

Gemeinde Fröhd

Landkreis Lörrach

Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im  
Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kastel im Gewinn

„Kastlermätle“

(Ergänzungssatzung)

## Satzung

### zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kastel

---

im Gewann "Kastlermättle" der Gemeinde Fröhnd

(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 3 Nr. 1 u. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) i.V.m. §§ 74 LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) und § 4 GemO (Gemeindeordnung für Baden-Württemberg) hat die Gemeinde Fröhnd folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Fröhnd-Kastel im Gewann "Kastlermättle" werden durch diese Satzung festgelegt.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Gewann "Kastlermättle" sind im Lageplan vom 05.07.2006 dargestellt.

#### **§ 3 Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs.4 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 und 2 BauGB planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Diese sind im Lageplan vom 05.07.2006 festgelegt. Ansonsten richtet sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach der umliegenden Bebauung (§ 34 BauGB).

#### **§ 4 Weitere Bestandteile der Ergänzungssatzung**

- Lageplan vom 05.07.2006 im M = 1:500
- Begründung vom 23.02.2022

#### **§ 5 Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach §34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB und § 74 Abs.6 LBO Baden-Württemberg (LBO BW) folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

##### **1) Dachgestaltung**

1.1) Zulässig sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer mit Walmen oder Krüppelwalmen. Die zulässige Dachneigung beträgt 36° bis 42°. Die Dachüberstände müssen an den Giebelseiten mindestens 1,20 m, an den Traufseiten mindestens 0,80 m betragen.

1.2) Dachgauben sind zulässig. Sie können als Wiederkehr- oder Schleppegauben ausgeführt werden. Die Gesamtlänge darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge, die Einzellänge pro Gaube maximal 5,0 m betragen. Die Ansichtshöhe darf nicht mehr als 1,20 m betragen. Der Gaubenansatz darf nur bis max. 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden. Vom Dachrand ist ein Abstand von mindestens 1,20 m einzuhalten.

1.3). Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun vorzunehmen. Besonders empfohlen wird die Verwendung nuancierter Dachziegel. Die Eindeckung der Gauben hat mit denselben Ziegeln wie beim Hauptdach zu erfolgen.

1.4) Grelle oder reflektierende Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen

1.5) Solaranlagen sind zulässig.

1.6) Ausnahmen können durch die Gemeinde zugelassen werden, wenn sich die Dachflächen harmonisch dem Charakter der Nachbarschaftsbebauung anpassen, das Ortsbild aufgewertet wird und die Gebäudearchitektur nur über eine bestimmte Dacheindeckung zur Geltung kommt.

## **2) Grundrissgestaltung**

Die Grundrissmaße der Gebäude sollen mindestens 9,0 m in der Gebäudetiefe und 9,50 m in der Gebäudelänge betragen.

## **3) Fassadengestaltung**

3.1) Für die Fassadengestaltung sind nur Putz und/oder Holz zulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich untergeordnete Fassadenteile, z.B. Gaubenbacken, die auch mit Kupfer- oder Zinkblech verkleidet werden können.

3.2) Grelle und/oder reflektierende Fassadenoberflächen sind unzulässig, dies gilt ebenso für die Farbgebung. Orts- und landschaftstypische Materialien und Farben sind bei der Fassadengestaltung zu bevorzugen.

3.3) Andere als die oben empfohlenen Materialien können als Ausnahme durch die Gemeinde dann gestattet werden, wenn sich das Gebäude harmonisch dem Charakter der Nachbarschaftsbebauung anpasst, das Ortsbild aufgewertet wird und die Gebäudearchitektur nur über eine bestimmte Fassadenoberfläche zur Geltung kommt.

## **4) Einfriedungen**

Für die Einfriedung der Grundstücke gilt:

4.1) Eine erkennbare Einfriedung zur freien Landschaft hin soll vermieden werden.

4.2) Die linienhafte Verwendung von Schnitthecken oder Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

4.3) Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Einfriedungen zur Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils mindestens 0,75 m hinter die Gehweg- oder Straßenhinterkante zurückzusetzen.

## 5) Grundstücke

5.1) Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,20m als Natursteinmauern, trocken aufgelegt oder vermörtelt, zulässig. Stützmauern aus Sichtbeton sind nicht zulässig.

5.2) Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll, soweit möglich, auf den Grundstücken wieder eingebaut werden.

5.3) Die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. (z.B. Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenbildung oder/und wasserdurchlässigem Material.)

5.4) Die Beseitigung des Regenwassers hat auf den Grundstücken selbst, oder auf einem der gegenüberliegenden Grundstücke über Versickerung zu erfolgen. Diese Möglichkeit ist dauerhaft öffentlich-rechtlich zu sichern. Die Unterlagen über die Versickerungsanlagen sind zusammen mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Dabei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Eine Einleitung von Regenwasser in die Schmutzwasserleitung ist zu keinem Zeitpunkt gestattet.

## § 6 Abweichende Nutzung der Flurstücke 574 und 575

Auf den Flurstücken 574 und 575 ist lediglich die Errichtung einstöckiger land- oder forstwirtschaftlicher Gerätehäuser oder Carports gestattet. Eine Wohnbebauung wird ausgeschlossen. Die Flurstücke werden nicht an die öffentliche infrastrukturelle Ver- und Entsorgung angeschlossen.

## § 7 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761 20712-0, Fax: 0761/20712-11), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## § 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO Abs. 3 Nr. 2 handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Fröhnd, den 23.02.2022



Michael Engesser, Bürgermeister

## **Gemeinde Fröhnd**

### **Begründung zur Ergänzungssatzung im Gewann "Kastlermättle"**

-----

#### **1. Gründe für die Ergänzung**

Die Gemeinde Fröhnd hat einer Bauvoranfrage auf Flurstück Nr. 586 in Fröhnd - Kastel zugestimmt.

Da das Grundstück derzeit im Außenbereich liegt, ist eine bauplanungsrechtliche Grundlage erforderlich. Das Landratsamt Lörrach — Baurechtsamt — hat jedoch bereits im Vorgriff auf diese Ergänzungssatzung eine positive Entscheidung getroffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Fröhnd stellt aufgrund des vorgenannten Sachverhalts für diesen Bereich eine entsprechende Satzung auf.

Die Einbeziehung der Fläche ist aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht gut vertretbar, da die städtebauliche Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs gegeben ist.

Des Weiteren ist die Gemeinde Fröhnd bestrebt einheimischen Bürgern den Bau von Wohneigentum und land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude und Carports auf Gemeindegebiet zu ermöglichen.

#### **2. Inhalt der Ergänzung**

Mit dieser Satzung wird der Nordwestrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils definiert. Es kommt eine Fläche von ca. 2.490 qm, die bisher nicht im Flächennutzungsplan enthalten ist, hinzu.

Mit der Ergänzung soll eine Wohnbebauung auf den Flurstücken 586 und 586/3 ermöglicht werden.

Auf den Flurstücken 574 und 575 soll die Bebauung mit eingeschossigen land- oder forstwirtschaftlichen Geräterhäusern oder Carports ermöglicht werden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt in zwei unabhängig voneinander durchgeführten Abschnitten.

##### ***Abschnitt 1 (Flstnr. 586 und 586/3):***

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das angrenzende, in Gemeindebesitz befindliche, Flurstück Nr. 573.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, sowie die verkehrliche Anbindung erfolgen über dieses Grundstück. Die Beseitigung des Regenwassers hat auf dem Grundstück selbst über Versickerung zu erfolgen. Die Unterlagen über die Versickerungsanlagen sind zusammen mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Dabei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Eine Einleitung von Regenwasser in die Schmutzwasserleitung ist zu keinem Zeitpunkt gestattet.

Flstnr. 586 und 586/3 grenzen nur mit einer Breite von 2,62 m an das Flstnr. 573 an. In diesem Fall wird dies als ausreichende Breite im Sinne des § 4 Abs. 1 LBO angesehen, da es sich bei den geplanten Wohngebäuden um Gebäude geringer Höhe handelt und daher keine Zufahrt mit 3,0 m Breite, sondern nur ein Zugang erforderlich ist (§2 LBOAVO).

Kosten: Die Grundstückseigentümer haben sich bereit erklärt sämtliche Kosten, die nicht durch Beiträge gedeckt sind, zu übernehmen. Dazu zählen auch die Erschließungsmaßnahmen auf den Grundstücken der Gemeinde Fröhd.

Die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Abschnitt 1 werden innerhalb dieses Abschnitts realisiert.

### ***Abschnitt 2 (Flstnr. 574 und 575):***

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Gemeindeweg Flstnr. 573/1.

In diesem Weg liegen die Abwasserleitung für Schmutzwasser und die Frischwasserleitung. Die Beseitigung des Regenwassers hat auf den Grundstücken selbst, oder auf einem der gegenüberliegenden Grundstücke über Versickerung zu erfolgen. Diese Möglichkeit ist dauerhaft öffentlich-rechtlich zu sichern. Die Unterlagen über die Versickerungsanlagen sind zusammen mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Dabei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Eine Einleitung von Regenwasser in die Schmutzwasserleitung ist zu keinem Zeitpunkt gestattet.

Die über den Gemeindeweg führende Zufahrt ist an der engsten Stelle nur 1,69 m breit und damit zu schmal. Daher ist hier lediglich die Errichtung einstöckiger land- oder forstwirtschaftlicher Gerätehäuser oder Carports gestattet. Eine Wohnbebauung wird ausgeschlossen. Die Flurstücke werden nicht an die öffentliche infrastrukturelle Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Abschnitt 2 sollen nach Möglichkeit innerhalb dieses Abschnitts realisiert werden. Aufgrund der geringen Restfläche ist dies jedoch kaum möglich. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen dann möglichst auf Flächen, die in einem angemessenen örtlichen Zusammenhang stehen, durchgeführt werden. Hier wird eine intensive Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

### **3. Berücksichtigung der Gesetzlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung (§ 1a BNatSchG)**

Der mit der Ergänzung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wie folgt bewertet:

#### ***Abschnitt 1 (Flstnr. 586 und 586/3):***

##### Eingriffsumfang

Die Eingriffsfläche ist eine derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Mähwiese ohne Baum- oder Strauchbestand.

Die durch die Bebauung versiegelbaren Flächen können maximal 2 x 200 qm umfassen. Die Baufenster mit den Maßen 12,5 x 16 m wurden groß gewählt um auch die notwendigen Nebengebäude innerhalb des Baufensters unterzubringen. In der Realität wird die Bebauung jedoch nicht das gesamte Baufenster ausfüllen.

##### Eingriffsbewertung, Eingriffsminimierung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsfolgen beschränken sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt. Eine erhebliche oder nachhaltige Auswirkung auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Lokalklima, Landschaftsbild und die Erholungsneigung der Landschaft sind nicht zu erwarten.

Ein vollständiger und gleichartiger Ausgleich für den Eingriff (Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt) ist in der Regel nicht möglich, da die mit der Bebauung unvermeidbar einhergehende Bodenversiegelungen nur durch entsprechende Entsiegelung ausgleichbar wäre. Eine solche Maßnahme kommt jedoch in einem angemessenen räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche nicht in Betracht.

Eine Eingriffsminimierung wird durch eine enge Begrenzung der versiegelbaren Flächen angestrebt (ca. 400 qm). Außerhalb der festgesetzten Baufenster sind keine weiteren Gebäude, auch keine Nebengebäude, zulässig. Aufgrund der angrenzenden alten Bebauung mit großen Häusern will die Gemeinde ausdrücklich keine kleinen Häuser, sondern Gebäude die der Umgebung angemessen sind. Dafür ist auch die Ausweisung von großen Baufenstern notwendig.

Ein ersatzweiser Ausgleich für den Eingriff soll durch geeignete Pflanzmaßnahmen festgesetzt werden. Damit kann der verbleibende Eingriff weitgehend ausgeglichen werden.

**Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durchgeführt, wobei dies auch für den nachfolgend genannten Abschnitt 2 gilt:**

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten;
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld; getrennte Lagerung des humosen Oberbodens und rekultivierungsfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2,0 m;
- Begrünung der Mieten für Oberboden bei einer Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten;
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden;
- Auffüllungen von mehr als 300 m<sup>2</sup> sind genehmigungspflichtig. Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden; es gilt das Verschlechterungsverbot. In Zweifelsfällen ist nachzuweisen, dass angelieferter Boden die für Wohngebiete bzw. für den Spielplatz zulässigen Bodenprüfwerte nicht überschreiten;
- Versickerung der Oberflächenabwässer (sämtliches anfallendes Regenwasser) über eine belebte Bodenschicht. Aus diesem Grund dürfen auch nur untergeordnete Fassadenflächen mit Kupferblech verkleidet werden.
- Befestigte Zufahrten und Vorplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig (Fugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

## ***Abschnitt 2 (Flstnrn. 574 und 575):***

### Eingriffsumfang

Die Eingriffsfläche ist eine derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Mähwiese mit Baumbestand. Der vorhandene Baumbestand wird voraussichtlich bei einer Realisierung der Bebauung teilweise weichen müssen.

Entlang der Grenze zu Abschnitt 1 verläuft ein stillgelegtes Wuhr.

Die vorgesehene Bebauung mit einstöckigen land- oder forstwirtschaftlichen Gerätehäusern oder Carports führt die bestehende Bebauung bergseitig von Flurstück 573/1 auf ähnliche Art und Weise fort. Somit kann der Eingriffsumfang als angemessen betrachtet werden.

### Eingriffsbewertung, Eingriffsminimierung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsfolgen beschränken sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt. Eine erhebliche oder nachhaltige Auswirkung auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Lokalklima, Landschaftsbild und die Erholungsneigung der Landschaft sind nicht zu erwarten.

Durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen soll die Möglichkeit der vollständigen Versickerung von Oberflächenabwasser auf den Grundstücken geschaffen werden.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen:**

Hier gilt dasselbe wie in Abschnitt 1.

### **Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe:**

Mit der unteren Naturschutzbehörde ist vereinbart, dass die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erfolgt. Dies gilt für den Abschnitt 1 und 2.

## **4. Flächennutzungsplanentwurf**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Ergänzungsfläche nicht als Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Fortschreibung angepasst.

## **5. Verfahren**

Das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB wird angewendet. Aufstellungsbeschluss, Billigung des Planentwurfs, Beschluss über die Form der Bürgerbeteiligung am 05.07.2006



Nach Aktenlage war das Satzungsverfahren in der Zeit zwischen 2006 und 2020 unterbrochen. Es bestand zusätzlicher Abstimmungsbedarf für die Planung der Erschließung und damit zusammenhängender, vertraglicher Fragen. Nach einem späteren Eigentümerwechsel soll das Verfahren jetzt um Abschluss gebracht werden. Damit ist auch eine inhaltliche Anpassung verbunden: Im Abschnitt 2 soll auf die Erschließung der Grundstücke mit Wasser und Abwasser verzichtet werden. Im Gegenzug wird lediglich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude, bzw. ein Carport errichtet. Der Eigentümer verzichtet auf eine Nutzung des Grundstücks zu anderen Zwecken, insbesondere Wohnzwecken.

Das Landratsamt als Bau- und Naturschutzbehörde war in diese Überlegungen eingebunden und hat keine weiteren Anforderungen gestellt.

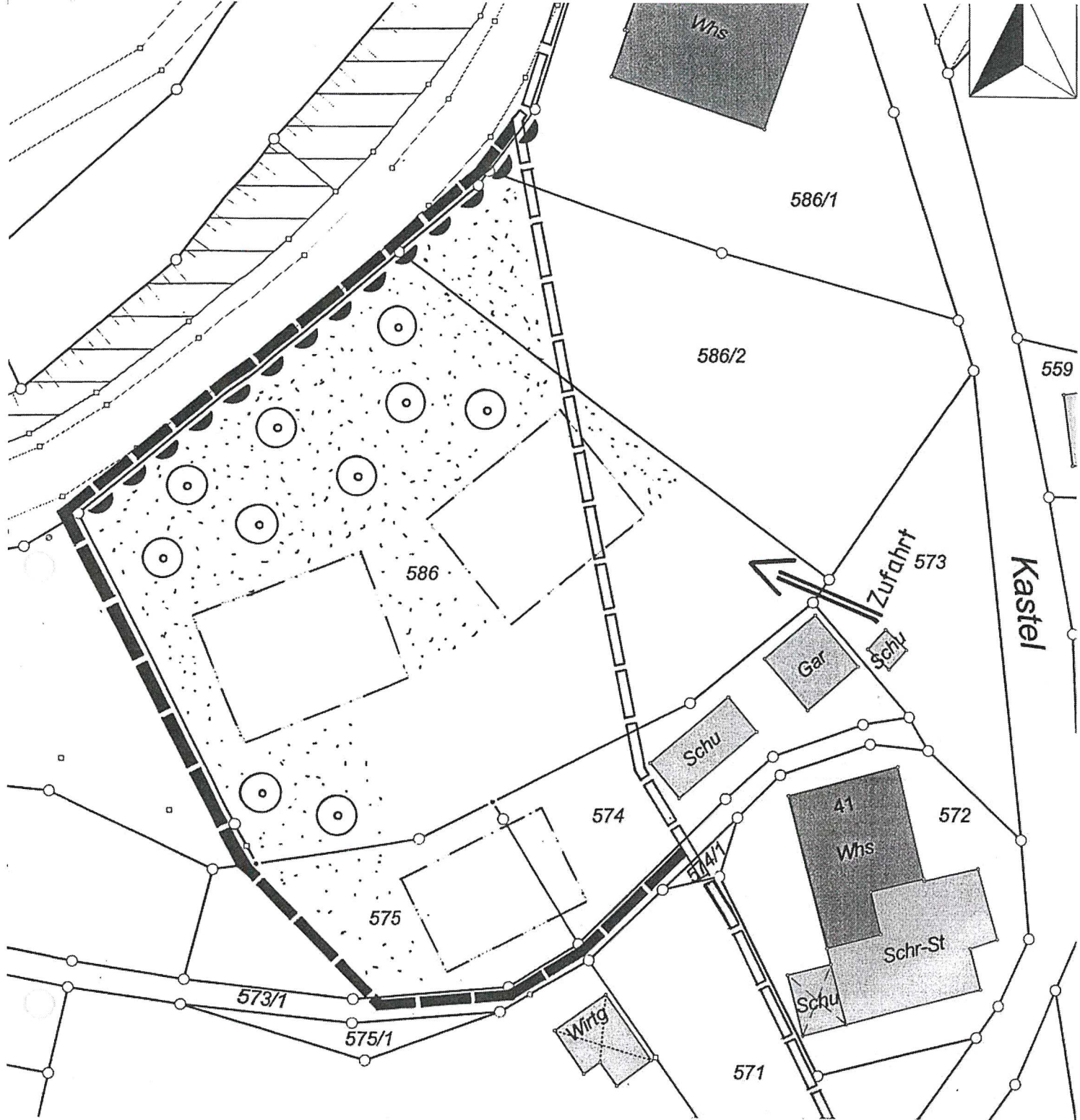
Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen am 23.02.2022

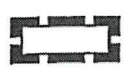
Satzungsbeschluss am 23.02.2022

Fröhnd, den 23.02.2022




Michael Engesser, Bürgermeister



 Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. (transparent=Abgrenzung laut Flächennutzungsplan.)

 Private Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 + Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 + Abs. 6 BauGB)

 Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bäume Sträucher 0 Pflanzgebot für einheimische Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Bepflanzungen 1TZ/ (Schwarzer Kern = Pflanzhaltung)

<b>Gemeinde Fröhnd</b>		IM = 1 : 500
<b>Abrundungssatzung "Kastlermättle"</b>		
<b>Lageplan</b>	vom:	05.07.2006
Planfertigung: Gemeindeverwaltungsverband Schönau Bauamt - Dipling.(FI-1) Klaus Steinebrunner Der Inhalt dieses Planes stimmt mit den Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Fröhnd überein.		
Fröhnd, den	23.02.2022	
		Der Bürgermeister



