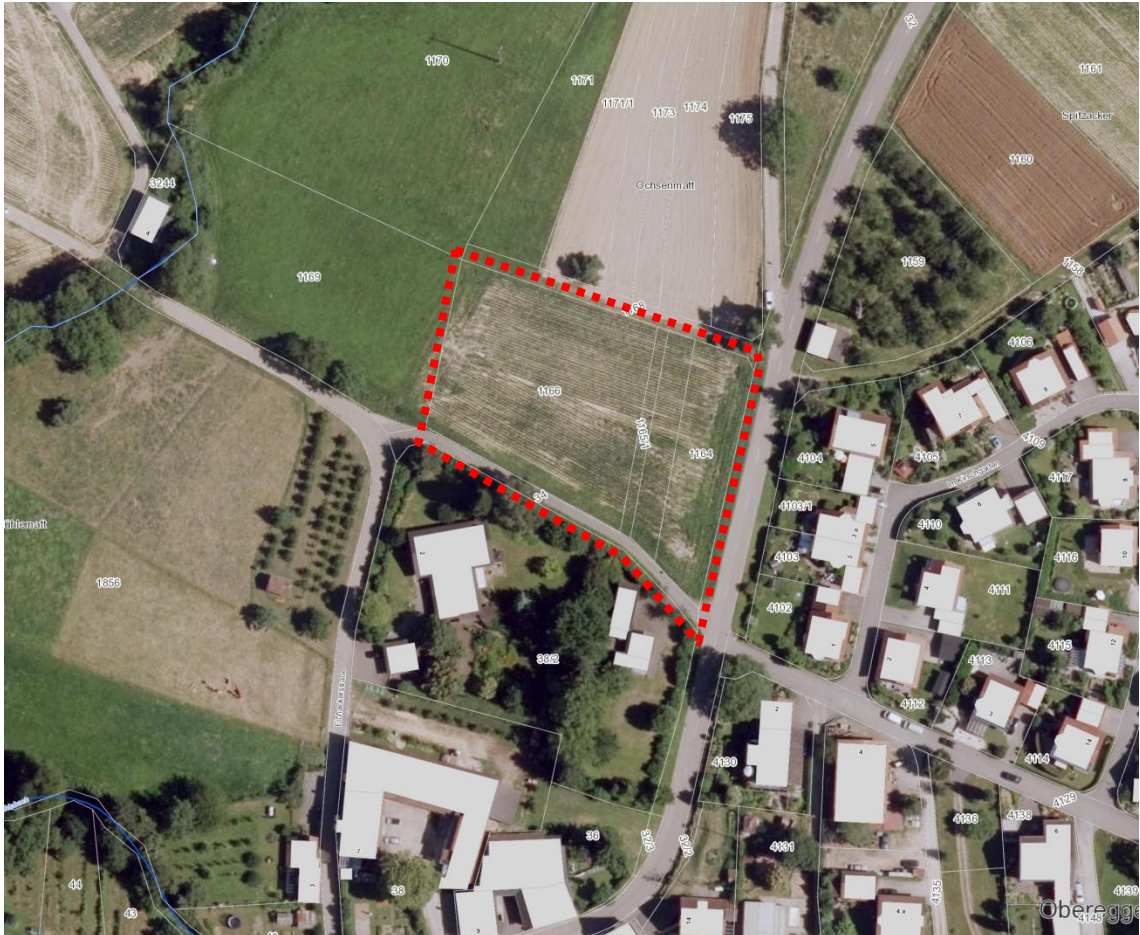
- Stärkung des Ortsteils Obereggenen als attraktiver Wohnstandort
- Befriedigung der erhöhten Baulandnachfrage nach Wohnbauflächen
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur
- Entwicklung eines qualitätvollen Wohnquartiers unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen

### **1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Obereggenen, westlich der Feldberger Straße. Südlich schließt ein Gelände einer ehemaligen Gärtnerei an, welches jedoch bereits seit Jahren ausschließlich wohnbaulich genutzt wird. Im Osten grenzt eine vorhandene Wohnbebauung an (Bebauungsplan „Hinterm Hof“), während nördlich und westlich die freie Landschaft in Form von Wiesen oder landwirtschaftlich genutzten Flächen anschließt. Die Topographie zeigt ein recht gleichmäßiges Geländegefälle; das Plangebiet fällt ca. 6-7 m von der Feldberger Straße nach

Westen hin ab.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,46 ha und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 1164, 1165, 1165/1 und 1166 sowie Teile des Grundstücks Flst. Nr. 34 (Eichackerstraße). Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt.



Ungefähre Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

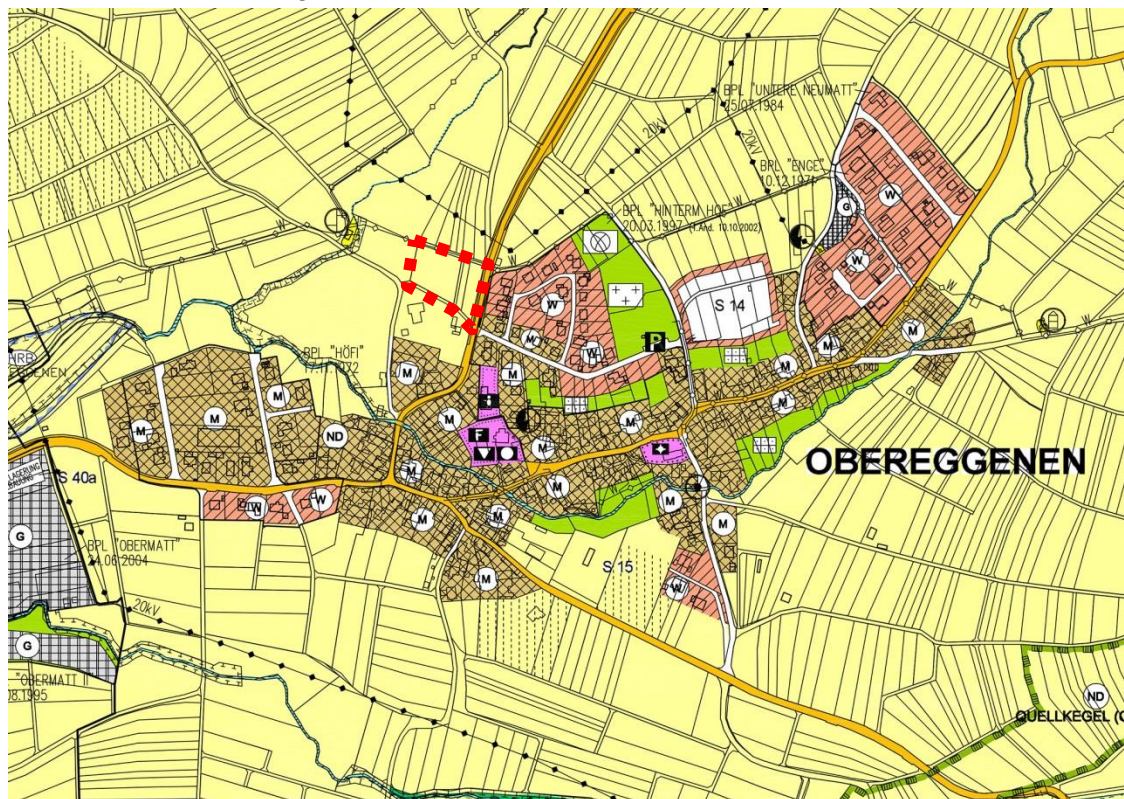
### 1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen ist das Plangebiet vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Vorliegender Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 b BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen könnte der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Daher wäre an sich keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Da aber auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren der Wohnflächenbedarf nachgewiesen werden muss, ergibt sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern, da ein zusätzlicher Bedarf schwer zu begründen wäre, solange noch ausreichend nicht in Anspruch genommene Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Die Gemeinde Schliengen strebt daher eine Änderung des Flächennutzungsplans an, um diverse zur Verfügung stehende Grundstücke im Rahmen eines Flächentauschs ohne besondere Bedarfsbegründung als Wohnbauflächen auszuweisen. Im Gegenzug sollen einige nicht für eine Wohnbebauung zur

Verfügung stehenden, derzeit als Wohnbauflächen dargestellte Grundstücke entfallen. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Da die Gemeinde Schliengen entsprechend dem akuten Bedarf an Wohnbauflächen derzeit für alle ihre Ortsteile weitere Bauflächen ausweisen möchte, wurden alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen zu entwickelnden Wohnbauflächen in den Ortsteilen auf ihre Verfügbarkeit hin geprüft. Nach intensiven Gesprächen mit den Grundstückseigentümern kam die Gemeinde zu dem Schluss, dass alle Ortsteile über im Flächennutzungsplan ausgewiesene zu entwickelnde Wohnbauflächen verfügen, diese jedoch teilweise aufgrund der Eigentumsverhältnisse langfristig nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen werden. Für den Ortsteil Obereggenen hält der wirksame Flächennutzungsplan nur die Fläche S14 „Auf der Eck“ mit einer Größe von ca. 1,1 ha als geplante Wohnbaufläche vor. Aufgrund der Gespräche mit den Grundstückseigentümern geht die Gemeinde davon aus, dass die Fläche in der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird.

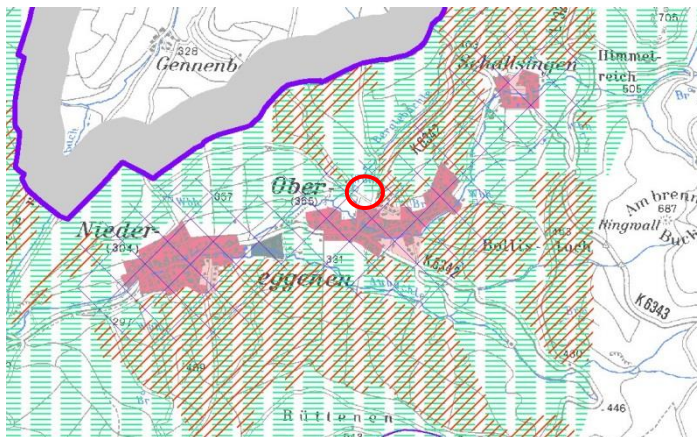


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (rote Umrandung)

#### **1.4 Regionalplan 2000**

Für die Gemeinde Schliengen sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Der Regionalplan ist das zentrale planerische Instrument zur Koordination der Raumentwicklung innerhalb der Region. Der Regionalplan 2000 wurde am 18. Dezember 1995 als Satzung beschlossen; die Grundsätze und Ziele des genehmigten Regionalplans Hochrhein-Bodensee sind seit dem 10.04.1998 verbindlich.





Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab) mit Markierung der Lage des Bebauungsplans (rote Umrandung)

Der Ortsteil Obereggenen ist vollständig von einem Regionalen Grünzug umgeben (PS 3.1.1), teilweisen grenzen Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege an die bestehenden Siedlungsstrukturen an. Das Plangebiet liegt damit am Rande eines regionalen Grünzugs. In regionalen Grünzügen findet eine Besiedlung nicht statt.

Regionale Grünzüge werden im Regionalplan gebietsscharf ausgewiesen. Die Darstellung der gebietsscharfen regionalplanerischen Festlegungen erfolgt in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes im Maßstab 1:50.000. Durch die gebietsscharfen Festlegungen ist eine genaue, parzellenscharfe Abgrenzung nicht möglich und würde auch den gesetzlichen Vorgaben des Raumordnungsgesetzes, des Landesplanungsgesetzes sowie der Verwaltungsvorschrift Regionalpläne des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.06.2017 widersprechen.

Der Regionalverband Hochrhein-Bodensee wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Im Rahmen der Offenlage wurde bestätigt, dass der regionale Grünzug bei gebietsscharfer Betrachtung nicht betroffen ist.

### **1.5 Verfahren nach § 13 b BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13 b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall ergibt sich bei einer Größe des Allgemeinen Wohngebiets von ca. 3.800 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,4 eine zulässige Grundfläche von ca. 1.520 m<sup>2</sup>. Damit wird der vorgegebene Schwellenwert deutlich unterschritten.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Im Ortsteil Mauchen wird gleichzeitig mit vorliegendem Bebauungsplan der Bebauungsplan „Unterm Dorf“ aufgestellt. Beide Bebauungspläne stehen zwar in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang (beide Bebauungspläne weisen ein Allgemeines Wohngebiet aus), ein räumlicher Zusammenhang ist jedoch nicht gegeben, da beide Plangebiete mehr als 4 km voneinander entfernt liegen. Die Kumulationsregel kommt dementsprechend nicht zur Anwendung.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die

vorliegende Planung zu, da das Plangebiet ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt und unmittelbar im Norden und Westen an den bestehenden Siedlungsbestand anschließt.

Liegen diese Zulässigkeitsvoraussetzungen vor, sind entsprechend weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB zu prüfen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Natura 2000 Flächen (Vogelschutzgebiet/FFH-Gebiet) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Das Bebauungsplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung lediglich ein Umweltbeitrag beigefügt. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

## **1.6 Verfahrensablauf**

26.07.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ochsenmatt I“ im Ortsteil Obereggenen Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
05.10.2018 – 05.11.2018	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 05.10.2018 mit Frist bis 05.11.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
_____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Ochsenmatt I“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### **1.7 Bestehende Satzungen**

Mit ihrer Bekanntmachung am 23.08.2007 trat die Klarstellungssatzung der Gemeinde Schliengen für die Ortsteile Liel, Mauchen, Niedereggenen, Obereggenen und Schallsingen in Kraft. Vorliegendes Plangebiet liegt außerhalb des Bereichs der Klarstellungssatzung.

### **1.8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, alternative Standorte**

Durch die Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung gehen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

Zur Stärkung des Standorts Schliengen sowie zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung strebt die Gemeinde Schliengen die Ausweisung neuer Baugebiete an. Nach zahlreichen Nachfragen aus der Bevölkerung hat die Gemeinde Schliengen den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen erkannt und sieht akuten Handlungsbedarf.

Da die Gemeinde Schliengen entsprechend dem akuten Bedarf an Wohnbauflächen derzeit für alle ihre Ortsteile weitere Bauflächen ausweisen möchte, wurden alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen zu entwickelnden Wohnbauflächen auf ihre Verfügbarkeit hin geprüft. Nach intensiven Gesprächen mit den Grundstückseigentümern kam die Gemeinde zu dem Schluss, dass alle Ortsteile über im Flächennutzungsplan ausgewiesene zu entwickelnde Wohnbauflächen verfügen, diese jedoch teilweise aufgrund der Eigentumsverhältnisse langfristig nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen werden. Die Gemeinde Schliengen strebt daher eine Änderung des Flächennutzungsplans an, um diverse zur Verfügung stehende Grundstücke im Rahmen eines Flächentauschs als Wohnbauflächen auszuweisen. Im Gegenzug sollen die nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehenden, derzeit als Wohnbauflächen dargestellte Grundstücke entfallen.

Für den Ortsteil Obereggenen hält der wirksame Flächennutzungsplan nur die Fläche S14 „Auf der Eck“ mit einer Größe von ca. 1,1 ha als geplante Wohnbaufläche vor. Im Zuge der geführten Gespräche mit den Grundstückseigentümern geht die Gemeinde davon aus, dass die Grundstücke langfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen werden und hat daher nach alternativen Flächen für Obereggenen gesucht, da es auch hier eine deutliche Nachfrage nach Baugrundstücken gibt und auch Obereggenen langfristig neue Baugrundstücke benötigt, um die bestehende Infrastruktur erhalten zu können und eine moderate Entwicklung des Ortsteils zu ermöglichen.

Die letzten Bebauungspläne des Ortsteils Obereggenen wurden schon vor längerer Zeit entwickelt, so dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans dringend notwendig ist:

- BPL für das Gewann „Enge“, In Kraft getreten am 10.12.1971
- BPL „Höfi“, In Kraft getreten am 17.11.1972
- BPL „Untere Neumatt“, In Kraft getreten am 25.07.1984, 1. Änderung 15.10.1987, 2. Änderung 15.02.1990
- BPL „Hinterm Hof“, In Kraft getreten am 20.03.1997, 1. Änderung 19.09.2002

Die neu hinzukommende zu entwickelnde Wohnbaufläche „Ochsenmatt I“ liegt westlich der Feldberger Straße / K 6342. Südlich davon liegt ein bestehendes größeres Wohnhaus auf einem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Die Gärtnerei wird jedoch seit einigen Jahren nicht mehr betrieben, das Grundstück wird ausschließlich wohnlich genutzt. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan zwar als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, aufgrund der bestehenden wohnbaulichen Nutzung sowie der bestehenden

Gebäude und Nebenanlagen wird jedoch von einer gewissen wohnbaulichen Vorprägung ausgegangen. Auch östlich der Feldberger Straße schließt die Bebauung etwa auf gleicher Höhe ab, so dass mit Ausweisung der Fläche „Ochsenmatt I“ der Siedlungsrand sinnvoll abgerundet werden kann.

Innerhalb von Obereggenen gibt es derzeit nur noch einige unbebaute Grundstücke, die jedoch in Privateigentum sind, so dass die Gemeinde nur an die Eigentümer appellieren kann, die Grundstücke zu entwickeln, was jedoch nicht immer erfolgreich ist.

Die Gemeinde Schliengen möchte mit Aufstellung des Bebauungsplans „Ochsenmatt I“ dringend benötigten Wohnraum entwickeln, um der Bevölkerung langfristig Wohnflächen zur Verfügung stellen zu können. Da die Gemeinde demnächst Eigentümer der Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplans sein wird, kann die Vermarktung durch die Gemeinde selbst durchgeführt werden. Mit dem Verkauf der Grundstücke verpflichtet die Gemeinde darüber hinaus die Käufer, ihre Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen. So soll verhindert werden, dass neue Baulücken entstehen und das wertvolle Bauland auch tatsächlich genutzt wird.

Den Belangen der Landwirtschaft steht somit die dringende Nachfrage nach Wohnflächen in Schliengen und hier insbesondere im Ortsteil Obereggenen gegenüber. Das vorliegende Plangebiet ist für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet, denn die Fläche wird sowohl in Anbetracht der topographischen Situation als auch hinsichtlich der bestehenden Infrastruktur (Anschluss an die technische und verkehrliche Infrastruktur) positiv bewertet.

Die Gemeinde Schliengen sieht mit vorliegendem Bebauungsplan die Chance, den Belangen der Ortsentwicklung und der Sicherung von dringend benötigten Wohnbauflächen für die Deckung des Wohnungsbedarfs Rechnung zu tragen. Flächenneuansprichnahmen im Plangebiet werden durch eine flächeneffiziente und ressourcenschonende Ausnutzung der Baugrundstück unter Beachtung der Ortsrandlage auf das notwendige Maß begrenzt.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Einklang mit den im Flächennutzungsplan formulierten städtebaulichen Zielen daher befürwortet. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Plankonzept, Erschließung



Gestaltungsvorschlag Plangebiet „Ochsenmatt I“ im Ortsteil Obereggenen, FSP Stadtplanung, Stand Juni 2018

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Feldberger Straße. Der bestehende, ca. 3 m breite landwirtschaftliche Weg (Teil der Eichackerstraße) wird im östlichen Bereich mit einem neuen Anschluss an die Feldberger Straße ausgebaut.

Die inneren Erschließungsflächen werden als Mischverkehrsflächen geplant, das bedeutet, dass keine eigenständigen Gehwege für Fußgänger vorgesehen sind. Vom Ortskern aus können Fußgänger das Plangebiet über die Eichackerstraße erreichen. Außerdem verläuft entlang der Feldberger Straße auf der rechten Straßenseite ein Gehweg, der auf Höhe der Einmündung der Straße Hinterm Hof endet. Um hier fußläufig die Straße zu überqueren und ins Plangebiet zu gelangen, soll auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Feldberger Straße ein ca. 20 m langes Stück Gehweg erstellt werden. Der größte Teil des Gehwegs liegt außerhalb des Plangebiets auf dem Straßenflurstück Nr. 32. Die neue Straßenplanung einschließlich des geplanten Gehwegabschnitts wird im Rahmen der Straßenplanung (RE-Entwurf) mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die neu geplanten Gebäude werden alle über eine neue innere Verkehrsfläche erschlossen. Die geplante Wendemöglichkeit ist für die Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ausgelegt. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der bestehende landwirtschaftliche Weg am westlichen Ende des Plangebiets in einer engen Kurve nach Südwesten auf die Eichackerstraße abbiegt. Aufgrund der bestehenden Topographie fällt der Weg im letzten Stück sehr steil ab, so dass die Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen nicht empfohlen wird. Mehrere Riefen im Asphalt belegen diese Schwierigkeiten schon heute. Ein Ausbau des landwirtschaftlichen Wegs zur Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen wäre möglich, jedoch nur unter größerem finanziellem und

technischem Aufwand, bei dem u.a. beidseits Böschungen ausgebildet werden müssten. Um hier insbesondere Eingriffe in das südliche Grundstück zu vermeiden, wurde für das Plangebiet vorliegende Erschließungslösung gewählt.

Östlich des Plangebiets liegt das Baugebiet „Hinterm Hof“ mit einem Bebauungsplan von 1997. Die neue Bebauung liegt in etwa auf Höhe des östlichen Baugebiets, so dass der Ortsrand von Obereggenen durch die zukünftige Bebauung neu in Erscheinung treten wird. Für das Plangebiet sind daher grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets vorgesehen.

Neu können im Plangebiet ca. 7 Grundstücke entstehen, wobei die Grundstückseinteilung bei Doppelhäusern auch flexibel gewählt werden kann. Durch die Orientierung der Grundstücke und die Lage der Erschließung wird eine Ausrichtung der Gebäude in Südost- oder Südwestrichtung begünstigt und die Nutzung regenerativer Energien möglich gemacht.

## **2.2 Baugrund, Ver- und Entsorgung**

### **2.2.1 Oberflächen- und Niederschlagswasser**

Das Plangebiet liegt im Markgräfler Hügelland mit den dort tiefgründigen Löss-Lehmböden. Diese Löss-Lehmböden liegen außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereiches nach Arbeitsblatt DWA-A 138. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist deshalb nicht möglich. Zur Kappung von Abflussspitzen sind auf den privaten Grundstücken daher Retentionsspeicherzisternen durch die Eigentümer zu errichten.

### **2.2.2 Schmutzwasser**

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze in der Feldberger Straße sichergestellt.

### **2.2.3 Trinkwasser, Löschwasser**

Für die Trink- und Löschwasserversorgung wird das Plangebiet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die bestehende öffentliche Wasserversorgung (Ortsnetz) angeschlossen.

## **2.3 Feldberger Straße - Kreisstraße K 6342**

Bei der Feldberger Straße östlich des Plangebiets handelt es sich um die Kreisstraße K 6342. Nach Norden führt die Straße nach Feldberg, einem Ortsteil von Müllheim, nach Süden kommt man nach Niedereggenen oder nach Kandern.

Das Ortsschild von Obereggenen liegt ca. 40 m nördlich des Plangebiets. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Ortsdurchfahrt (das „OD“-Schild liegt etwa 50 m südlich des Plangebiets). Damit gilt gem. § 22 Straßengesetz BW eine Anbaubeschränkung für Hochbauten bis zu einer Entfernung von 15 Meter. Vorliegendes Plangebiet hält die Anbaubeschränkung für die Hauptgebäude ein, die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baufenstern liegen in einem Abstand von mindestens 15 m. Direkte Zufahrten zu den Grundstücken an der Feldberger Straße sind nicht möglich; die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die neue innere Erschließungsstraße. Ausbildung und technische Details der neuen Zufahrtsstraße werden im Weiteren durch den Erschließungsplaner mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Da nach Umsetzung des Plangebiets der Ortsteingang von Obereggenen neu durch Bebauung beidseits der Feldberger Straße geprägt wird, wird die Gemeinde Schliengen die Einbeziehung des Plangebiets in die Ortsdurchfahrt beantragen.

## **2.4 Bestehende Leitungen in der Umgebung**

### **2.4.1 20 kV-Leitung**

Nördlich des Plangebiets verläuft eine 20-kV-Freileitung der ED Netze. Die Leitung verläuft in einem Abstand von mind. 33 m zum Plangebiet. Notwendige Schutzstreifenbereiche, in der Regel sind dies 9 m beidseits der Trassenachse, liegen deutlich außerhalb des Plangebiets.

### **2.4.2 Wasserversorgungsleitung**

Im nördlich des Plangebiets angrenzenden Grasweg (Flst. Nr. 1168) liegt eine Wasserversorgungsleitung des Zweckverbands Gruppenwasserversorgung Hohlebach-Kandertal. Diese wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

## **2.5 Belange des Immissionsschutzes**

### **2.5.1 Spritzmittel / landwirtschaftliche Flächen**

Nördlich des Plangebiets liegt eine landwirtschaftliche Fläche, die durch Flächenkultur bewirtschaftet wird. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit dem Einsatz von Spritzmitteln zu rechnen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden. Darüber hinaus gehende Abstände sind lediglich „Empfehlungen zur Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten“. Hier werden Mindestabstände von 10 m bei Ackerkulturen und 20 m bei Raumkulturen empfohlen. Eine Bepflanzung in Form einer vor abdriftenden Spritzmitteln schützenden Hecke erlaubt jedoch deutlich geringere Abstände.

Zwischen Plangebiet „Ochsenmatt I“ und der nördlichen landwirtschaftlichen Fläche liegt ein Feldweg/Grasweg. Das Flurstück hat eine Breite von ca. 4,5 m und verläuft entlang der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze. Der geforderte Schutzabstand von mind. 2 m ist damit eingehalten. Da das Plangebiet jedoch den neuen, gut einsehbaren Ortsrand von Obereggenen bildet, werden im Bebauungsplan Pflanzgebote zur Eingrünung des Plangebiets nach Norden festgesetzt. Gleichzeitig kann so ein zusätzlicher Schutz gegen Spritzmittelabdrift für die zukünftigen Bewohner erreicht werden.

Im direkten Anschluss im Westen des Plangebiets liegt eine Wiese. Nach dem Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) § 27a (1) dürfen die vor dem 1. Januar 2015 außerhalb von geschlossenen Ortschaften liegenden Dauergrünlandflächen nicht in Ackerland oder eine sonstige landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden („Umbruchsverbot“). Eine Umwandlung kann zwar im Ausnahmefall zugelassen werden, dies wird aber in der Regel sehr restriktiv gehandhabt. Auch aufgrund des östlich angrenzenden Bachlaufs wird davon ausgegangen, dass diese Fläche langfristig Grünland bleiben wird und aus dieser Richtung keine Spritzmittelimmissionen zu erwarten sind.

Es wird daher davon ausgegangen, dass das Plangebiet ausreichend vor Spritzmittelabdriften geschützt ist und keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

### 2.5.2 Schallschutz

Das Plangebiet liegt in einem eher ländlichen Bereich mit einem generell geringen Verkehrsaufkommen. Die bestehenden Verkehrsmengen der Feldberger Straße (K 6342) östlich des Plangebiets lassen erwarten, dass das Plangebiet nicht übermäßig durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Auch mit Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet und einer Zunahme von ca. 7 Gebäuden werden zukünftig keine wesentlichen Erhöhungen der Verkehre und damit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm erwartet. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass Emissionspegel auf Änderungen der Verkehrsbelastungen relativ unsensibel reagieren. Eine Steigerung des täglichen Verkehrs um 10 % bewirkt beispielsweise bei ansonsten gleichen Randbedingungen nur eine Steigerung der Emissionspegel um ca. 0,4 dB(A). Weitere Lärmquellen wie z.B. Gewerbe oder Sportanlagen sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Es wurde daher keine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

### 2.6 Wasser

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Oberflächengewässer. Ca. 70 m westlich des Plangebiets liegt der Berglebach, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Das Gewässer wird von vorliegendem Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>10</sub> bis HQ<sub>100</sub>) und Risikogebieten (HQ<sub>extrem</sub>).

## 3 PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu unterstreichen, werden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gerade Anlagen für sportliche Zwecke benötigen in der Regel größeren Platzbedarf. Das Plangebiet soll jedoch der Bevölkerung hauptsächlich für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials ausgeschlossen. Da davon ausgegangen wird, dass von Anlagen für Verwaltungen keine großen Störungen zu erwarten wären und diese darüber hinaus am Ortsrand von Obereggenen nicht vorgesehen sind, wird auf den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) verzichtet. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben dient darüber hinaus der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

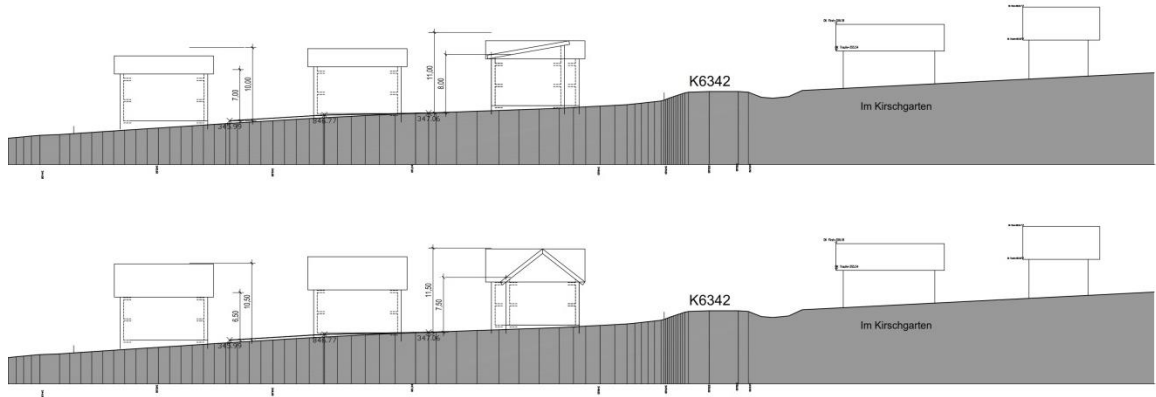
Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt.

Im Plangebiet wird die in § 17 BauNVO dargestellte Obergrenze für die Grundflächen-



zahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, gleichzeitig ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen möglich.

Die Geschossflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen ermöglicht flächensparende und kompakte Gebäudestrukturen. Die Anzahl von maximal 2 Vollgeschossen wird für den Ortsteil Obereggenen als städtebaulich angemessen gesehen und wird in Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab der bestehenden umliegenden Bebauung festgesetzt.



Beispielhafter Systemschnitt des Plangebiets zur Darstellung der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen bei verschiedenen möglichen Dachformen und -neigungen, ohne Maßstab, FSP Stadtplanung, Juni 2018

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen werden so getroffen, dass eine gute Ausnutzung möglich ist, die Gebäude jedoch nicht zu hoch in Erscheinung treten können. Da das Plangebiet zukünftig den neuen Ortseingang von Obereggenen repräsentiert, erscheint dies angemessen. Da der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen auf die neu geplante Straße bezogen wird und das Gelände topographisch nach Osten ansteigt, sind für die östlichen Gebäude (WA1) etwas höhere Trauf- bzw. Gebäudehöhen möglich, so dass die Erdgeschossfußbodenhöhen der jeweiligen Gebäude gut auf dem bestehenden Gelände liegen können.

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht höher als 4 m gebaut werden, um nicht zu dominant in Erscheinung zu treten.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Um die beabsichtigten städtebaulichen Strukturen abzubilden wird für die geplanten Gebäude die offene Bauweise festgesetzt, die in Form von Einzel- oder Doppelhäusern umgesetzt werden kann. Dies unterstützt die umgebende aufgelockerte Gebäudestruktur und soll gleichzeitig dazu beitragen, eine zu große Verdichtung (z.B. in Form von Reihenhäusern) und den damit verbundenen hohen Stellplatzbedarf im Gebiet zu verhindern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen soll die geplante städtebauliche Konzeption verdeutlicht werden. Die Baufenster haben dabei einen gewissen Spielraum, um den zukünftigen Bauherren individuelle Lösungen zu ermöglichen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Hauptfirstrichtung der einzelnen Baufenster wird getroffen, um ebenfalls die städtebauliche Struktur gut abbilden zu können und keine willkürlich gedrehten Gebäude entstehen zu lassen.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervor-

bauten zulässig, wenn sie nicht breiter als jeweils 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu 1,50 m zulässig.

### **3.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen und Carports getroffen.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefährene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m, Carports einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Dies geschieht, um die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freizuhalten und diese nicht weiter einzuengen. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Garagen und Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen. Zusätzlich werden durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Gefährdungssituationen gerade beim Ausfahren von Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden sollen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen und über 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt aufweisen, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Dies ist durch die großzügige Ausbildung der Baufenster problemlos möglich. Kleine Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen ermöglicht. Gleiches gilt für ebenerdige Nebenanlagen wie z.B. Terrassen, die nicht überdeckt sind und nur flächenhaft in Erscheinung treten.

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen oder sogar z.B. mit Dachüberständen in diese hineinragen. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind ohne Einschränkung zulässig.

### **3.5 Verkehrsflächen, Zufahrtsverbote, Sichtdreieck K 6342**

Die im Plangebiet ausgewiesenen neuen öffentlichen Erschließungsstraßen wurden durch das Ingenieurbüro Himmelsbach + Scheurer PartG mbB aus Müllheim geplant. Aufgrund der bereits beschriebenen topographischen Situation (siehe Ziffer 2.1) wird in der inneren Erschließung eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug geplant.

Aufgrund der bestehenden topographischen Situation werden im Bebauungsplan einige Zufahrtsverbote eingetragen, so dass die Erschließung der Grundstücke hauptsächlich über die neue Erschließungsstraße möglich ist und bestehende Feld- und landwirtschaftliche Wege nicht weiter belastet werden. Das Zufahrtsverbot von Norden wird

festgesetzt, um Einfahrten von bestehendem Feldweg zu vermeiden und somit eine ansprechende Ortsrandeingrünung ohne Zufahrten zu erhalten. Das Zufahrtsverbot von der Feldberger Straße / K6342 geschieht aufgrund der Klassifizierung als Kreisstraße, von der aus die privaten Grundstücke nicht direkt angefahren werden dürfen. Aufgrund der bestehenden Böschung am westlichen Ende der Eichackerstraße sollen auch hier keine Zufahrten entstehen, so dass hier keine allzu großen Geländeänderungen bzw. Verbauungen entstehen können.

Um die Höhenfestsetzungen der Gebäude im Plangebiet hinreichend zu präzisieren, wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan auf den neu geplanten Straßen einige der geplanten Straßenhöhen dargestellt. In die textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass Abweichungen von diesen festgesetzten Straßenhöhen um +/- 10 cm zulässig sind. Diese Abweichung ist notwendig, um der Straßenplanung im Rahmen der Ausführungsplanung die Möglichkeit zu geben, auf tatsächliche Gegebenheiten zu reagieren bzw. in geringem Maße von der zum Stand des Bebauungsplans üblichen Vorplanung abzuweichen. Der geringe Spielraum hat keinen großen Einfluss auf die beabsichtigte Höhenstaffelung der Gebäude, so dass der Spielraum der festgesetzten Straßenhöhen in diesem Fall städtebaulich vertretbar ist.

Für die geplante Verkehrsanbindung der neuen Straße an die Feldberger Straße / K 6342 ist ein Sichtdreieck freizuhalten, um Sichtbeziehungen ohne Hindernisse zu ermöglichen. Allerdings liegt dieses Sichtdreieck bereits außerhalb der Abgrenzung des Plangebiets, so dass hierfür keine Festsetzung aufgenommen wurde.

### **3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Baum- und Strauchpflanzungen**

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Um die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser wenigstens in einem gewissen Umfang zu unterstützen, müssen darüber hinaus Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports begrünt werden, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn Garagen an das Hauptgebäude angebaut werden und die Dachfläche als Balkon dient.

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere. Um die besondere städtebauliche Situation des gut einsehbaren neuen Ortsrandes von Obereggenen zu verdeutlichen und das Plangebiet in die landschaftliche Umgebung einzubinden, soll das Plangebiet im Norden und entlang der Feldberger Straße durch Strauchpflanzungen eingegrünt werden.

## **4 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN**

Gerade das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist ein Spiegelbild einer ortstypischen Bebauung. Die örtlichen Bauvorschriften werden daher aufgestellt, um insbesondere das typische Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, zu stärken und zu fördern.

### **4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen – Dächer**

Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 40° werden in Anlehnung an die festgesetzten Dachneigungen des benachbarten Bebauungsplans „Hinterhof“ festgesetzt, um das Plangebiet gestalterisch in die Umgebung einzufügen. Gleichzeitig sollen auch Pultdächer oder Zeltdächer mit Dachneigungen von 8° bis 15° zulässig sein, um den Bauherren einen gewissen Spielraum zu ermöglichen. Gerade Pultdächer sind kostengünstige und energieeffiziente Dachformen, die derzeit stark nachgefragt werden. Aus städtebaulicher Sicht fügen sich die Gebäude im Zusammenhang mit den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen gut in die ländliche Ortsstruktur von Obereggenen ein.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports ausschließlich mit einer Dachneigung von 0-8° zulässig und intensiv zu begrünen. Dies unterstützt unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem und dient der Artenvielfalt von Kleinlebewesen.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurden rote bis rotbraune bzw. schwarze bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Dies gilt nicht für Dachbegrünungen, die z.B. auf Pultdächern der Hauptgebäude prinzipiell realisiert werden könnten bzw. auf Garagen, Carports und Nebengebäuden realisiert werden müssen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden. Anlagen der solaren Energiegewinnung sind auf allen Dächern zulässig.

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

### **4.2 Gestaltung und Nutzung un bebauter Flächen**

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

### **4.3 Einfriedungen**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m, bezogen auf die Straßenoberkante aufgenommen. Einfriedungen werden im vorliegenden Bebauungsplan in ihrer Höhe lediglich zu den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt, um größtmögliche Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen zu ermöglichen. Ausgenommen ist dabei die Feldberger Straße, da hier Pflanzfestsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets aufgenommen wurden. Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen,

wonach gegenüber weiterer Flächen bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

Im Bereich der Wendeanlage ist im Freihaltebereich eventuell mit einem Überhang größerer Fahrzeuge beim Rangieren zu rechnen. Einfriedungen sind daher im Freihaltebereich der Wendeanlagen nicht zulässig und müssen im Anschluss daran angebracht werden. Somit können Konflikte mit rangierenden Fahrzeugen vermieden werden.

Einfriedungen sind nur als Heckenstrukturen, Holzzäune und Maschendraht und Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zugelassen, um sie gestalterisch ins Ortsbild einzupassen. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

#### **4.4 Antennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, sind pro Gebäude maximal zwei sichtbare Antennen oder Satellitenantennen zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

#### **4.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

Aufgrund der Bodenbeschaffenheiten ist für das Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Um die Abwasseranlagen zu entlasten werden daher Retentionsspeicherzisternen zur Sammlung und gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Größe der Speicherzisterne bemisst sich dabei an der anzuschließenden versiegelten Grundstücksfläche, wie z.B. Dachflächen, Hof- oder Terrassenflächen.

### **5 BELANGE VON NATUR UND UMWELT**

Da die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 b BauGB erfüllt sind (siehe Kapitel 1.5), wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro faktorgrün, Freiburg, wurde eine Behandlung der Umweltbelange einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung vorgenommen. Diese wird als Bestandteil des Bebauungsplans beigelegt. Auf die entsprechende Stellungnahme wird verwiesen.

### **6 KLIMASCHUTZ**

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Darunter fallen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO<sub>2</sub>-Reduktion abzuschwächen,

sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (z.B. Dachbegrünung, Durchgrünung, Versickerung von Regenwasser etc.). Im Rahmen der planerischen Abwägung steht der Klimaschutz gleichwertig neben anderen Belangen, die mit- und untereinander abzuwägen sind. Die Gemeinde Schliengen hat sich bei vorliegendem Plangebiet mit den Erfordernissen des Klimaschutzes auseinandergesetzt. Die Gemeinde Schliengen begrüßt dabei ausdrücklich den Einsatz regenerativer Energien privater Bauherren.

Das Plangebiet stellt dringend notwendigen Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung. Durch Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur wird der bestehende Ortsrand sinnvoll ergänzt und abgerundet. Das Plangebiet zeichnet sich durch die Nähe zu wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. den Kindergarten von Obereggenen aus.

Durch städtebauliche Kennziffern wie z.B. der festgesetzten Grundflächenzahl wird eine angemessene Bebauungsdichte ermöglicht. Durch Lage und Stellung der möglichen Hauptgebäude werden Verschattungen von Baukörpern und Dachflächen größtmöglich vermieden, so dass Solarenergie passiv oder aktiv genutzt werden kann. Mit den festgesetzten Dachneigungen ist die Installation von Solar- oder Photovoltaikanlagen grundsätzlich möglich. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ist die gesetzliche Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO), in der kompakte Gebäude umgesetzt werden können, gleichzeitig aber auch wertvolle Grün- und Freibereiche entstehen können. Im Plangebiet wird keine maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt, so dass in den jeweiligen Gebäuden auch mehrere Wohneinheiten entstehen können.

Für die Gebäude selbst gelten unabhängig vom Bebauungsplan die Regelungen sonstiger Gesetze zum Klimaschutz wie z.B. das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien oder die Energieeinsparverordnung, die die jeweilige Energieeffizienz eines Gebäudes regelt. Hiermit können individuelle Energiekonzepte erstellt und umgesetzt werden. Weitergehende Festsetzungen zum Energiekonzept, wie z.B. der Anschlusszwang an eine zentrale Nahwärmeversorgung, sollen in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht aufgenommen werden.

Weitere Festsetzungen wie z.B. Regelungen zur Begrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen, zu wasserdurchlässigen Belägen, zum Verbot unbeschichteter metallhaltiger Materialien zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung und zum Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung unterstützen die Maßnahmen zum Klimaschutz. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen auf Garagen, Carports und Nebengebäuden wird das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort unterstützt, da das anfallende Niederschlagswasser wenigstens in geringem Umfang auf dem Grundstück belassen und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Ebenfalls kann so auch die Durchgrünung des Plangebiets verbessert werden.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke wirkt sich ebenfalls positiv auf den Klimaschutz aus. Die getroffenen Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wirken sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, indem diese die Luftfeuchtigkeit erhöhen, durch ihre Verdunstung im Sommer die Temperatur mindern und die Staubbindung der Luft verbessern. Bäume und Sträucher bieten außerdem Lebensraum für Insekten und Kleintiere.

Durch ein Entwässerungskonzept wurde die Regenwasserableitung und –versickerung im Voraus berücksichtigt. Das auf den privaten Grundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist mittels Speicherzisternen zu sammeln und gedrosselt in die im Straßenraum bereitgestellte Regenwasserkanalisation abzuleiten.

**7 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	0,46 ha
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,38 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,07 ha
öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)	ca.	0,01 ha

**8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Zur Verwirklichung des Baugebiets und eine zweckentsprechende Grundstücksordnung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

**9 KOSTEN DER PLANUNG**

Die Kosten der Erschließung (netto) werden wie folgt geschätzt:

Verkehrsanlagen	84.000,00 EUR
Abwasserentsorgung:	
Schmutz- und Regenwasserkanalisation	182.000,00 EUR
Schmutzwasserhebewerk mit Druckleitung	49.500,00 EUR
Trinkwasserversorgung	42.000,00 EUR
<b>Gesamt</b>	<b>357.500,00 EUR</b>

Gemeinde Schliengen, den \_\_\_\_\_

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Der Planverfasser