

Gemeinde Efringen-Kirchen
Gemarkung Mappach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Kirchstraße I“

Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 07.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Verfahrensablauf.....	4
1.4	Planungsverfahren	4
1.5	Flächennutzungsplan	5
1.6	Qualifizierter Bebauungsplan	5
2	Städtebauliche Konzeption, Fachplanungen	6
2.1	Städtebauliches Konzept	6
2.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
2.3	Bestehende Freileitung	7
2.4	Schutzgebiete, Überflutungsflächen	7
2.5	Umweltbericht und grünordnerische Belange.....	7
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4	Garagen, Carports, Nebenanlagen.....	8
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen	8
4	Örtliche Bauvorschriften.....	8
5	Belange des Klimaschutzes	9
6	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, alternative Standorte	10
7	Städtebauliche Kennziffern	10
8	Bodenordnung.....	10
9	Kosten	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Grundstück 2619 (Kirchstraße 12) im Ortsteil Mappach wurde durch den Eigentümer westlich des bestehenden Wohnhauses ein Pool mit zugehörigem Poolhaus sowie Stellplätze errichtet. Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Mappach. Durch das Landratsamt Lörrach wurde der Bereich westlich des bestehenden Wohnhauses dem Außenbereich zugeordnet, daher wurde der Eigentümer vom Landratsamt Lörrach aufgefordert, die neuen baulichen Anlagen zurückzubauen.

Für den Bereich liegt weder ein Bebauungsplan noch eine Innen- oder Außenbereichssatzung vor. Die Unterscheidung des Innen- bzw. des Außenbereichs ist daher für private Eigentümer häufig nicht offensichtlich. Mit der Einstufung als Außenbereich wären in den westlichen Grundstücksbereich ausschließlich privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig gewesen, nicht aber private bauliche Anlagen in Form von Stellplätzen, eines Pools oder eines zugehörigen Poolhauses.

Sowohl der Technische Ausschuss der Gemeinde Efringen-Kirchen als auch der Gemeinderat der Gemeinde hat sich mit dem Vorhaben auseinandergesetzt. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Einzelfall handelt, bei dem ein Eigentümer vorschnell vollendete Tatsachen geschaffen hat. Der Gemeinderat sieht aber auch die Entwicklung der letzten Jahre, bei der im westlichen Teil von Mappach der Ortsrand von Mappach durch einzelne Wohngebäude leicht erweitert wurde. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Vorhaben lediglich um bauliche Anlagen, bei denen die Nebengebäude im Garten lediglich 1-geschossig bzw. ebenerdig in Erscheinung treten.

Daher wurde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die baulichen Anlagen im Gartenbereich des Eigentümers rückwirkend zu legalisieren. Da sich das Vorhaben zu einem Großteil im Außenbereich befindet, wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren durchgeführt. Parallel dazu ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Bereits am 10.10.2022 wurde dieses Vorgehen im Technischen Ausschuss diskutiert, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.09.2024 gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- > Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- > Berücksichtigung der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- > Stärkung des Ortsteils Mappach als attraktiver Wohnstandort
- > Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- > Klarstellung des Innenbereichs und der zulässigen städtebaulichen Entwicklungen auch für künftige Generationen
- > Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mappach (Gemarkung Mappach) am westlichen Ortsrand nördlich der Kirchstraße. Das Plangebiet besteht aus einem Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2619 (Kirchstraße 12) und hat eine Größe von ca. 760 m².

Die genauen Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt (§ 9 Abs. 7 BauGB, schwarze, gestrichelte Linie).

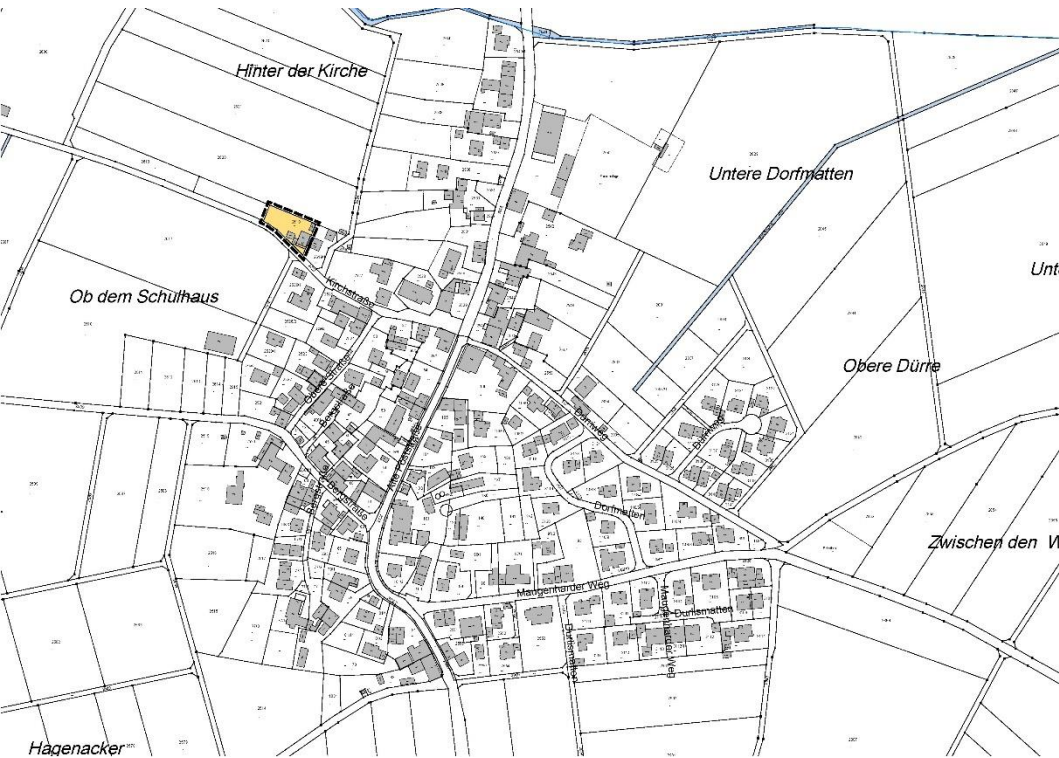


Abbildung 1: Abgrenzungslageplan mit Lage des Geltungsbereichs (ohne Maßstab), Plangrundlage: digitales Liegen-schaftskataster 06/2023, Quelle: Gemeinde Efringen-Kirchen

1.3 **Verfahrensablauf**

16.09.2024	Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen fasst den Aufstellungs-beschluss für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Kirchstraße I“
_____	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und be-schließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange.
_____ bis _____	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
_____	Behandlung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung.
_____ bis _____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
_____	Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen behandelt die in der öf-fentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellung-nahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtli-chen Bauvorschriften „Kirchstraße I“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sat-zung.

1.4 **Planungsverfahren**

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirchstraße I“ wird als zweistufiges Pla-nungsverfahren durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch-geführt.

1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen ist seit dem 04.05.2005 wirksam.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche, teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest und ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

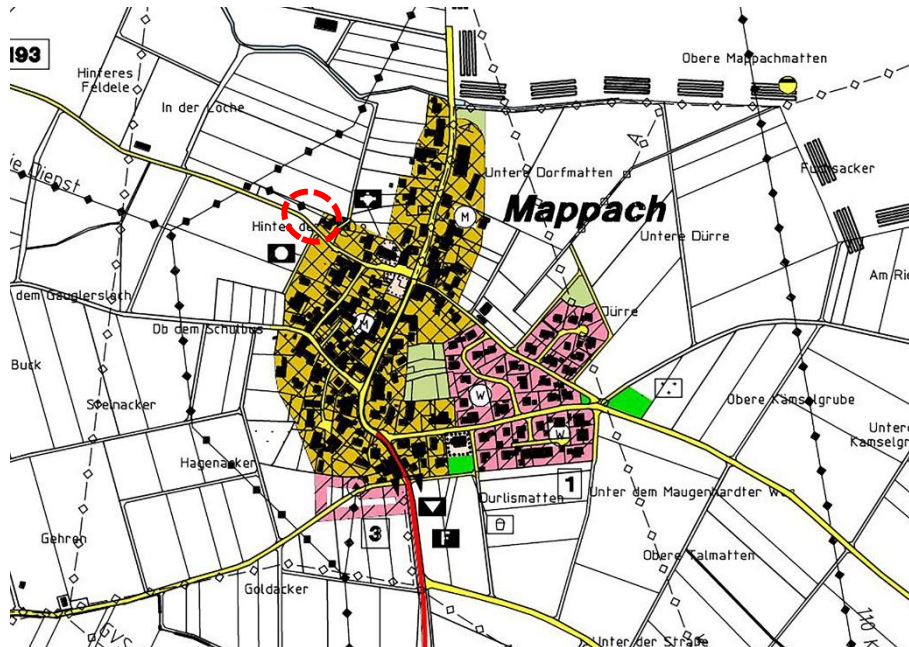


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab), Quelle: Gemeinde Efringen-Kirchen

1.6 Qualifizierter Bebauungsplan

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, (...) ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“ In diesem Fall handelt es sich um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da für die Aufnahme der angrenzenden Straße als bestehende Erschließungsstraße keine Erforderlichkeit gesehen wurde. An der bestehenden Straße sollen keine Veränderungen oder sonstige Baumaßnahmen durchgeführt werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass es sich dennoch um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und Bauvorhaben somit nicht nach § 34 BauGB, sondern ausschließlich auf der Grundlage des Bebauungsplans beurteilt werden.

2 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION, FACHPLANUNGEN

2.1 Städtebauliches Konzept

Hintergrundkarte

LUBW

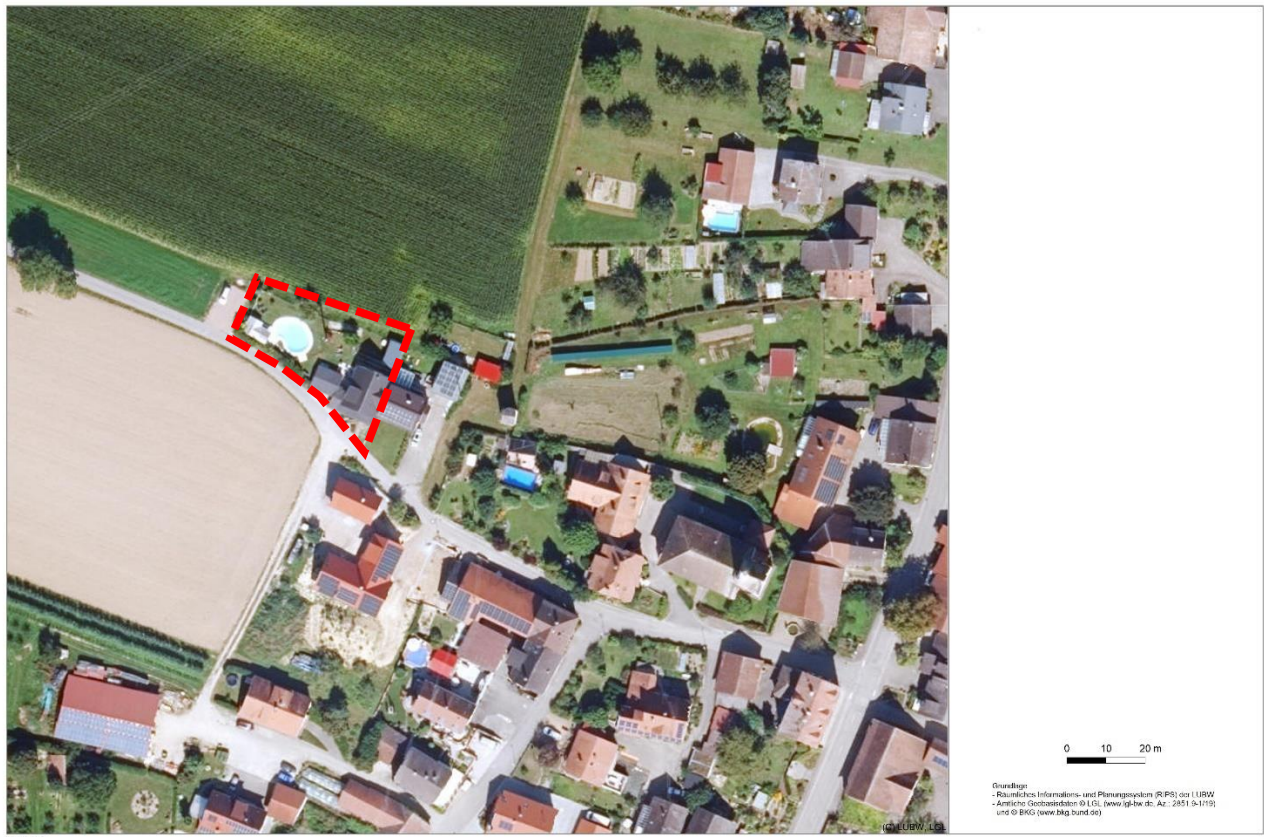


Abbildung 3: Luftbild mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (ohne Maßstab), Quelle: LUBW, Abruf 12/2024

Innerhalb des Plangebiets liegt das bestehende Wohnhaus Kirchstraße 12, die bestehenden zugehörigen Nebenanlagen und Carports sowie der angrenzende Garten mit den bestehenden baulichen Anlagen, dem Pool und dem zugehörigen Gartenhaus. Die westlich des Geltungsbereichs im Luftbild erkennbaren Stellplätze sind nicht Teil des Plangebiets. Am bestehenden Wohngebäude sowie den zugehörigen baulichen Anlagen sind derzeit keine weiteren Änderungen vorgesehen, die außerhalb des Plangebiets liegenden Stellplätzen werden zurückgebaut.

Das Wohnhaus Kirchstraße 10 besteht bereits seit 1969, das daran angebaute Wohnhaus Kirchstr. 12 wurde 2002 errichtet. Schon seit dieser Zeit wurde ein Teilbereich des Grundstücks westlich des Gebäudes als Garten genutzt. Der restliche Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2619 wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. In den letzten Jahren wurde der Bereich verpachtet, in den letzten Jahren weideten Ziegen auf dem Gelände.

Südlich des Plangebiets wurden in den letzten Jahren zwei neue Wohngebäude gebaut, die jeweils auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt wurden - auf Flst. Nr. 2526/1 (Kirchstr. 13) und auf Flst. Nr. 2526/2. Beide Gebäude werden über den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 2616 verkehrlich erschlossen. Auch nördlich des vorliegenden Plangebiets entlang der „Alte Poststraße“ sind bereits erste Ansätze einer Entwicklung des Ortsrand nach Westen erkennbar.

Insgesamt wird für das vorliegende Plangebiet eine leichte Entwicklung nach Westen von Mappach daher akzeptiert, wobei diese in den gesetzten Grenzen stattfinden soll. Bei vorliegendem Plangebiet dient die Entwicklung in den Gartenbereich eines bestehenden Wohnhauses der Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung.

2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird verkehrlich über die Kirchstraße erschlossen, hier liegen auch erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen.

Durch das Vorhaben werden keine Veränderungen am bestehenden öffentlichen Straßen- oder Leitungsnetz erforderlich.

2.3 Bestehende Freileitung

Über das Grundstück des Plangebiets verläuft eine 20-kV-Freileitung (Energiedienst). Die Leitung wurde durch die ergänzten baulichen Anlagen nicht berührt, auch zukünftig sind keine Änderungen geplant.

2.4 Schutzgebiete, Überflutungsflächen

Gemäß Umwelt-Karten der LUBW liegen auf den Grundstücken keine Schutzgebiete. Gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW liegt das Plangebiet außerhalb von Überflutungsflächen.

2.5 Umweltbericht und grünordnerische Belange

2.5.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im sog. Regelverfahren aufgestellt mit Durchführung einer Umweltprüfung. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird durch das Planungsbüro Galaplan Decker, Todtnauberg, erarbeitet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 Absatz 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das sog. „Scoping“ wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, d.h. es wird ein Vorentwurf des Umweltberichts erarbeitet und die Behörden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung und der umgebenden bestehenden Nutzungen wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden untypische und störende Nutzungen sowie Nutzungen, bei denen von einem großen Flächenverbrauch ausgegangen wird. Daher sind Tankstellen aufgrund der Lage am Ortsrand und wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Als Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. In Kombination mit der überbaubaren Grundstücksfläche wird damit das bestehende Wohngebäude festgesetzt. Das entspricht der bestehenden aufgelockerten Ortsstruktur des Ortsteils.

Da der Gartenbereich des Plangebiets bereits durch mehrere Carports, Nebenanlagen und Nebengebäude bebaut ist, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von höchstens 0,6 zugelassen (sog. GRZ II). Hiermit kann der Bestand abgedeckt werden, gleichzeitig wird eine Bebauung mit zukünftigen Anlagen definitiv geregelt. So soll gewährleistet werden, dass auf dem Grundstück ausreichend Grünflächen vorhanden sind. Die Konzentration der bestehenden Nutzungen auf das Plangebiet erscheint sinnvoll, um eine weitere Ausdehnung des Ortsteils durch bauliche Anlagen in den Außenbereich zu vermeiden.

Für die Höhenfestsetzungen des Bestandsgebäudes wurden die vorliegenden Unterlagen zum Bauantrag von 2002 hinzugezogen, um das bestehende Wohnhaus abzubilden. Hiermit wird geregelt, dass auch zukünftig die Bebauung nicht zu hoch in Erscheinung tritt und sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

Höhenfestsetzungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen wurden ebenfalls festgesetzt, diese sind mit einer Höhe bis maximal 3,50 m zulässig. So kann gesichert werden, dass diese nur untergeordnet in Erscheinung treten, insbesondere gegenüber dem bestehenden Außenbereich.

3.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine aufgelockerte städtebauliche Struktur abzubilden, wird im WA die offene Bauweise festgesetzt, die in Form von Einzel- oder Doppelhäusern umgesetzt werden kann. Dies entspricht einerseits der bestehenden Situation, soll aber auch für die Zukunft dazu beitragen, eine zu große Verdichtung (z. B. in Form von Reihenhäusern) und den damit verbundenen hohen Stellplatzbedarf zu vermeiden.

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) wird entsprechend dem Bestand festgesetzt, entspricht aber auch einem angemessenen Ortsrandabschluss.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden in Form von Baugrenzen festgesetzt und bilden die bestehende bzw. auch zukünftig vorgesehene städtebauliche Struktur ab. Es ist von der Gemeinde keine weitere Bebauung mit Hauptgebäuden in den Außenbereich hin vorgesehen.

3.4 Garagen, Carports, Nebenanlagen

Direkt südwestlich an das bestehende Wohngebäude schließt bereits ein bestehender Carport für 3 Kfz an. Dieser soll auch zukünftig weiter bestehen bleiben, aber auch eventuell entstehende Ersatzbauten sollen hier untergebracht werden und nicht zu weit im Außenbereich liegen. Gleiches gilt für die bestehenden weiteren Nebenanlagen, diese sollen für zukünftige Generationen planungsrechtlich gesichert werden.

Lediglich kleinere Nebenanlagen unter 25 m³ Brutto-Rauminhalt können auch außerhalb dieser Zonen errichtet werden, da davon ausgegangen wird, dass diese das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zur Begrenzung von Versiegelungen, zum Schutz des Bodens, zur Erhöhung der Versickerungs-/Verdunstungsmöglichkeit von Niederschlagswasser und zum Schutz von Tieren festgesetzt. Hierzu gehören z. B. die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Kfz- und Fahrradstellplatzflächen und deren Zufahren sowie die Verwendung von umweltschonenden Materialien für Dächer. Auch die Begrünung von Flachdächern erhöht die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser. Zur Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Eingrünung des Ortsrandes werden entsprechende Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen tragen insgesamt zum Arten- und Klimaschutz bei und unterstützen umweltschützende Aspekte der Bauleitplanung.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichts festgesetzt bzw. werden im weiteren Verfahren ergänzt. Die Festsetzungen, dass Einfriedungen zum Boden einen Abstand von mind. 10 cm aufweisen müssen bzw. bodennah durchlässig für Kleintiere sein müssen, soll eine Durchlässigkeit für Kleintiere ermöglichen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO BW werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Schutz des Ortsteils erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen die bestehende städtebauliche Struktur unterstützen und gleichzeitig eine gewisse Einbindung baulicher Anlagen in die Umgebung fördern. Gerade das ortstypische Erscheinungsbild kleinerer Ortsteile trägt wesentlich zur Stärkung der Identität und der städtebaulichen Wahrnehmung bei.

Die Regelung der Dachgestaltung erscheint am Ortseingang von Mappach angebracht, um ein ortstypisches Erscheinungsbild und eine positive Wahrnehmung zu gewährleisten. Daher sind für Hauptgebäude ausschließlich die bereits vorhandenen typischen Satteldächer festgesetzt. Flachdächer

bzw. flach geneigte Dächer müssen auf Garagen, Carports oder Nebengebäuden umgesetzt werden und müssen in diesem Fall begrünt werden. Damit wird eine gute Einbindung ins Ortsbild und die positive Wahrnehmung von Nebengebäuden gewährleistet. Bestehende Dächer haben Bestandschutz, daher gilt die Festsetzung für neue bauliche Anlagen bzw. Ersatzbauten. Aus gestalterischen Gründen werden auch Regelungen zu Dacheindeckungen getroffen.

Die Nutzung des Dachraumes des Hauptgebäudes soll grundsätzlich ermöglicht werden. Um zu große Verbauungen im Dachbereich zu vermeiden, die sich insbesondere negativ auf die Fernwirkung auswirken können, werden Regelungen zu Dachaufbauten getroffen. Dachgauben sollen insgesamt nur bis zu einer Breite von jeweils maximal 50 % der zugehörigen Dachlänge zulässig sein, darüber hinaus müssen Abstände vom Ortsgang und Hauptfirst eingehalten werden, um die Dachgestaltung nicht zu dominieren.

Regelungen für Einfriedungen wurden in Efringen-Kirchen für verschiedene Bebauungspläne bereits 1995 geändert bzw. gestrichen. Daher werden für Einfriedungen nur Regelungen getroffen, die für die Bebauung am Ortsrand sinnvoll und erforderlich erscheinen. Der Stamm von Heckenpflanzungen hat einen Abstand zur Verkehrsfläche aufzuweisen, so dass Pflanzen den Straßenraum nicht einengen. Ortsuntypische und gestalterisch unerwünschte Materialien für Einfriedungen am Ortsrand werden ausgeschlossen.

Nebenflächen bzw. 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.

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.

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am jeweiligen Wohngebäude zu konzentrieren.

Vorschriften zu Anlagen zum Rückhalten bzw. Versickern von Niederschlagswasser werden zum Schutz des Grundwassers und zur Entlastung der örtlichen Kanalisation aufgenommen.

5 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitplanverfahren Rechnung zu tragen. Darunter fallen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Im vorliegenden Fall wurden Grundstücksflächen im Außenbereich für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Bei der Fläche handelt es sich um eine private Gartenfläche. Mit den bereits gebauten baulichen Anlagen wurde der Ortsrand von Mappach leicht in den Außenbereich vergrößert. Durch die neue Bebauung mit Pool und Gartenhaus ist von einer zusätzlichen Versiegelung bzw. einer Intensivierung der Nutzung auszugehen. Da das Grundstück aber bereits baulich genutzt wurde, wird die zusätzliche Versiegelung für vertretbar gehalten. Bei den neu angelegten baulichen Anlagen handelt es sich um Nebenanlagen, Hauptgebäude und Carport zur Unterbringung von Kfz waren bereits vorhanden.

Durch die Festsetzungen zu den möglichen überbaubaren Flächen wird gewährleistet, dass weitere Inanspruchnahmen kaum noch möglich sind und auf dem Grundstück ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen vorhanden sein muss. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan wie z. B. zu Dach-Begrünungen von Nebengebäuden und zu wasserdurchlässigen Belägen unterstützen die Maßnahmen zum Klimaschutz. Durch das Anlegen von gärtnerisch gestalteten Flächen und dem Erhalt bzw. der Ergänzung von Begrünung wird weiter zum Klimaschutz beigetragen.

Für neue Gebäude bzw. Gebäudesanierungen im Geltungsbereich gelten unabhängig vom Bebauungsplan die Regelungen sonstiger Gesetze zum Klimaschutz wie z. B. das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ – Gebäudeenergiegesetz (GEG). Schrittweise wird damit eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt.

Darüber hinaus gilt für das Vorhaben das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW). Insbesondere Wohngebäude sollen einen angemessenen Beitrag zum Klimaschutz durch Reduzierung der Treibhausgasemissionen hin zur Netto-Treibhausgasneutralität

und zugleich zu einer nachhaltigen Energie-, Wärme- und Verkehrswende leisten. Hier ist u.a. die Photovoltaik-Pflicht für Wohngebäude geregelt.

6 INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN, ALTERNATIVE STANDORTE

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden.

Innerhalb des Plangebiets wurde bereits 2002 ein Wohnhaus errichtet. Die Fläche innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde seitdem als Gartenfläche des Wohnhauses genutzt. Erst in den letzten Jahren wurde die Nutzung durch Nebenanlagen und Nebengebäude deutlich intensiviert. Als letzte bauliche Maßnahmen wurden ein Pool und ein zugehöriges Gartenhaus errichtet. Die restlichen, weiter westlich liegenden Flächen des Grundstücks Flst. Nr. 2619 wurden und werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt, bis auf die angelegten Kfz-Stellplätze, die jedoch wieder zurückgebaut werden müssen.

Durch die langfristige Nutzung als Gartenfläche wird daher nicht von einer neuen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ausgegangen. Alternative Standorte stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Das bestehende Wohnhaus wurde bereits an das östliche Nachbargebäude angebaut. In Betracht der ländlichen Lage des Ortsteils und der umgebenden großen Grün- und Freiflächen soll auch dem Eigentümer eine gewisse Fläche als Garten zugestanden werden.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Plangebiet, insgesamt Allgemeines Wohngebiet	ca.	760 m²	100 %
--	-----	--------	-------

8 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Baugebiets sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

9 KOSTEN

Durch das Plangebiet entstehen keine öffentlichen Kosten.

Freiburg, den _____

die STEG

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Standort Freiburg
Kartäuserstraße 51a
79102 Freiburg