# Inhalt

**1 Allgemeines ..... 2**

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung ..... 2

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen ..... 2

1.3 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan ..... 3

1.4 Qualifizierter Bebauungsplan ..... 4

1.5 Planungsverfahren nach § 13b BauGB ..... 4

1.6 Verfahrensablauf ..... 5

**2 Konzeption des Vorhabens ..... 5**

**3 Inhalte des Bebauungsplans ..... 5**

3.1 Art der baulichen Nutzung ..... 5

3.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 5

3.3 Bauweise ..... 6

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen ..... 6

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen ..... 6

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 6

3.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... 7

**4 Örtliche Bauvorschriften ..... 7**

**5 Umweltbeitrag ..... 8**

**6 Städtebauliche Daten ..... 8**

**7 Bodenordnung ..... 8**

**8 Kosten der Planung ..... 8**

# 1 ALLGEMEINES

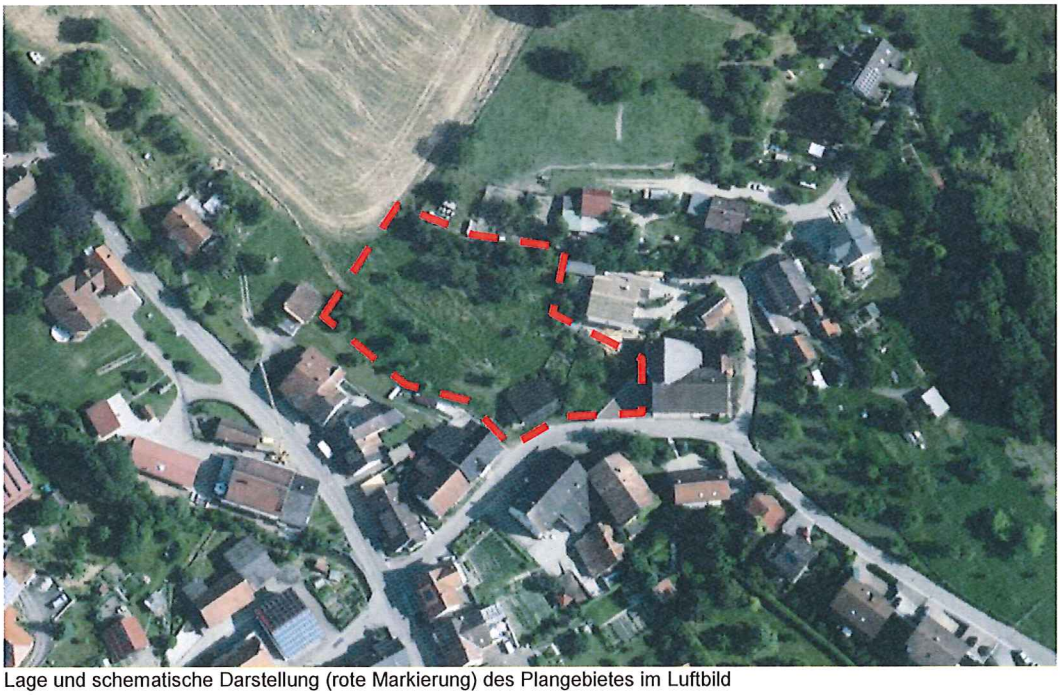
## 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Eggingen besteht aus dem Kreis einheimischer junger Familien eine große Nachfrage nach Bauland. Die Gemeinde ist bemüht, diesem Bedarf nachzukommen. In diesem Fall befindet sich das Plangebiet zum größten Teil bereits im Eigentum der Familie der Bauinteressenten. Zur Klärung der Bebaubarkeit des Plangebiets wurde im Vorfeld schon eine Abstimmung mit dem Landratsamt Waldshut durchgeführt. Im Ergebnis kann ohne Bebauungsplan keine Baugenehmigung für die geplante Wohnbebauung erteilt werden. Die Gemeinde beabsichtigt den Bedürfnissen des Grundstücksbesitzers entgegenzukommen und Baurecht zu schaffen, dabei aber auch die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Es sollen folgende Ziele der Gemeinde Eggingen umgesetzt werden:

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum
- Deckung der Bedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Ökonomische Erschließung
- Nutzung und bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der ökologisch wertvollen Strukturen

## 1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen



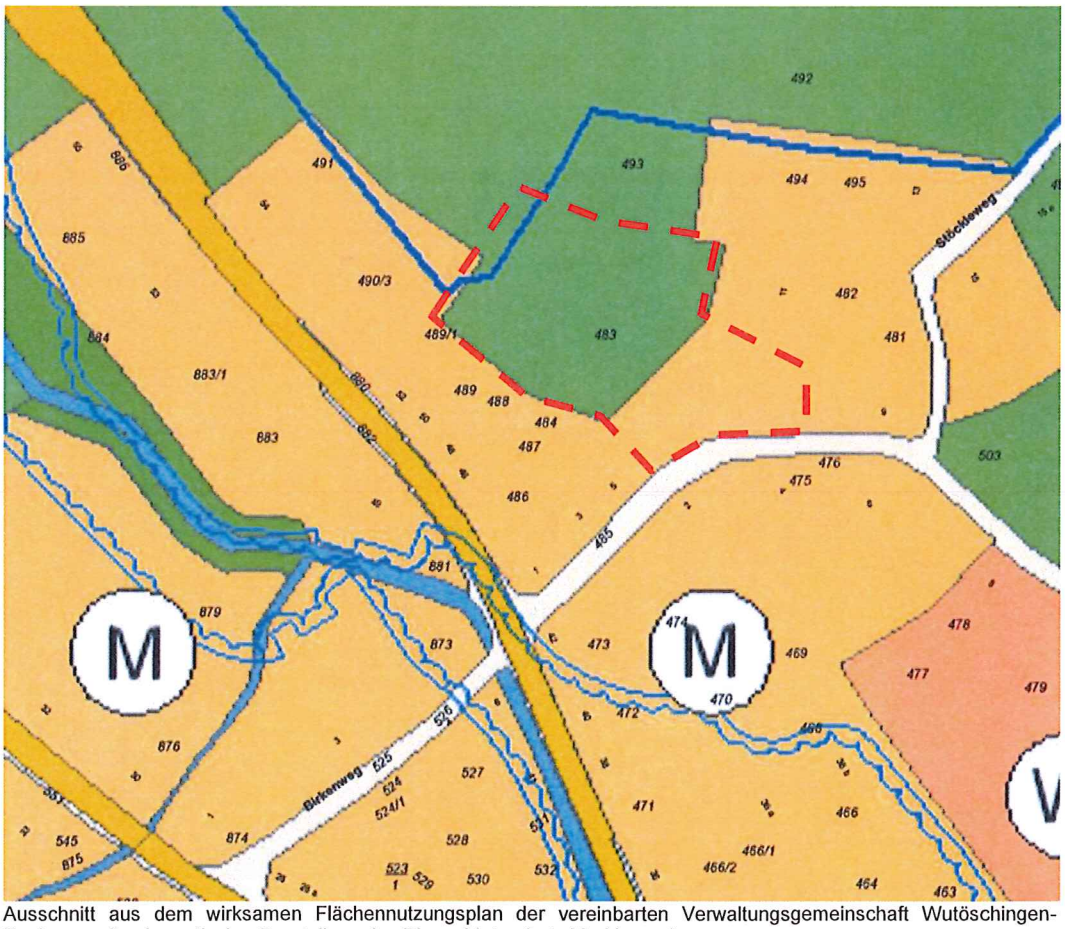
Lage und schematische Darstellung (rote Markierung) des Plangebietes im Luftbild

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Eggingen und umfasst eine Wiesenfläche mit mehreren Obstbäumen, einen eingezäunten

Gartenbereich und einen Schuppen im südlichen Bereich. Der Geltungsbereich grenzt im Norden, Osten und Süden an bestehende Bebauung (Mischgebiet) und im Westen an der freien Landschaft an. Die Erschließung der Fläche ist durch den Stöckleweg, der im südlichen Bereich verläuft, gesichert.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 3.671 m² und umfasst das Flurstück Nr. 483 sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 481. Dadurch wird die Möglichkeit einer Anpassung der Grundstückszuschnitte zum Stöckleweg hin geöffnet, so dass die Grundstücksgrenze zwischen dem bestehenden Gebäude auf dem Flurstück Nr. 481 und die Neubebauung auf dem Flurstück Nr. 483 senkrecht auf die Straße gezogen werden könnte. Somit können die Grundstückseigentümer ihre Fläche sinnvoller nutzen.

## 1.3 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan




Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen-Eggingen mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen-Eggingen stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend landwirtschaftliche Flächen, aber auch gemischte Bauflächen dar. Da die Lückenschließung unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte (Biotop) keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde, sondern eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes darstellt, kann der Flächennutzungsplan im Sinne des § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## 1.4 Qualifizierter Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) Bau GB aufgestellt. Die Verkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Somit übernimmt der Grundstücksbesitzer die anfallenden Kosten (Planung, Durchführung, Instandhaltung) für die Fläche. Die „Baureifmachung“ ist damit gesichert.

## 1.5 Planungsverfahren nach § 13b BauGB

Es handelt sich um die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Somit kann die Bebauungsplanaufstelung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13b ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 10.000 m² unterschreitet. Hierbei sind auch Bebauungspläne zu berücksichtigen, die in einem engen inhaltlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Planung stehen. Zeitgleich sollen folgende Bebauungspläne aufgestellt werden:

| Bebauungsplan | Verfahren | Fläche WA | GRZ | Zulässige Grundfläche |
|---|---|---|---|---|
| Wiesenweg | § 13a | 2.840 m² | 0,3 | 852 m² |
| Stöckleweg 7 | § 13b | 2.903 m² | 0,3 / 0,4 | 964 m² |
| Rosenäcker | § 13b | 11.850 m² | 0,3 | 3.555 m² |
| | | | Gesamt | 5.371 m² |

In der Summe liegt die zulässige Grundfläche bei 5.371 m². Somit werden jegliche Schwellenwerte gemäß den §§ 13a und 13b BauGB unterschritten.

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 nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit 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. Das FFH-Gebiet „Blumberger Pforte und Mittlere Wutach“, mit der Schutzgebietsnummer 8216341 befindet sich in räumlicher Nähe außerhalb des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ / „Umweltanalyse“ vom Büro 365° aus Überlingen dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

### 1.6 Verfahrensablauf

| | |
|---|---|
| 11.09.2018 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Stöckleweg 7“ gem. § 2 (1) BauGB. |
| | Der Gemeinrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Stöckleweg 7“und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| _____ – _____ | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben vom_____ mit Frist bis _____ | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| _____ | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Stöckleweg 7“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

## 2 KONZEPTION DES VORHABENS

Die Absicht der Planung ist es, die bestehende Lücke am Ortsrand zu schließen unter Berücksichtigung von ökologischen Aspekten und der umgebenden Bebauung. Die Erschließung soll möglichst wenig Fläche in Anspruch nehmen. Im hinteren Bereich teilt der Privatweg das Baugebiet mittig durch und sichert somit eine effiziente Erschließung der Grundstücke auf beiden Seiten. Die Durchquerung des Gebietes in die Landschaft hin ist möglich aber nicht zwingend erforderlich.

Mit der Bebauung soll zum Stöckleweg hin der Straßenraum klar definiert werden. Somit greift das Baufenster an der Straße die Fassadenlinien der umgebenden Bebauung auf. Im hinteren Bereich auf der östlichen Seite besteht vonseiten des Grundstückseigentümers der Wunsch ein Wohnhaus zu bauen. Durch die Positionierung und Dimensionierung des Baufensters wird diesem Vorhaben Rechnung getragen. Es wird aber auch die bestehende Grünstruktur im Norden mit den erhaltenswerten Birnbäumen und dem Biotop berücksichtigt und geschützt. Westlich vom Weg werden weitere Bauplätze erschlossen, die flexibel mit einem Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden können.

## 3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass die Bebauung vorwiegend dem Wohnen dienen wird, was der Absicht des Gesetzgebers für das § 13b BauGB und dem Ziel der Gemeinde entspricht.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf eine Beschränkung der Gebäudehöhe wird verzichtet, um der individuellen Gebäudegestaltung größere Spielräume einzuräumen. Als Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan muss deshalb die Zahl der Vollgeschosse beschränkt

werden. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ermöglicht eine Bebauung, die der Umgebung und dem Wohnwunsch vor Ort entspricht und einer unerwartet hohen Bebauung entgegenwirkt.

Die Grundflächenzahl GRZ 0,3 im WA1 entspricht einer ländlichen Bebauungsdichte und ist am Ortsrand angemessen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ 0,6 korrespondiert mit der angestrebten zweigeschossigen Bebauung. Von einer erhöhten Dichte wird mit Rücksicht auf die umliegende Nachbarschaft und zum Schutz der bestehenden Grünstrukturen abgesehen. Dafür ist aber eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Wege, Stellplatzflächen usw. bis zu 0,6 zulässig, um den Grundstückseigentümern weitere Spielräume bei der Nutzung und Gestaltung der Grundstücke einzuräumen.

Im WA2 wird in Anlehnung an die benachbarte Bebauung entlang des Stöcklewegs (Mischgebiete) die städtebauliche Dichte auf GRZ 0,4 und GFZ 0,8 erhöht. Damit wird eine zweigeschossige Bauweise und eine effiziente Grundstücksnutzung ermöglicht.

### 3.3 Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der dörflichen Baustruktur der Umgebung.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert. Diese sind entweder entlang der Erschließungsstraßen im Westen des Plangebiets und im Süden zum Stöckleweg hin angeordnet oder mit Rücksicht auf Geländeverlauf und bestehende Grünstrukturen ausgebildet.

Die großzügigen Baufenster bieten ausreichend Spielräume zur individuellen Gebäudegestaltung und berücksichtigen bereits die nach Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze. Zu den bestehenden Nachbargebäuden sind die Abstände jedoch größer, um Konfliktsituationen zu vermeiden. Die Größe der Baufenster bietet zum Teil auch ausreichend Raum für die Realisierung von Doppelhäusern.

### 3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Um eine effiziente, bedarfsgerechte Grundstücksorganisation zu ermöglichen, sind Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports, offene Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen im gesamten Baugebiet zulässig. Die Abstandsregelungen dienen der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren sowie der geordneten Ausbildung des Straßenraumes.

### 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen auf der Fläche F1 dienen der Ortsrandeingrünung und dem Erhalt der schützenswerten Grünstrukturen.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung vermindert den Versiegelungsgrad im Plangebiet.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

### 3.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen soll im gesamten Plangebiet eine Mindestdurchgrünung sichergestellt werden. Außerdem soll ein sanfter Übergang in die Landschaft geschafft werden.

## 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den ländlich geprägten dörflichen Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

Die zulässigen Dachformen (Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer) entsprechen der ortstypischen Bauweise, von der zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes nicht abgewichen werden soll. In dieses Bild sollen sich Garagen und Carports ebenfalls integrieren. Aus überwiegend gestalterischen, aber auch ökologischen und klimatischen Gründen sind flache und flachgeneigte Dächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig. Bei einer Aneinanderreihung von Einzelhäusern sollen unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Zur Vermeidung von unerwünschten ortsuntypischen Dachausbildungen wird der Katalog der zulässigen Dachaufbauten und Einschnitten begrenzt. Dies wird insbesondere an den Merkmalen Form, Breite und Abstand zur Seite und nach oben fest gemacht, die als Mindestanforderung zum Inhalt der Bauvorschrift erhoben wurden. Um Dachlandschaften zu verhindern, die durch überdimensionierte Dachterrassen den Eindruck von Flachdächern erwecken, wird die Größe von Dachterrassen eingeschränkt.

Auch die Dachoberfläche und Farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das ländliche Ortsbild. Daher werden Farbe und Material der Eindeckung eingeschränkt.

Solaranlagen sind nur am Gebäude zulässig, um den Umfang der störenden Aufständerungen zur Schrägstellung zu minimieren. Zugleich wird sichergestellt, dass sie auf geeigneten Standorten bezüglich der Neigung und der Verschattung konzentriert platziert und die Gartenbereiche von unerwünschten Anlagen freigehalten werden.

Die sichtbare Wandhöhe wird zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass z. B. durch Abgrabungen weitere Geschosse frei gestellt werden und große Fassadenflächen dominant in Erscheinung treten. Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind auf 1,20 m begrenzt und sollen einen harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen den Grundstücken gewährleisten.

Zur gestalterischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. In diesem Sinne wird auch die Höhe von Stützmauern auf 1,50 m begrenzt, wobei diese aus ökologischen Gründen naturnah herzustellen sind. Ebenso sollen unattraktive Abstellplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

Die Stellplatzverpflichtung wird für große Wohnungen auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden.

Zur Entlastung der örtlichen Kanalisation und zum Schutz vor Überschwemmungsgefahren sind auf den Baugrundstücken Retentionszisternen oder -flächen mit einem gedrosselten Ablauf, der jeweils an die Kanalisation angeschlossen wird, herzustellen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist hinzuzuziehen. Eine Genehmigung ist erforderlich.

Im Sinne der attraktiven Gestaltung der Einfriedungen sowie der Gefahrenprävention wird Stacheldraht ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen.

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

## 5 UMWELTBEITRAG

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Durch das Büro 365° freiraum + umwelt aus Überlingen wird eine Umweltanalyse erarbeitet, die die geforderten Inhalte darlegt. Die Umweltanalyse wird als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigefügt.

## 6 STÄDTEBAULICHE DATEN

| | | |
|---|---|---|
| Wohnbaufläche | ca. | 2.903 m² |
| Private Grünfläche | ca. | 503 m² |
| Verkehrsfläche | ca. | 265 m² |
| **Summe / Geltungsbereich** | **ca.** | **3.671 m²** |

## 7 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

## 8 KOSTEN DER PLANUNG

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten werden vom Eigentümer übernommen.

Gemeinde Eggingen, den

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

Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eggingen übereinstimmen.

Gemeinde Eggingen, den

Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Gemeinde Eggingen, den

Karlheinz Gantert
Bürgermeister