INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets 2
1.3 Regionalplan 3
1.4 Flächennutzungsplan 4
1.5 Planungsrechtliche Situation 4
1.6 Einfacher Bebauungsplan 5
1.7 Planungsverfahren 5
2 KONZEPTION DER PLANUNG 6
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 7
3.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 7
3.2 Grünordnerische Festsetzungen 7
4 DENKMALSCHUTZ 8
5 HOCHWASSER UND STARKREGEN 8
6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 9
7 UMWELTBERICHT 9
8 BODENORDNUNG 10
9 KOSTEN 10
10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

An die Gemeinde Buggingen ist ein Investor, der sich auf die Sanierung und Umnutzung denkmalgeschützter Gebäude zur Wohnnutzung spezialisiert hat, herangetreten. Dieser plant den Umbau eines denkmalgeschützten Wohnhauses sowie weiterer ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude auf dem Grundstück mit der Flst Nr. 30 auf der Gemarkung Seefelden der Gemeinde Buggingen. Durch den Umbau der alten Scheunen sollen sechs neue Wohnungen errichtet werden. In Verbindung mit dem Umbau des bestehenden Wohnhauses würden insgesamt fünfzehn Wohnungen entstehen.

Um auf dem Wohngrundstück selbst möglichst viel neuen Wohnraum schaffen zu können, ist vorgesehen auf einem Teil des gegenüberliegenden Grundstücks mit der Flst.Nr. 4070 der Gemarkung Seefelden, einen Privatstellplatz zu errichten. Dieser Privatstellplatz ist nur für die Bewohner der Betberger Straße 17 (Flst.Nr. 30 der Gemarkung Seefelden) vorgesehen. Mit einer Fläche von ca. 600 m² soll er ausreichend Platz für siebzehn Stellplätze, Zufahrt und Begrünung bieten.

Die Gemeinde Buggingen unterstützt das gesamte Vorhaben vor dem Hintergrund eines immer knapper werdenden Wohnraumangebots. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern und die bauplanungsrechtliche Sicherheit zu schaffen, vor allem aber um ausreichende Flächen für die privaten Stellplätze auf privaten Grundstücken zu sichern, sieht die Gemeinde Buggingen die Erforderlichkeit den Bebauungsplan „Privatstellplatz Betberger Straße Flst.Nr. 30“ aufzustellen.

Eine darüber hinaus gehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Wohngrundstücks (Flst.Nr. 30) oder dessen angrenzende Nachbargrundstücke ist nicht erforderlich. Diese Bereiche liegen bereits innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wodurch sich dort bereits die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Die planerische Konzeption beschränkt sich daher auf den Privatstellplatz und damit der Geltungsbereich auf den nordwestlichen Teil des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4070.

Das Plangebiets befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt daher im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

In Vorabstimmung mit dem Landratsamt kann der geplante Bebauungsplan aufgrund der Unschärfe auf der Ebene des Flächennutzungsplans noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Insbesondere verfolgt die Gemeinde Buggingen folgende städtebauliche Ziele:
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bereitstellung von privaten Stellplätzen und damit indirekte Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im bebauten Innenbereich
- Effiziente Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Bodenschutz
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes

1.2 Lage des Planungsgebiets

Das ca. 600 m² große Plangebiet liegt im Ortsteil Seefelden am südöstlichen Ortsrand auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 4070 der Gemarkung Seefelden. Auf der Fläche befinden sich ein Schuppen, mehrere mittelgroße Laubbäume sowie im Zusammenhang mit dem Flst.Nr. 4070 stehende Grünflächen. Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich überwiegend Wohnnutzungen sowie im Osten die für Veranstaltungen genutzte

Winzerhalle Seefelden. Östlich des Geltungsbereichs existiert eine Fläche, die im Naturschutz als „Biotopfläche/Magerwiese/Mähwiese“ gekennzeichnet ist. Entlang der Betberger Straße verläuft ein Straßengraben.

Im Norden verläuft unmittelbar angrenzend die Betberger Straße. Im Osten liegt der übrige weitaus größere Teil des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4070. Im Süden grenzt das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Flst.Nr. 458/4 der Gemarkung Seefelden an den Planbereich. Im Westen grenzt ein ummauerter denkmalgeschützter Garten auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 458/4 der Gemarkung Seefelden an das Plangebiet.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage des Plangebiets im Luftbild mit rot umrandetem Geltungsbereich (Quelle: Geoportal des LUBW; ohne Maßstab)

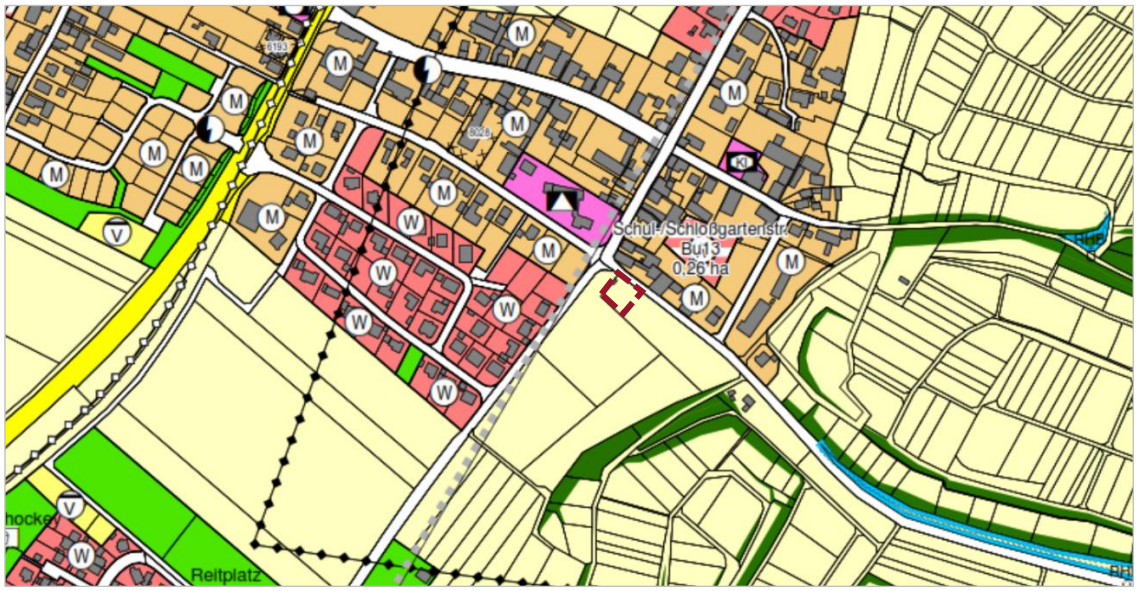
1.3 Regionalplan

Regionalplanerische Restriktionen des Regionalplans Südlicher Oberrhein in der rechtskräftigen Fassung vom August 2025 steht dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegen. Die Raumnutzungskarte stellt für den Geltungsbereich lediglich landwirtschaftliche Flächen dar.

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verbands Region Südlicher Oberrhein von 2025 mit rot umrandetem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler ist die von der Planung betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Genauigkeit des Flächennutzungsplans kann das lediglich 600 m² große Plangebiet noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Im Vorfeld der Planung wurde dies bereits mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abgestimmt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Müllheim-Badenweiler, Gemeinde Buggingen mit rot umrandetem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.5 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Auch das Wohngrundstück auf der Betberger Straße mit der Flst.Nr.30 liegt in keinem Bebauungsplangebiet und wird daher gemäß § 34 BauGB bewertet.

1.6 Einfacher Bebauungsplan

Die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan (mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen) sind nicht gegeben. Es handelt sich somit um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB. Daher richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (also bezüglich der nicht im Bebauungsplan geregelten Inhalte) nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

1.7 Planungsverfahren

Das Verfahren wird als Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

Verfahrensablauf

15.12.2025	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Privatstellplatz Betberger Straße Flst.Nr. 30“ gem. § 2 (1) BauGB
23.03.2026	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Privatstellplatz Betberger Straße Flst.Nr. 30“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
16.04.2026 bis 20.05.2026	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 14.04.2026 mit Frist bis 20.05.2026	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
21.09.2026	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Privatstellplatz Betberger Straße Flst.Nr. 30“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Privatstellplatz Betberger Straße Flst.Nr. 30“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde in einem ersten Schritt ein Vorhabenplan (siehe folgende Abbildung) erarbeitet, der bereits eine detaillierte Darstellung des geplanten Privatstellplatzes hinsichtlich Stellplatzparzellierung, Erschließung, Eingrünung und möglichem Baumerhalt liefert.

Im Resultat entsteht ein ca. 420 m² großer Privatstellplatz mit insgesamt siebzehn Pkw-Stellplätzen, die ausschließlich von den bestehenden und aktuell geplanten Wohnungen des Grundstücks Betberger Straße 17 (Flst.Nr. 30) genutzt werden dürfen. Die Stellplatzfläche liegt am Ortsrand und soll eingegrünt werden. Sowohl zwischen den einzelnen Pkw-Stellplätzen als auch entlang der Grenzen des Plangebiets sollen Laubbäume, Sträucher und eine einrahmende Wiese angepflanzt bzw. angelegt werden. Der westlich angrenzende Garten und seine umlaufende Mauer stehen unter Denkmalschutz und werden durch das Vorhaben nicht berührt.

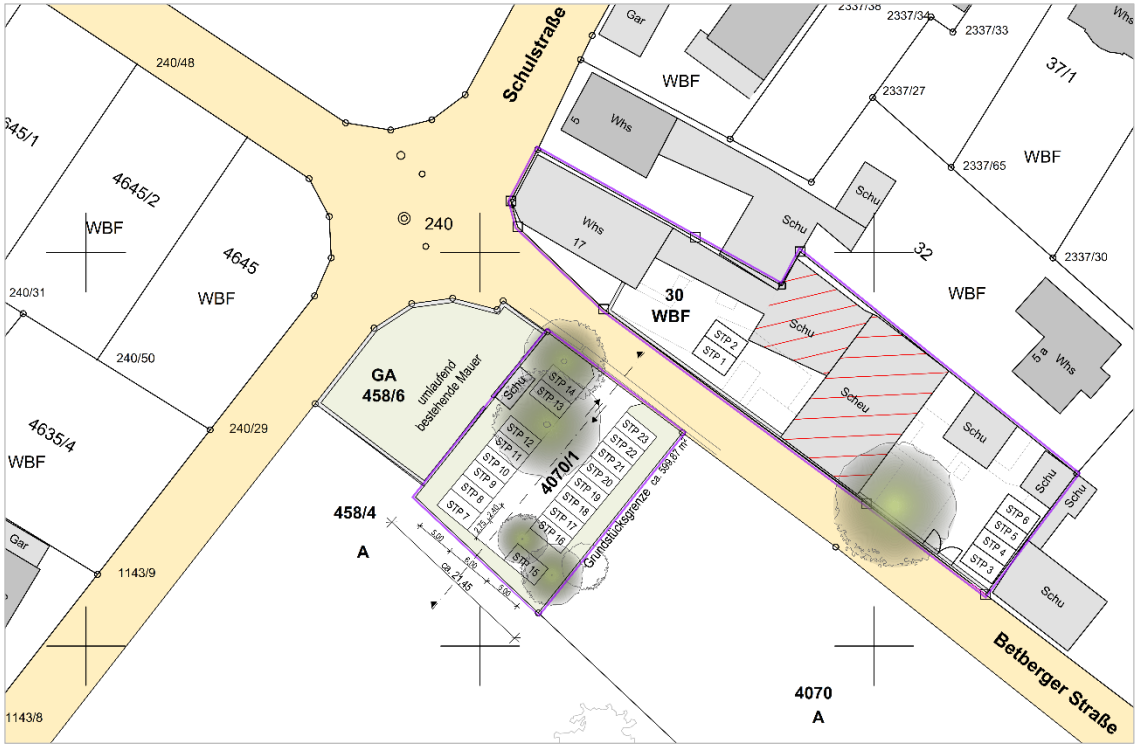
Ebenfalls ist auf dem Vorhabenplan ersichtlich, dass auf dem gegenüber liegendem Grundstück mit der Flst.Nr. 30 (auf folgender Abbildung violett umrandet) eine Scheune und ein Schuppen zur Wohnnutzung umgenutzt werden sollen und auch auf diesem Wohngrundstück lediglich sechs Pkw-Stellplätze existieren bzw. errichtet werden können. Vor dem Hintergrund zunehmend knapper werdenden Wohnraums in der Gemeinde Buggingen soll das Wohngrundstück für den Ausbau und die Umnutzung weiterer Wohnungen genutzt werden. Durch das projektierte Vorhaben der Errichtung eines Privatstellplatzes auf der gegenüberliegenden Seite der Betberger Straße, können hier insgesamt 23 private Stellplätze für fünfzehn neue Wohnungen errichtet werden.

Die Gemeinde Buggingen begrüßt diese Planung, zumal die aktuelle Parkierungssituation vor Ort unbefriedigend ist: Derzeit parken einige Pkw am Fahrbahnrand der ca. 4,40 m breiten Betberger Straße, wodurch der fließende Verkehr behindert wird. Zudem sind Beleuchtungsstelen und Verkehrsschilder direkt auf der Fahrbahn verankert, da es weder Randstreifen noch Gehwege im geplanten Baubereich der Betberger Straße 17 gibt. Entlang der südlichen Seite der Betberger Straße verläuft zudem ein Graben. Von Seiten der Gemeinde Buggingen wird daher befürchtet, dass ohne das projektierte Vorhaben neue Anwohner ihre Pkw auf dem Parkplatz der Winzerhalle oder des Kindergartens abstellen könnten.

Der Privatstellplatz kann über die Betberger Straße erschlossen werden. Die Stellplatzfläche, die Zufahrt und damit der gesamte Stellplatzbereich soll lediglich mit einem wassergebundenen Belag angelegt werden. Das Niederschlagswasser kann dann auf der Fläche dezentral versickern und in den Straßengraben der Betberger Straße eingeleitet werden. Die vier Bestandsbäume sollen in die Stellplatzfläche integriert werden und können damit erhalten bleiben.

Erhebliche Lärmimmissionen etwa durch Verkehrslärm und das Schließen der Autotüren für die umliegenden Wohnnutzungen wird nicht erwartet. Insbesondere, da das nächstgelegene Wohngrundstück die Nutzer des Privatstellplatzes selbst sind.

Ferner soll durch einen Fortführungsnachweis das Plangrundstück vom Grundstück mit der Flst.Nr. 4070 abgetrennt werden und in Flst.Nr. 4070/1 umgewandelt werden.



Vorabzug Entwurfsplanung (Quelle: Lentz. Frings. Partner. Architekten; Stand: 01.12.2025; ohne Maßstab)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um das projektierte Vorhaben der Errichtung von 23 Stellplätzen für die bestehenden und geplanten Wohnungen auf dem Grundstück Flst.Nr. 30 planungsrechtlich steuern zu können, wird zeichnerisch ein ausreichend großer Privatstellplatz festgesetzt.

Damit die zur Verfügung stehende Fläche ausschließlich für Stellplätze, deren Zufahrten sowie den Stellplatzbäumen bereitgehalten wird, sind nur Stellplätze sowie Stellplätze mit einer Überdachung für z.B. Photovoltaikanlagen zulässig. Ebenso sind Elektroladesäulen sowie grundsätzlich Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung mit Energie dienen, zulässig. Andere Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO wie z.B. ein Schuppen, eine Gartenlaube, ein Unterstand oder dergleichen sind jedoch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht erwünscht und daher nicht zulässig.

3.2 Grünordnerische Festsetzungen

Der gesamte Privatstellplatz bzw. sämtliche Stellplätze und deren Zufahrten sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann.

Da das Gebiet als Nahrungshabitat von Fledermäusen genutzt werden könnte und diese sehr empfindlich auf Störungen durch Licht regieren, ist die Außenbeleuchtung auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Dazu zählen die Verwendung von LED oder anderen Leuchtmitteln ohne oder

mit nur geringem UV-Anteil mit warmweißer Farbtemperatur bis maximal 2000 Kelvin, eine maßvolle, gleichmäßige und gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, die Abschirmung von Streulicht sowie ein zeitlich bedarfsorientiertes bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen. Der Einsatz energiesparender Beleuchtungsanlagen dient darüber hinaus den allgemeinen Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes.

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, der gestalterischen Aufwertung sowie dem Erhalt der Bodenfunktionen, Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere. Ganz allgemein wurde für alle Pflanzfestsetzungen bestimmt, dass bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste nachzupflanzen ist. Die vier Bestandsbäume im Bereich des Privatstellplatzes wurden als erhaltenswürdig eingestuft und sind dementsprechend durch ein Erhaltungsgebot geschützt.

Der bestehende Schuppen an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets liegt innerhalb der privaten Grünfläche und kann dort auch weiterhin bestehen bleiben.

4 DENKMALSCHUTZ

Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 30 befindet sich ein gemäß § 2 DSchG geschütztes Kulturdenkmal. Es handelt sich um ein im 18. und frühen 19. Jh. erbautes Winkelgehöft aus Wohnhaus, Schopf, Scheune und Hofmauer. Dieses Grundstück soll nun vollständig für Wohnnutzungen umgenutzt werden.

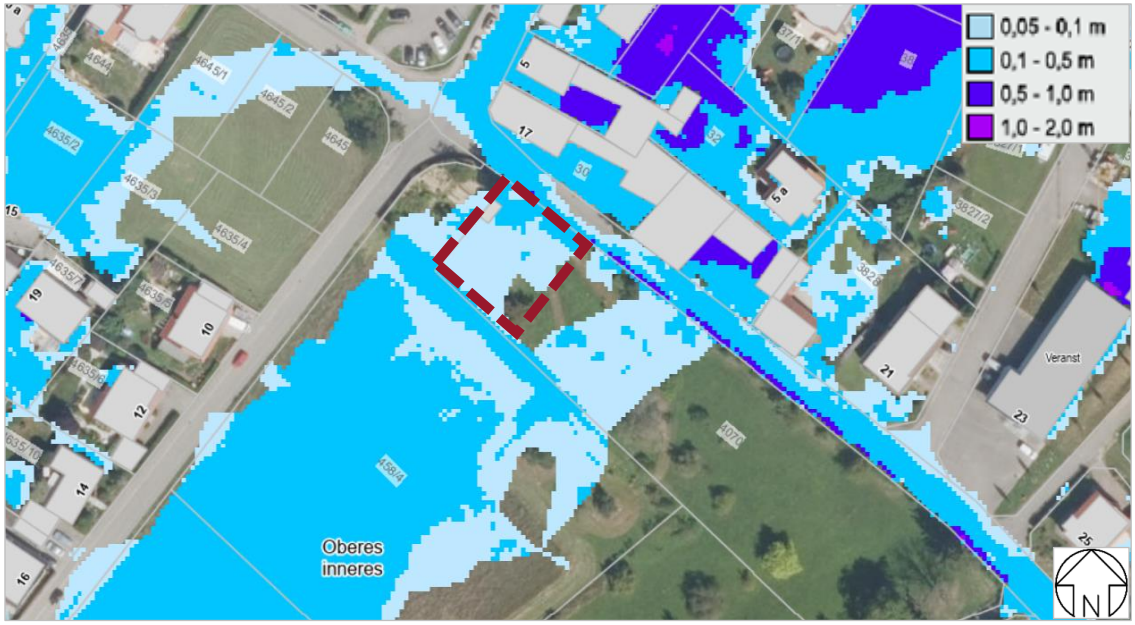
Zu diesem Kulturdenkmal gehört zudem der ummauerte Garten südlich der Betberger Straße auf dem Flst.Nr. 458/4. Die Zugangstür des Gartens wird auf da Jahr 1776 datiert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt unmittelbar an diese denkmalgeschützte Mauer. Daher wird zeichnerisch ein mindestens 3,0 m breiter Grünstreifen zwischen dem Privatstellplatz und der entlang der Grenze zum Nachbargrundstück verlaufenden Mauer festgesetzt. Der bestehende Schuppen tangiert die Stellplatzfläche nicht, soll gemäß der Vorhabenplanung nicht abgerissen werden und kann auf der privaten Grünfläche bestehen bleiben.

5 HOCHWASSER UND STARKREGEN

Im Plangebiet befinden sich keine durch Hochwasser gefährdeten Bereiche. Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist laut den Starkregengefahrenkarten der Gemeinde Buggingen bei einem so genannten außergewöhnlichen Ereignis teilweise von Überflutungen mit Überflutungstiefen der Kategorie 0,1 - 0,5 m betroffen. Bauartbedingt (Stellplätze) ergibt sich aber kein zwingender Bedarf zu baulichen Anpassungs- oder Schutzmaßnahmen. Der Schutz vor Starkregen verbleibt in Verantwortung des Eigentümers bzw. der Eigentümer.



Starkregenrisikokarte mit rot umrandeten Plangebiet (Stand Mai 2026; genordet; ohne Maßstab; Quelle: Geoportal des LUBW)

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (ca. 600 m²) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Eine Existenzgefährdung ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu befürchten. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben auch weiterhin durch die Betberger Straße und die Schulstraße erschlossen.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche im Plangebiet zugunsten der geplanten Nutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der damit im Zusammenhang stehenden Bedarfs an privaten Stellplätzen und der Eignung des Standortes hingenommen.

Mit der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche wird ein Mindestabstand von 1 m zwischen der Stellplatzfläche und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingehalten.

7 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Ralf Wermuth aus Eschbach eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartende Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Als externe Ausgleichsmaßnahmen ist die Anrechnung „Nasswiesen an der Glotter, Riegel“ aus einer Maßnahme der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH vorgesehen. Die Fläche steht somit für die Maßnahmen zur Verfügung.

Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

8 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

9 KOSTEN

Die verkehrliche und technische Erschließung ist vorhanden. Diesbezüglich sind für die öffentliche Hand daher keine Kosten zu erwarten. Die Planungskosten sind von den privaten Grundstückeigentümern zu tragen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Privatstellplatz	ca. 430 m²
Private Grünfläche	ca. 170 m²
Summe / Geltungsbereich	**ca. 600 m²**

Buggingen, den

Johannes Ackermann
Bürgermeister

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

Planverfasser

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

Buggingen, den

Johannes Ackermann
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 _____.

Buggingen, den

Johannes Ackermann
Bürgermeister