

Gemeinde St. Märgen

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Begründung

Fassung Offenlage, Stand 22.10.2024

gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS:

| Pkt. | | THEMA | Seite |
|------|-------|--|-------|
| 1 | | Einleitung | 3 |
| | 1.1 | Anlass der Aufstellung | 3 |
| | 1.2 | Ziel der Bebauungsplanung | 4 |
| | 1.3 | Verfahrensart | 4 |
| 2 | | Ausgangssituation | 6 |
| | 2.1 | Lage des Plangebiets | 6 |
| | 2.2 | Bebauung und Nutzung | 6 |
| | 2.3 | Eigentumsverhältnisse | 7 |
| | 2.4 | Topografie und Geländebeziehungen | 7 |
| | 2.5 | Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen | 7 |
| | 2.6 | Gewässer | 7 |
| | 2.7 | Grundwasserschutz / Wasserschutzgebietszonen | 7 |
| | 2.8 | Archäologie | 8 |
| | 2.9 | Landwirtschaft | 8 |
| | 2.10 | Störfallbetriebe | 8 |
| | 2.11 | Regionalplan | 8 |
| | 2.12 | Flächennutzungsplan | 9 |
| | 2.13 | Landschaftsschutzgebiet | 11 |
| | 2.14 | Verhältnis zu anderen Planungen | 11 |
| 3 | | Planungskonzeption | 12 |
| 4 | | Technische Infrastruktur | 13 |
| | 4.1 | Entwässerung | 13 |
| | 4.1.1 | Ableitung der Schmutzwasserabflüsse | 13 |
| | 4.1.2 | Ableitung der Regenwasserabflüsse | 13 |
| | 4.2 | Wasser- und Löschwasserversorgung | 14 |
| | 4.3 | Energieversorgung | 14 |
| | 4.4 | Telekommunikation | 14 |
| | 4.5 | Wärmeversorgung | 14 |
| | 4.6 | Klimaschutz und Energie | 14 |
| 5 | | Nutzungskonflikte | 15 |
| | 5.1 | Schallemissionen | 15 |
| | 5.1.1 | Verkehrslärm | 15 |
| | 5.1.2 | Gewerbegebiet „Beim Klausen“ | 15 |
| 6 | | Auswirkungen | 15 |
| | 6.1 | Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit | 15 |
| | 6.2 | Auswirkungen auf Klima und Luft | 15 |
| | 6.3 | Auswirkungen auf Grundwasser | 16 |
| | 6.4 | Auswirkungen auf Oberflächenwasser | 16 |
| | 6.5 | Auswirkung auf Böden | 16 |
| | 6.6 | Auswirkungen auf Landschaft- Ortschaftsbild | 17 |
| | 6.7 | Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter | 17 |
| | 6.8 | Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen | 17 |
| | 6.9 | Auswirkung auf Schutzgebiete | 17 |
| 7 | | Artenschutzrechtliche Prüfung | 18 |
| 8 | | Belange des Umweltschutzes | 19 |
| 9 | | Bilanzierung und Kompensation des Eingriffs | 20 |
| 10 | | Planungsrechtliche Festsetzungen | 25 |
| | 10.1 | Art der baulichen Nutzung | 25 |

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

| Pkt. | | THEMA | |
|------|------|--|----|
| | 10.2 | Maß der baulichen Nutzung | 25 |
| | 10.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baul. Anlagen | 26 |
| | 10.4 | KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen | 27 |
| | 10.5 | Anzahl der Wohneinheiten | 27 |
| | 10.6 | Von der Bebauung freizuhalten Flächen | 27 |
| 11 | | Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 28 |
| | 11.1 | Grundwasserschutz | 28 |
| | 11.2 | Versiegelung | 28 |
| | 11.3 | Beleuchtung | 28 |
| | 11.4 | Pflanzgebote | 28 |
| 12 | | Verkehr | 28 |
| 13 | | Örtliche Bauvorschriften | 29 |
| | 13.1 | Gestaltung der Dächer | 29 |
| | 13.2 | Sichtbare Wandhöhe | 29 |
| | 13.3 | Gestaltung unbebauter Grundstücke | 30 |
| | 13.4 | Einfriedungen | 30 |
| | 13.5 | Freileitungen | 30 |
| | 13.6 | Stellplatzverpflichtung | 30 |
| 14 | | Auswirkungen | 31 |
| | 14.1 | Auswirkungen auf ausgenutzte Nutzungen | 31 |
| | 14.2 | Verkehr | 31 |
| | 14.3 | Ver- und Entsorgung | 31 |
| | 14.4 | Natur, Landschaft und Umwelt | 31 |
| 15 | | Maßnahmen zur Verwirklichung | 32 |
| 16 | | Kosten | 32 |
| 17 | | Städtebauliche Kennziffern | 32 |
| 18 | | Verfahrensablauf | 32 |

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

In den letzten Jahren wurden beständig Anfragen nach Wohnbauland insbesondere von jungen Familien und Ortsansässigen an die Gemeinde St. Märgen gestellt. Hinzu kommt die große Nachfrage von Wohnraum für Geflüchtete auf Kreis und Landesebene. Die Bundesregierung hat einen jährlichen Wohnraumbedarf von ca. 400.000 Wohnungen in Deutschland prognostiziert. Dieser Bedarf kann Stand 2023 mit ca. 290.000 neu erstellten Einheiten bei weitem nicht befriedigt werden. Auch in der Gemeinde St. Märgen ist dieser Wohnungsdruck deutlich spürbar, so dass es sogar zu Abwanderungen junger Familien aus St. Märgen kam.

Die letzte größere bauliche Entwicklung in St. Märgen, das Baugebiet „Erweiterung Hirschenhof“ wurde im Jahr 2016 durchgeführt und ist zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossen. Dem anhaltenden Siedlungsdruck konnte auch durch die Aktivierung von Baulücken nicht hinreichend Rechnung getragen werden, da zum einen kaum noch derartige Lücken zur Verfügung stehen und diese zum anderen nicht aktivierbar sind.

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

Die Gemeinde St. Märgen möchte dem Wohnraumbedarf aktiv gerecht werden und im Rahmen Ihrer Eigenentwicklung mögliche Flächen für eine Baulandentwicklung umsetzen. Dies soll durch eine Mischung aus Bauplätzen insbesondere für junge Familien und auch der Schaffung eines Mehrfamilienhauses mit einem „Wohnungsmix“ für den unterschiedlichen Bedarf an Wohnraum geschaffen werden.

Dabei soll die bestehende Siedlungsstruktur aufgegriffen werden und die wohnbauliche Ergänzung sich harmonisch in das dörfliche Ortsbild St. Märgens einfügen

1.2 Ziele der Bebauungsplanung

Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung von Wohnbauland für den akut vorliegenden und auch in den nächsten Jahren zu erwartendem Bedarf an Wohnraum. Die konkreten städtebaulichen Ziele können für den Bebauungsplanbereich und dessen Umgebung wie folgt zusammengefasst werden:

- Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnbauland für junge Familien
- Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungen in Geschosswohnungsbauweise für alle Generationen und z.B. auch Kleinhaushalte
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und barrierefreie Wohnungen
- Bildung eines Lückenschlusses in bestehender städtebaulicher Struktur
- Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung angrenzender Freiraum- und Wohnnutzungen
- Berücksichtigung des Ortsbilds und des städtebaulichen Einfügens in die Landschaft
- Berücksichtigung der ökologischen und klimaschützenden Belange

1.3 Verfahrensart

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Märgen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.06.2022 beschlossen den Bebauungsplan „Kirchenacker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufzustellen. Am 08.06.2022 erfolgte die Bekanntmachung des Bebauungsplans „Kirchenacker“

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az.: BVerwG 4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht und ist nicht anwendbar. Der Verzicht auf die Durchführung eines Umweltberichts hat einen Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Folge. Soweit für ein Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, der wegen der Unanwendbarkeit der Verfahrensvorschrift des § 13b BauGB unter einem dauerhaft beachtlichen Verfahrensfehler leidet, haben Gemeinden unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten.

Seit dem 1.1.2024 besteht nach § 215a Abs. 2 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens. Alternativ kann die Gemeinde sich aber auch dafür entscheiden, für das Plangebiet einen Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

§ 215 a BauGB: Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung

(1) Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

(2) Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

(3) § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a in Verbindung mit § 215a BauGB abgeschlossen werden.

Die Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne des § 19 Abs.2 der BauNVO liegt mit ca. 2.200 m² deutlich unter der Zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiet), weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht erkennbar sind.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren u. a. auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Bei der vorliegenden Planung bestehen hierfür keine Anhaltspunkte.

Zur Klärung der umweltrelevanten Belange wurde durch das Büro Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz, Runzmattenweg 7, 79110 Freiburg ein Umweltbericht mit

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

Artenschutz-fachlicher Relevanzprüfung erstellt und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen-Ortsrand der Gemeinde St. Märgen und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die bestehenden Wohnbauflächen, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und Wohnbebauung und im Westen durch die Grünlandhangfläche zum Kloster St. Märgen. Im Süden befindet sich das Gewerbegebiet „Beim Klausen“. Das Plangebiet wird anteilig durch die Grundstücke Flst.Nr. 91, Flst.Nr. 91/29 und Flst.Nr. 91/30 mit einer Gebietsfläche von ca. 4.560 m² begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Räumliche Lage:



(Abb. 1 - Quelle: Kartendienst der LUBW)

2.2 Bebauung und Nutzung

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine ca. 0,456 ha große Grünflächen (Wiese und Weide). In Richtung Süden und Osten schließt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) und im Norden und Westen schließt es an bestehende

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

Wohnflächen an. Das Plangebiet wird östlich durch die Straße „Klausenweg“ begrenzt. Außerdem besteht in Richtung Ost-West eine Hanglage zur Westlich angrenzenden Klosterkirche St. Märgen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in kirchlicher Trägerschaft.

2.4 Topografie und Geländeverhältnisse

Topographisch liegt das Gelände auf einer Höhe von etwa 860 m ü. NN. Das Gelände liegt in einer Hanglage bergseitig von der Klosterkirche im Westen bis hin talseitig zum Herrenmattweiher im Osten

2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Die Vorhabensfläche liegt im Naturraum Nr. 155 „Hochschwarzwald“ (Großlandschaft Schwarzwald).

Der geologische Aufbau ist hier geprägt vom kristallinen Grundgebirge, die geologische Einheit ist Migmatit, inhomogene Biotit-Quartz-Feldspat-Gesteine. Auf diesen haben sich überwiegend die Bodentypen „Braunerde und podsolige Braunerde aus Gneisschutt führenden Fließerden“ entwickelt. Diese Böden sind hinsichtlich ihrer Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ als mittel, hinsichtlich ihrer Bodenfunktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als gering bis mittel und hinsichtlich ihrer Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ als gering einzustufen.

Ein kleiner Bereich des Plangebietes, der Teil, der nahe der biotopkartierten Feuchtwiese liegt, befindet sich auf lehmig-sandigen Umlagerungsbildungen. Auf diesen haben sich die Bodentypen „Anmoorgley, Gley und Moorgley“ entwickelt. Diese Böden ist hinsichtlich der Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ als hoch bis sehr hoch einzustufen. Hinsichtlich der Bodenfunktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ sind sie als „gering bis mittel“ und hinsichtlich der Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ nur als gering einzustufen.

2.6 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

2.7 Grundwasserschutz / Wasserschutzgebietszonen

Das Plangebiet befindet sich nach der Hydrologischen Karte Baden-Württembergs im Bereich der hydrogeologischen Einheit Hy 139 „Gneis-Migmatit-Komplex“. Dieser ist im unverwitterten und ungeklüfteten Zustand generell ein Grundwassergeringleiter. Etwa 20m östlich des Plangebietes liegt der Herrenmattenweiher, der von einem naturnahem Mittelgebirgsbach gespeist wird.

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

Regelmäßige Niederschläge und geringe Temperaturen sind kennzeichnend für diese Region. Das Jahresmittel der Temperatur beträgt rd. 7,9° Celsius, die Jahresniederschläge bewegen sich im Bereich von rd 1490 mm.

2.8 Archäologie

Im Plangebiet sind derzeit keine bekannten archäologischen Kulturdenkmale oder Prüffälle gem. § 2 DSchG betroffen. Westlich des Planungsbereichs liegt das Kloster St. Märgen, die Abwägung, ob aus dieser räumlichen Nähe Auflagen oder weitere Maßnahmen abzuleiten sind, wird im Beteiligungsverfahren vorgenommen.

2.9 Landwirtschaft

Die Fläche liegt auf etwa 860 m ü. NN im Hochschwarzwald in einer dafür charakteristischen, offenen und überwiegend als Grünland genutzten Landschaft. Durch die überwiegende Nutzung als Grünland und die Strukturierung durch das Gebüsch und die Baumgruppe hat das Gebiet einen mittleren optisch-ästhetischen Erlebniswert.

Nach Süden, Westen und Osten schließt das Plangebiet an offenen und überwiegend als Grünland genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung der Flächen kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Durch die auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung hervorgerufen. Auf die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen, hier die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft, sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm wird hingewiesen.

2.10 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben

2.11 Regionalplan

Seitens des planungsrechtlich maßgebenden Regionalplans Südlicher Oberrhein werden Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und eine Methodik zur Bedarfsermittlung vorgegeben, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg Stand 31.12.2023 mit 1.952 Personen. Gemäß Punkt 2.4.1.1 des Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde St. Märgen als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen kann als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis 0,25 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Dies entspräche einem jährlichen Zuwachs von ca. 4,76 EW / Jahr.

Durch folgende Rechnung ergibt sich der regionalplanerische Flächenbedarf:

$$\underline{(1.952 \text{ EW} * 0,25 \% = 4,88 \text{ EW} * 5 \text{ Jahre} = 24,4 \text{ EW}) : 50 \text{ ha}} = \mathbf{0,488 \text{ ha}}$$

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchenacker“ beträgt ca. 0,456 ha. Der Bebauungsplan „Kirchenacker“ entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

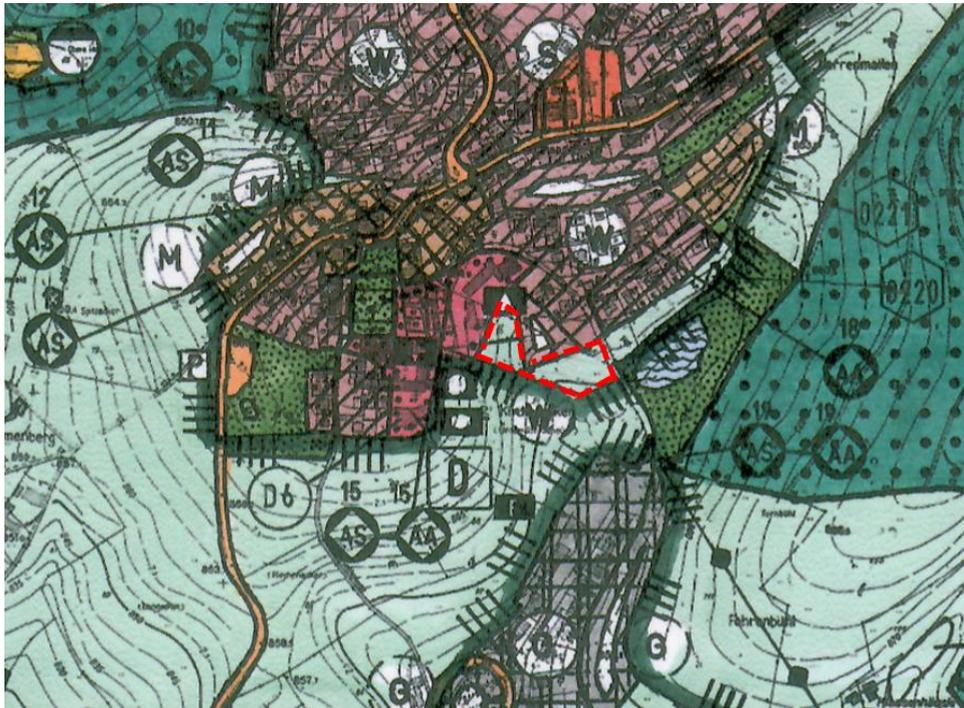


(Abb. 3 – Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan September 2017)

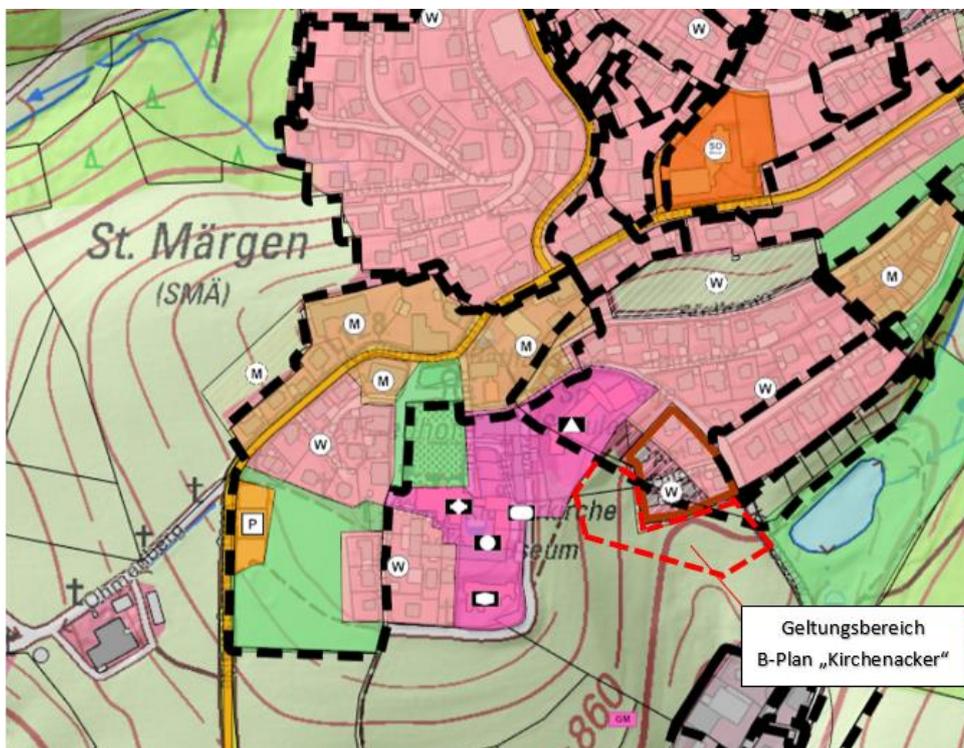
2.12 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands der Gemeinden St. Peter, St. Märgen und Glottertal liegt die Fläche im unbeplanten Außenbereich. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. §8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch eine Änderung des Flächennutzungsplans in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Zu berücksichtigen ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorhandenen Struktur abweicht.



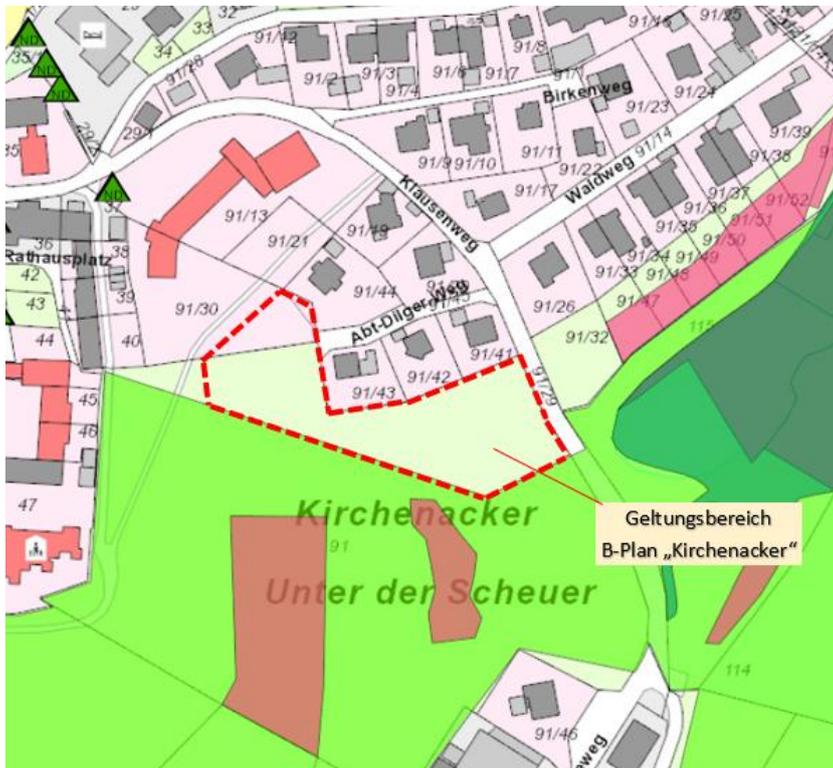
(Quelle: Gemeinde St. Märgen September 2024, mit Geltungsbereich (rot-gestrichelt))



(Quelle: BürgerGIS LKBH, September 2024, mit Geltungsbereich (rot-gestrichelt))

2.13 Landschaftsschutzgebiet

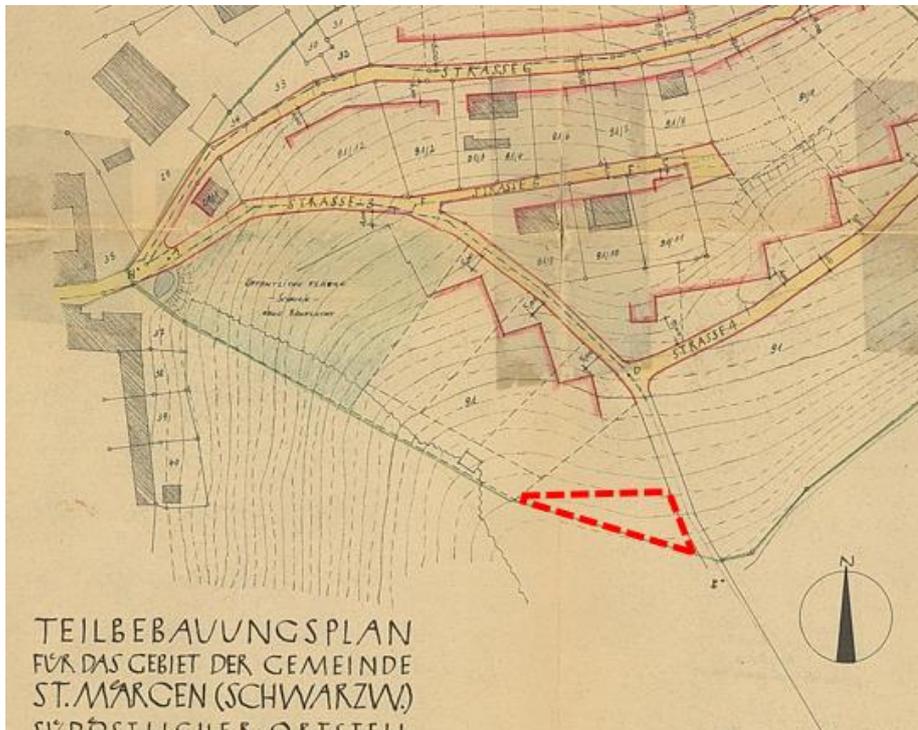
Das Plangebiet grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „St. Märgen, St. Peter“ vom 16.06.2003 an. (Schutzgebiets-Nr. 3.15.031).



(Quelle: BürgerGIS LKBH, Juli 2024, mit Geltungsbereich (rot-gestrichelt))

2.14 Verhältnis zu anderen Planungen

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsteil“ (rechtswirksam am 19.02.1959) in einem Teilbereich überlagert. Nach dem allgemeinen Grundsatz, dass das jüngere Gesetz das ältere Gesetz aufhebt, wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „südlicher Ortsteil“ im Teilbereich der Überlagerung nicht mehr anwendbar. Eine Aufhebung der Bebauungsplanung für diesen Teilbereich ist nicht erforderlich.



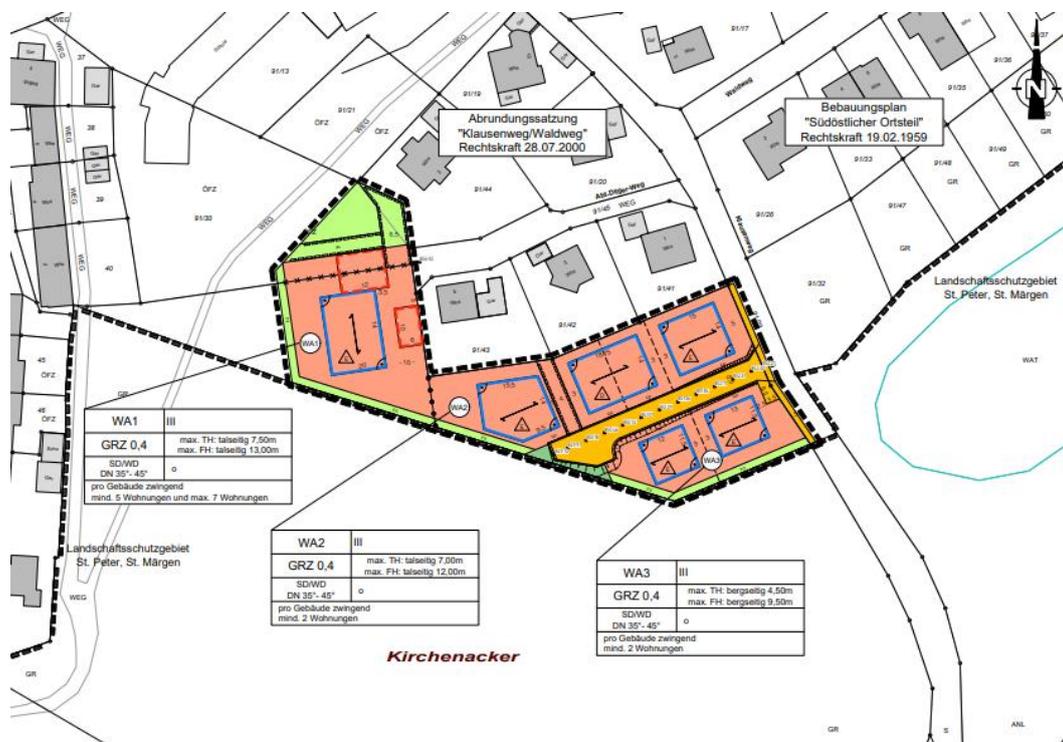
(Quelle: BürgerGIS LKBH, Juli 2024, mit Überlagerungsbereich (rot-gestrichelt))

3. Planungskonzeption

Die Planungskonzeption greift die bestehenden baulichen Strukturen nördlich des Plangebiets auf und vervollständigt den südlichen Ortsrand. Die verkehrstechnische Erschließung des Gebiets erfolgt für das WA 1 über die bestehende Straße „Abt-Dilger-Weg“.

Die Bereiche WA 2 und WA 3 werden über eine neue Stichstraße in Anbindung an den bestehenden „Klausenweg“ erschlossen.

Die Bebauung soll mehrheitlich mit 4 Einzelhausgrundstücken, 1 Grundstück für ein Doppelhaus, sowie 1 Grundstück für ein Mehrfamilienhaus realisiert werden. Die Qualität der Vorhaben des Mehrfamilienhauses soll dabei im Rahmen der Vermarktung sichergestellt werden, indem eine Vergabe auf der Grundlage eines hochbaulichen Konzepts erfolgt. Daher werden für diesen Bereich lediglich die wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen gesetzt.



(Abb. 5 – Städtebaulicher Entwurf, Planstand 22.10.2024)

4. Technische Infrastruktur

4.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes „Kirchenacker“ erfolgt im Trennverfahren.

4.1.1 Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Im Bereich des Plangebietes verläuft von Nord (Abt-Dilger-Weg) nach Süd-Ost („Klausenweg“) ein bestehender Schmutzwasserkanal DN 250. Damit im Plangebiet eine Bebauung der Grundstücke realisiert werden kann muss dieser Kanal in Abhängigkeit der geplanten Grundstückseinteilung, gesichert durch Leitungsrechte, umgebaut werden. Die geplante Kanaltrasse verläuft geradlinig von Nord nach Süd durch das Plangebiet und südlich davon in Richtung Osten bis zum Kanalbestand im „Klausenweg“. In der geplanten Erschließungsstraße des Plangebietes ist der Bau eines Schmutzwasserkanal DN 250 vorgesehen, der an die neue Schmutzwasserkanaltrasse Nord/ Süd-Ost angeschlossen wird. Ausgehend vom Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße werden auf jedes Grundstück Hausanschlussleitungen DN 150 geführt, die dort mit einem Hausanschlusskontrollschacht enden.

4.1.2 Ableitung der Regenwasserabflüsse

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Im Bereich des Plangebietes verläuft von Nord (Abt-Dilger-Weg) nach Süd („Bächleweg“) ein bestehender Regenwasserkanal DN 300 bis DN 400. Damit im Plangebiet eine Bebauung der Grundstücke realisiert werden

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

kann muss dieser Kanal in Abhängigkeit der geplanten Grundstückseinteilung, gesichert durch Leitungsrechte, umgebaut werden. Die geplante Kanaltrasse verläuft geradlinig von Nord nach Süd bis zur im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsstraße. In der Erschließungsstraße ist ein Regenwasserkanal geplant, der zur Entwässerung der Straßenoberfläche und der geplanten Grundstücke dient. Dieser Kanal wird auf der Westseite des Plangebietes mit der bestehenden Kanaltrasse in Richtung „Bächleweg“ verbunden.

Ausgehend vom Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße werden auf jedes Grundstück Hausanschlussleitungen DN 150 geführt.

Zur Reduzierung der Belastung des weiterführenden Regenwasserkanalnetzes und der Vorfluter, ist vorgesehen eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken vorzugeben. Dazu werden Vorgaben zur Größe des Rückhalteraaumes der Retentionszisternen festgelegt. Der Rückhalteraum ist mit mindestens 2 m³ je angefangener 100 m² versiegelter Grundstücksfläche bei einem Drosselabfluss von 1,0 l/s zu bemessen. Der Drosselabfluss ist hinsichtlich der sich ergebenden Volumina im Zusammenhang mit der Machbarkeit zu überprüfen.

4.2 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung von Wasser und Löschwasser (bis zu 96 m³/h über 2 Stunden) wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Das Trinkwassernetz wird durch die Gemeinde St. Märgen aufrechterhalten und betrieben.

4.3 Energieversorgung

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen in der Straße „Klausenweg“ elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen Netze BW GmbH, Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

4.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Die Optionen für den Breitbandausbau in der Gemeinde St. Märgen bestehen.

4.5 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Baugebiets soll über die Energiegenossenschaft St. Märgen EG erfolgen. Mit der bestehenden Bioenergieanlage wird ein Beitrag für eine eigenständige umweltfreundliche Energieversorgung im ländlichen Raum geleistet, wodurch die regionalen Wirtschaftskreisläufe gestärkt, eine dauerhaft kostengünstige Wärmeversorgung im Ort gewährleistet, die regionale Forstwirtschaft und die sozialen Kontakte der Dorfgemeinschaft gefördert und das Klima sowie die natürliche Umwelt geschützt werden.

4.6 Klimaschutz und Energie

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik), sind im Plangebiet zulässig und erwünscht. Die Gemeinde St. Märgen spricht sich aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes ausdrücklich für ein energiesparendes Bauen

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

sowie den Einsatz erneuerbarer Energien aus. Auf die Novellierung des Klimaschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg mit der Solarpflicht für Wohngebäude ab 01. Mai 2022 wird explizit hingewiesen.

5. Nutzungskonflikte

5.1 Schallemissionen

5.1.1 Verkehrslärm

Am östlichen Rand des Baugebiets zum Klausenweg ist von Beurteilungspegeln des Verkehrslärms auszugehen, die unter den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau und auch unter den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete liegen. Durch den Anliegerverkehr zum Gebiet ist mit einer entsprechend höheren Lärm- und Schadstoffbelastung zu rechnen. Dieser Anstieg fällt jedoch bei einer Bebauung von sechs Grundstücken nicht signifikant ins Gewicht.

5.1.2 Gewerbegebiet „Beim Klausen“

Südlich des Plangebiets befindet sich das Gewerbegebiet "Beim Klausen", in welchem verschiedene Handwerksbetriebe, der kommunale Bauhof sowie das Feuerwehr-Gerätehaus bestehen. In der vorliegenden Untersuchung wurde deshalb die aus der bestimmungsgemäßen Nutzung schalltechnisch relevanter Betriebe im Plangebiet hervorgerufene Betriebslärmeinwirkung prognostiziert und beurteilt. Auf der Grundlage vorliegender Informationen zu den betrieblichen Randbedingungen der vier dem Plangebiet nächstgelegenen maßgeblichen Gewerbebetriebe sowie zum Betrieb auf dem kommunalen Bauhof wurde in Abschnitt 6 rechnerisch nachgewiesen, dass auch unter Berücksichtigung der weiteren, talabwärts gelegenen Betriebe (siehe Abschnitt 3.3.1) im Plangebiet "Kirchenacker" keine unzulässige Lärmeinwirkung verursacht wird.

Das Gutachten wurde vom Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans, Im Zinken 11 77955 Ettenheim am 19.04.2023 erstellt.

6. Auswirkungen

6.1 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutz-rechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungserscheinungen nicht zu erwarten. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als gering einzustufen. Auswirkungen während der temporären Bauphase durch die Errichtung von Wohngebäuden, ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies sind in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist ebenfalls nicht zu erwarten.

6.2 Auswirkungen auf Klima und Luft

Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft sind vor allem im unmittelbaren Bereich des Vorhabens zu erwarten. Durch die Versiegelung von Flächen ist insbesondere im Sommer von einer stärkeren Erwärmung des Gebiets gegenüber dem bisherigen Zustand auszugehen.

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik), sind im Plangebiet zulässig und gemäß Begründung zum Vorhaben auch erwünscht.

Mit dem Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg besteht eine Solarpflicht für Wohngebäude ab 01. Mai 2022. Den Erfordernissen des Klimaschutzes nach BauGB wurde so weit als möglich Rechnung getragen.

Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Bebauung wird keine besonderen für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

6.3 Auswirkungen auf das Grundwasser

Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung von rd. 1.848 m² Flächen negativ beeinflusst.

Zur Reduzierung der Belastung des weiterführenden Regenwasserkanalnetzes, ist eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken vorgesehen.

Großräumig gesehen wird die Grundwasserneubildung nicht in relevantem Ausmaß vermindert. Im näheren Plangebietsumfeld befinden sich weitere Grünlandflächen, welche diesbezüglich als Ausgleich fungieren können.

Auswirkungen baulicher Art sind insbesondere dort zu erwarten, wo in Folge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die vorhandenen Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird in Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Durch die geringe zusätzliche Flächenversiegelung sind allenfalls geringe Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser zu erwarten.

6.4 Auswirkungen auf Oberflächenwasser

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer.

6.5 Auswirkungen auf Böden

Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Verkehrsflächen werden Flächen im Umfang von rd. 1.848 m² neu versiegelt. Dem Schutzgut Boden werden daher im Oberbodenbereich Flächen entzogen. Die Funktionen des Bodens für die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sowie als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ gehen in den versiegelten Bereichen vollständig verloren. Zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen auf den Boden ist grundsätzlich ein möglichst schonender und sparsamer Umgang mit betreffendem Schutzgut zu gewährleisten. Hierzu sind die Normen DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie die Vorgaben des Umweltministeriums Baden-Württemberg (vgl. „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“, Heft 10 (1994)) zu berücksichtigen.

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich bzw. am

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

Ortsrand mit 6 Bauplätzen und einer max. dreistöckiger Bauweise handelt, sind insgesamt mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten.

6.6 Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Die Vorhabensfläche erweist sich auf Grund ihrer fehlenden Strukturierung als landschaftsästhetischen wenig reizvoll. Aufwertend wirken sich die vorhandene topographische Struktur von Ost nach West aus, welche landschaftstypisch für den Schwarzwald ist. Die geplante Bebauung einer kleinen Fläche an den vorhandenen Ortsrand und mit einer entsprechenden Eingrünung wird sich nicht erheblich auf das Landschaftsbild auswirken.

6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter bekannt. Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Ob aus der räumlichen Nähe zur Klosterkirche St. Märgen Auflagen oder weitere Maßnahmen abzuleiten sind, obliegt dem zuständigen Gebietsreferenten beim Landesamt für Denkmalpflege und wird im anstehenden Beteiligungsverfahren vorgenommen. Durch die Lage am Ortsrand und den mittleren optisch-ästhetischen Erlebniswert des Plangebietes ist von einer guten Erholungseignung des Gebietes auszugehen. Im Umfeld des Plangebietes liegt der Herrenmattenweiher. Dieser hat durch das angelegte Kneippbecken und der saisonalen Angelmöglichkeit eine hohe Naherholungsfunktion.

6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch das Vorhaben gehen mittelwertige Biotoptypen verloren. Es werden ausschließlich Grünlandflächen beansprucht, das Gebüsch im nordwestlichen Randbereich bleibt erhalten.

Im Zuge des Vorhabens ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG sowie weiterer wertgebender Arten auszugehen. Verbotstatbestände (Schädigungs- und Störungsverbote) im Sinne von § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

6.9 Auswirkung auf Schutzgebiete

Das LSG „3.15.031 St. Peter, St. Märgen“ grenzt unmittelbar an das Vorhaben an. Von einer Beeinträchtigung des Schutzzwecks des Schutzgebietes ist erst einmal nicht auszugehen. Zum Schutz des Gebietes sind jedoch entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Weitere Schutzgebiete liegen nicht im unmittelbaren Eingriffsbereich des Vorhabens. Von einer Betroffenheit ist daher erst einmal nicht auszugehen. Mit einer Entfernung von 30 – 40m zu den FFH-Mähwiesen und rd. 10m zum gesetzlich geschützten Feuchtbiotop ist jedoch eine Beanspruchung der Flächen, z.B. als Lagerplatz, nicht

vollständig auszuschließen. Zur Sicherung der Flächen vor einer Beanspruchung ist daher die Schutzmaßnahme S 1 umzusetzen.

7. Artenschutzrechtliche Prüfung

7.1 Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch das Büro Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz, Runzmattenweg 7, 79110 Freiburg durchgeführt. Der Bericht vom 22.10.2024 liegt als Anlage bei.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde auf faunistische Untersuchungen verzichtet, da im Plangebiet keine artenschutzrechtlich planungsrelevanten Arten zu erwarten sind. Nachfolgend erfolgt daher nur eine Potentialeinschätzung für einzelne zu erwartende Arten/-gruppen.

Avifauna

Im siedlungsnahen Bereich sind überwiegend häufig vorkommende und nicht gefährdete Arten wie Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Kohlmeise (*Parus major*) zu erwarten. Diese nutzen das vorhandene Grün- und Weideland maximal als Nahrungshabitat, als Bruthabitat ist die offene Fläche nicht geeignet. Die Hecke an der Böschung im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt fast ausschließlich außerhalb des Plangebiets. Diese könnte einigen der o.g. Arten als Bruthabitat dienen. Weiterhin ist zu erwarten, dass der Bereich des Plangebiets auch Arten mit großem Einzugsbereich wie Mäusebussard (*Buteo buteo*) und Rot-Milan (*Milvus milvus*) als Teilnahrungshabitat dient.

Insgesamt bietet das Plangebiet Brutvögeln keine relevanten Habitatstrukturen und ist daher eher als Teil deren Nahrungsgebietes anzusehen.

Fledermäuse

Für Fledermäuse dient das Plangebiet maximal als Nahrungshabitat, Bäume mit einer Funktion als Sommerversteck oder Winterquartier sind auf der Fläche nicht anzutreffen. Potentiell ist mit auf den Siedlungsraum angepassten Fledermausarten wie etwa die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) zu rechnen.

Reptilien und Amphibien

Für Reptilien und Amphibien bietet der Untersuchungsraum keine geeigneten Habitatbedingungen. Von einem Vorkommen dieser Tiergruppen ist daher nicht auszugehen.

Insekten

Die Beweidung der Flächen bedingt in der Regel auch eine große Anzahl an Insekten (z.B. Fliegen).

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

Mit dem Großen Wiesenknopf und dem Stumpfbältrigem Ampfer befinden sich im Plangebiet Wirtspflanzen des Schmetterlingsarten Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie des Feuerfalters. Ein Vorkommen dieser Arten in dieser Höhenlage ist jedoch nicht bekannt und auch nicht wahrscheinlich.

Ansonsten sind im Plangebiet nur häufig vorkommende und nicht gefährdete Arten zu erwarten.

Weitere Arten

Auch sonst sind im Plangebiet infolge fehlender Habitatstrukturen keine wertgebenden Arten zu erwarten.

8. Belange des Umweltschutzes, Naturschutz und der Landschaftspflege

Die Prüfung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes, Naturschutz und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 wurde durch das Büro Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz, Runzmattenweg 7, 79110 Freiburg durchgeführt. Der Bericht vom 22.10.2024 liegt als Anlage bei.

Nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, aufzuführen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“ und schließt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „3.15.031 St. Peter, St. Märgen“ an. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen mehrere nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope:

Etwa 10m in südlicher Richtung entfernt befindet sich eine geschützte Nasswiese basenarmer Standorte (Biotop-Nr.: 179143150532). Zudem liegt etwa 20m östlich der Vorhabensfläche der Herrenmattenweiher, der mit den angrenzenden Feuchtbiotopen sowohl als Waldbiotop (Biotop-Nr.: 279143152184) als auch, in Teilen, als Offenlandbiotop (Biotop-Nr.: 179143150531) nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist. Den größten Teil der als Waldbiotop geschützten Fläche nimmt eine artenreiche Berg-Mähwiese ein, die auch als FFH-Mähwiese (Erfassungseinheit Nr. 6520031546163877) erfasst ist.

In nordöstlicher Richtung, etwa 100m vom Plangebiet entfernt, liegen zwei weitere nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope: Eine Feldhecke mittlerer Standorte (Biotop-Nr. 179143150220) und ein naturnaher Abschnitt eines Mittelgebirgsbaches (Biotop-Nr. 179143150221)

Darüber hinaus befinden sich zwei FFH-Mähwiesen nahe dem Plangebiet. 35 m östlich der Vorhabensfläche liegt eine magere Flachlandmähwiese mit der Erfassungseinheit-Nummer 6510031546163878. In südlicher Richtung, etwa 30 m von der Vorhabensfläche entfernt, befindet sich eine weitere Flachlandmähwiese (Erfassungseinheit-Nr.: 6510031546163803).

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld des Vorhabens.

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

9. Bilanzierung und Kompensation des Eingriffs

Für die Schutzgüter "Tiere und Pflanzen" und "Boden" ergibt sich durch den Eingriff ein Bedarf an 53.373 Ökopunkten.

Das Gesamtdefizit beträgt somit 53.373.Ökopunkte.

Der externe Ausgleich i. H. v. 53.373 Ökopunkten wird auf Flächen der Gemeinde St. Märgen ausgeglichen. Dazu soll in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, Landschaftserhaltungsverband Breisgau-Hochschwarzwald e.V. eine

Waldrandgestaltung durchgeführt werden.

Die Maßnahme erbringt die erforderlichen Ökopunkte.

Bericht zur Bewertung / Beschreibung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / LEV Breisgau-Hochschw.

| Stammdaten | |
|-------------------|--|
| Projekt-Name | Waldrandgestaltung Winterhalde St Märgen Flt 239/9 Ausgleich BP Kirchenacker |
| Gemeinde | St Märgen |
| Gemarkung | St Märgen |
| Vorhabensträger | Gemd St.Märgen |
| Ansprechpartner | Herr Kreuz/ Herr Röhmer-Litzmann |
| Flächeneigentümer | St.Märgen |
| Flächen ID | |
| Lage der Fläche | Thurner – nördlich Spirzen nahe Schnetzjörgenhof Gewann Winterhalde |
| Fläche | 11.063 m ² |
| Status | |
| Bilanz Aufwertung | 55.315 ÖP |

| Flurstücke | | | | |
|-------------------|-----------|-----------|-------------|---|
| Flst-Kennz. | Gemeinde | Gemarkung | Flurst.-Nr. | Fläche (m ²) |
| 5365-000-0239/9 | St.Märgen | St Märgen | 239/9 | 11.063m ² von 160.730mw Gesamtfläche |

| Detailbeschreibung der Ausgangs- und Zielzustände | | | | | |
|--|----------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Ausgangszustand | | | | | |
| LUBW -Code | Biotoptyp Name | Fläche (m ²) | Wert (ÖP/m ²) | Zuschlag (ÖP / m ²) | Flächenwert (ÖP Fläche) |
| 59.44 | Fichtenbestand (naturfern) | 11.063 | 14 | - | 154.882 |

Beschreibung des Ausgangszustands:

Bei der vorliegenden Maßnahmenfläche handelt es sich um zwei Waldrandbereiche am unteren Abschnitt zweier steiler Hanglagen/Klingen. Der südwestliche Teil ist dabei nordostexponiert, der nordwestliche entsprechend nach Südwest. Im Übergang zum

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

Offenland bestehen noch einige Meter Weidefläche, die Talmitte wird von einem naturnahen Bachlauf durchzogen. Im Zuge der Waldrandgestaltung sollen die aktuell noch bestehenden naturfernen Nadelholzbestände aus Fichte schrittweise entnommen werden und ein artenreicher und struktureicherer Waldmantel entwickelt werden.

Auf der Südwestfläche stockt aktuell ein ca 60-70 Jahre alter Fichtenbestand. Dieser ist nahezu ausschließlich aus Fichte aufgebaut - Erst weiter am Oberhang (vorwiegend dann bereits außerhalb der Maßnahmenfläche) treten vereinzelt Tanne, Buche und Bergahorn hinzu. In den Randbereichen nach SO und NW finden sich wenige Exemplare an Buche, welche im Rahmen der Waldrandgestaltung auch erhalten und integriert werden sollen. Der Strauchunterwuchs fällt spärlich bis teilweise ganz fehlend aus und weist nur sehr wenige Arten wie Rote Heckenkirsche sowie ganz vereinzelt Hasel und etwas Schwarzer Holunder auf. Die Krautschicht ist mäßig dicht vereinzelt für einen Fichtenbestand jedoch sogar recht üppig ausgebildet – allerdings fällt diese artenarm und vor allem auch von Neophyten (Indisches Springkraut) geprägt aus. Daneben findet sich vorwiegend Sauerklee, Fuchssches Greiskraut, Sauerklee sowie Waldfrauenfarn. Insgesamt besteht, entsprechend der Exposition und Talhanglage ein frischer bis feuchter von Luftfeuchte geprägter Standort.

Der Waldrand ist auf diese Seite als einstufiger halboffener, sich hart vom Offenland abgrenzender Waldrand ausgebildet. Auf der gegenüberliegenden Hangseite stockt ein schmalerer ebenfalls von weit überwiegend Fichte geprägter Bereich. Hier sind einzelne teils noch junge Traufbäume - Buche und sehr wenig Eiche lokal vorhanden – diese sollen erhalten bleiben. Die Maßnahme umfasst hier einen schmaleren Bereich, da hier hinter dem Fichten geprägten Bestand Jungwuchs an Tanne sowie auch Buche am weiter oben liegenden Abschnitt bereits vorhanden ist, welche hier dann nicht mehr Teil der Maßnahmenfläche ist. Eine Strauchschicht ist hier ansatzweise lokal vertreten besteht jedoch nahezu ausschließlich aus Hasel. Wenige sehr junge Vogelbeeren kommen hier aufgrund der noch starken Beschattung aktuell nicht zum Zug. Eine Krautschicht ist bereichsweise fehlend bis lokal spärlich vorhanden. Diese besteht aus etwas Brombeere, Kratzbeere, Fuchsschem Greiskraut, Knoten Braunwurz sowie lokal, dem etwas trockeneren bis mäßig frischen Standortbedingungen auf dem südexponierten Hang anzeigenden Salbeigamander. Es finden sich einige mikroklimatisch interessante Kleinstrukturen mit Steinhaufen/ Ansätzen von offener Feldbildung, welche durch eine Freistellung ein deutliches Aufwertungspotential für auch eine artenreicher Krautschicht im Rahmen der Maßnahme darstellen.

Wegen der hinter dem Randbereich aufkommenden Naturverjüngung der Tanne soll die Umsetzung der Maßnahme schrittweise erfolgen, um die Junggehölze nicht schlagartig stark veränderten Bedingungen auszusetzen und damit den hinter der Maßnahme liegende Bestand zu beeinträchtigen. Der Waldrand ist hier ebenfalls überwiegend einstufig und geschlossen, mit einem harten Übergang zum angrenzenden Offenland ausgebildet

Zum Zeitpunkt der Maßnahmenplanung war eine aktuell anlaufende Durchforstungsmaßnahme für den Bestand vorgesehen (Begehung mit Förster Röhmer-Litzmann) – diese wird/wurde noch abgeschlossen (Auflichtung des Bestands) und wird nun entgegen der ursprünglichen Planung für den Bestand, entsprechend der hier vorliegenden „Maßnahmenplanung Waldrandgestaltung“ weitergeführt bis zum vollständigen Auszug der Fichte. Anschließend wird durch initial-ergänzende Pflanzung und gelenkter Sukzession, durch entsprechende Pflegeeingriffe, eine differenzierte Ausprägung

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

eines Laubbaumreichen und strauchreicheren Waldmantels unter Berücksichtigung lokaler standörtlicher Besonderheiten wie Steinhaufen/Feldbildungen mit artenreicherer Kraut/Saumschicht entwickelt. Die daraus entstehenden Strukturen bieten auch einen guten Übergang/Vernetzung mit den im Offenland angrenzenden Biotopen (naturnaher Bachlauf, Hochstaudenflur, Nasswiese) (Details zur Umsetzung siehe unten)

| Aktuelle Nutzung | | Forst | | | | |
|---|--|--|---------------|--------------------------|------------------|-----------------|
| Flächenwert: angewendetes Modul / Begründung Abweichung | | Feinmodul, Normalwert | | | | |
| Zielzustand | | | | | | |
| LUBW | Biototyp | Wert (ÖP/m ²) | Zuschlag (ÖP) | Fläche (m ²) | Flächenwert (ÖP) | Aufwertung (ÖP) |
| 58.21 | Sukzessionswald mit überwiegendem Laubbaumanteil | 19 | - | 11.063 | 210.197 | 55.315 |
| Flächenwert: angewendetes Modul / Begründung Abweichung | | Feinmodul; Normalwert. Anwendung des Feinmoduls da auf bestehenden Waldstandort eine Waldrandgestaltung unter Einbeziehung vorhandener Strukturen erfolgt. Es handelt sich nicht um die Neuanlage eines | | | | |

| | |
|----------------------------|--|
| | Waldrands auf „Grüner Wiese/Acker“ sondern um einen Standort mit vorhandener Waldtradition |
| Forstrechtlicher Ausgleich | Bei enger zeitlicher Koppelung und konkreter Zuweisung der Fläche zu einem Projekt mit forstrechtlichem Ausgleichsbedarf kann die Maßnahme mit dem Faktor (Fläche x 0,5) ggf. als forstrechtlicher Ausgleich herangezogen werden (Absprachen mit Forst/Marion Pflüger notwendig) |

Maßnahmenbeschreibung

Biotopereinrichtung/ Dauerpflege

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Insgesamt gänzliche Entfernung des Fichtenbestands – der Auszug der Fichte erfolgt schrittweise. Die laufende Durchforstung diesen Herbst wird noch abgeschlossen. Anschließend erfolgt im nächsten oder übernächsten Jahr die Entnahme der bisher verbliebenen Fichten. Dies kann auch Abschnittsweise (z.B erst die eine Talseite im Folgejahr die andere) erfolgen. Die Fichte ist jedoch letztlich ganz zu Entnehmen. Beim Einschlag soll darauf geachtet werden dass die wenigen eingestreuten, erhaltenswerten Exemplare an z.B Buche Stieleiche, Bergahorn, sofern beim Einschlag umsetzbar, auch stehenbleiben.

Nach dem vollständigen Auszug der Fichte erfolgt eine gezielte zusätzliche Pflanzung von autochthonen Gehölzarten (VKG 5.1 Süddeutsches Hügel und Bergland). Die Zupflanzung

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

ist als eine initiale Ergänzung vorgesehen - um den Artbestand abgesehen von bereits vorhandenen Arten wie Hasel sowie etwas Schwarzer Holunder neben voraussichtlich gut selbst aufkommender/anfliegender Pionierarten Arten wie Birke, Zitterpappel, ebenfalls Vogelbeere und Schwarzer Holunder zu erweitern. Dabei sollen auf der frisch bis feuchten nordexponierten Hangseite Faulbaum, Eingriffeliger Weißdorn, und Gewöhnlicher Schneeball sowie ggf wenig Trauben Holunder zugepflanzt werden. Des weiteren kann um Weiden ergänzt werden – diese können oftmals auch erfolgreich als Stecklinge etabliert werden (mitunter als gebietsheimische Arten auch kaum beziehbar/erhältlich) Im vorliegenden Fall Salweide sowie unmittelbar am Unterhang auch Grau und Ohrweide. Im Spektrum der Baumarten kann ggf. wenig Bergulme (meist nicht erhältlich) oder Spitzahorn (HKG FoVG 800 04) zugepflanzt werden. Jedoch sollte hier vorwiegend auf Naturverjüngung (der wenigen im Umkreis befindlichen) Buchen, Bergahorn und zu gewissen Teilen auch Tanne gesetzt werden. Für die Zupflanzung auf der Südexponierten Seite sollte Eingriffeliger Weißdorn, Hundsrose, Schlehe und ggf etwas Vogelkirsche (HKG FoVG 814 04) genutzt werden. Zusätzlich kann Besenginster ggf über Stecklinge ergänzt werden.

Die Pflanzung soll in mehreren Grüppchen/Truppweise erfolgen (12- 14 Trupps auf der südlichen Fläche) zu je 6-8 Individuen (z.B 2x2). Die Trupps sind dabei vorzugsweise jedoch nicht ausschließlich am unteren Hangbereich zu setzen. Ziel ist eine buchtige Gestaltung des Waldrandes mit straubbetonten Bereichen welche auch von Krautsaum unterbrochen sind.

Gerade Richtung Oberhang sind die durch Naturverjüngung aufkommenden Baumarten (Buche, Tanne, Bergahorn) ebenfalls zu integrieren und erst ab zu starkem Bestandsschluss oder Wuchshöhe (deutlich über 15m) in regelmäßigen Pflegeeturnus wieder aufzulichten.

Auf der nördlichen Teilfläche sind die Zupflanzungen ebenfalls Truppweise in kleineren Trupps oder auch als Einzelpflanzung als Ergänzung zu erhaltenswerten Exemplaren an Traufbäumen (z.B. in entstehenden Lücken nebendran) vorzunehmen. Abgewechselt mit offenen Bereichen ohne Zupflanzung zur Ausbildung eines Krautsaums insbesondere auch offenere Bereich bei dahinterliegenden Steinriegeln/Felsblöcken (Aufgrund der geringeren Tiefe diese Fläche eher Strukturvielfalt entlang des schmalere Waldrandes schaffen – „in die Länge, weniger in die Tiefe“)

In den ersten Jahren nach der der Entnahme der Fichte (Jahr 1-3 bzw 4) sollte vor allem darauf geachtet werden, das keine zu starkes zuwachsen der Fläche mit Brombeere stattfindet und insbesondere die neu gesetzten Pflanzgruppen nicht überwuchert werden. (einmal jährlicher Durchgang Freischneider im Zeitraum Juni/Juli – bei sehr viel Brombeere ggf auch zweiter Durchgang im Herbst) Am nördlichen Unterhang sollte auch darauf geachtet werden das der hier vorhandene Haselbestand nicht schnell zu dichtwüchsig wird. Aufkommender Jungwuchs an Fichte solle entfernt werden.

Langfristig ist die Fläche alle 6-8 Jahre zu durchforsten. In zu dichtwüchsigem gänzlich verbuschenden Bereichen sind Teile Abschnittsweise aufzulichten und sich zu stark ausbreitende Sträucher ggf. auf den Stock zu setzen. Die Artenzusammensetzung soll hier über selektives zurücknehmen reguliert werden (z.B bei stark einseitigem Überhandnehmen der Hasel-oder keine offeneren Stellen mehr)

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

Die Umsetzung erfolgt unter Federführung von Forst RöhmeLitzmann unter Begleitung des LEV Zweckbetrieb

| Geschätzte Kosten | | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Ersteinrichtung (1 Jahr) | Wiederherstellung (3 Jahre) | Dauerpflege (21 Jahre) | Gesamt kosten |
| Holzeinschlag (ohne Gegenrechnung Holzerlös) | Jährlich 1x Freischneiderarbeiten | Im Zeitraum ca 3x Durchforsten | 33.400€ |

| | | | |
|--|-----------------------|----------|--|
| 14.000€ Pflanzgut und Pflanzung 1.800€ | 1.400€ für 4 Jahre | je 4.000 | |
|--|-----------------------|----------|--|

| Fotodokumentation | |
|--|---|
|  |  |
| <p>Bild 1: Blick von NW nach SW durchs Tal – Waldränder links und rechts sind die beiden Maßnahmeflächen</p> | <p>Bild 2: Waldrand der SW Teilfläche</p> |

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024



Bild 3: Waldrand der NO Fläche



Bild 4: Bestand der SW Fläche



Bild 5: Bestand NO Fläche



Bild 6: Offener Fels in NO Fläche daneben noch weitere kleinere Steinriegel auf der Fläche

(Quelle: LEV Breisgau-Hochschwarzwald e.V.)

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (hierzu zählen auch Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

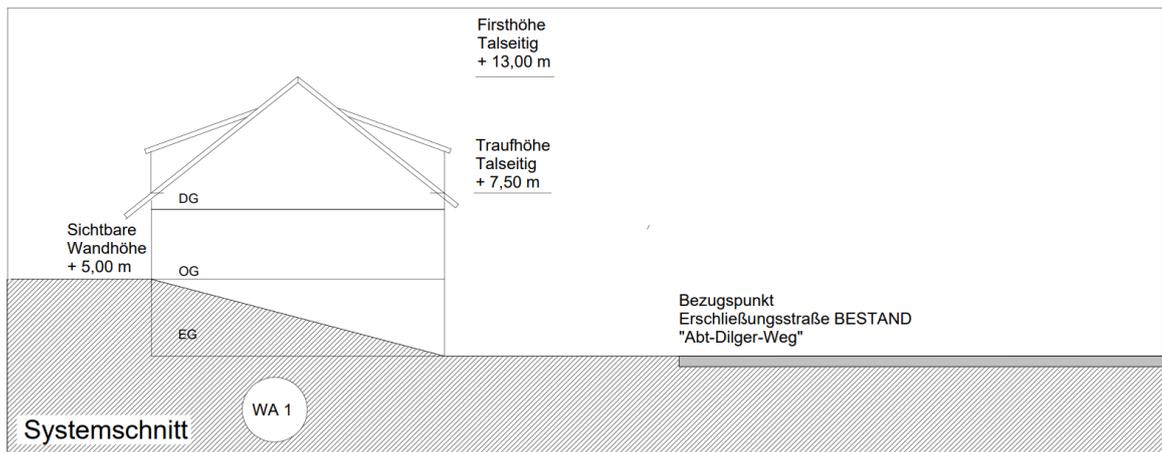
10.2.1 Grundflächenzahl / Geschossigkeit

In den Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wird als zulässige Grundfläche eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Dies soll eine maßvolle städtebauliche Struktur in Bezug auf die umliegende bestehende Bebauung gewährleisten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt damit die Forderung des BauGB „nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung und der Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Flächenanteile.

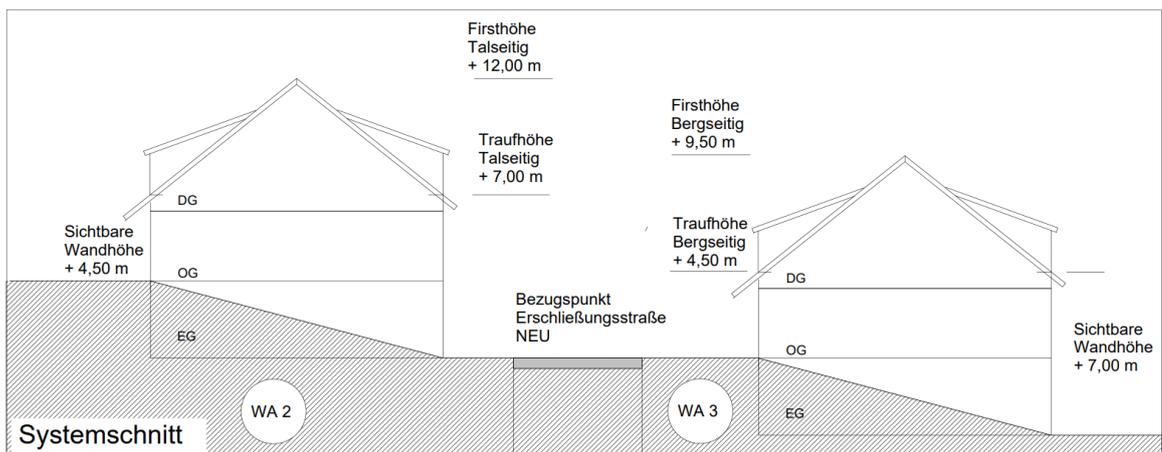
10.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** soll eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und einer dreigeschossigen Bebauung, bedingt durch die Hanglage mit einer Traufhöhe (talseitig) von 7,50 m und einer Firsthöhe (talseitig) von 13,00 m, bezogen auf die bestehende Erschließungsstraße „Abt-Dilger-Weg“ ermöglicht werden.



Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** soll eine Einzel- und Doppelhausbebauung und einer dreigeschossigen Bebauung, bedingt durch die Hanglage, mit einer Traufhöhe (talseitig) von 7,00 m und einer Firsthöhe (talseitig) von 12,00 m, bezogen auf die neue Erschließungsstraße ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** soll eine Einzelhausbebauung und einer dreigeschossigen Bebauung, bedingt durch die Hanglage, mit einer Traufhöhe (bergseitig) von 4,50 m und einer Firsthöhe (bergseitig) von 9,50 m, bezogen auf die neue Erschließungsstraße ermöglicht werden.



10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Einzel-, oder Doppelhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. Es wird ein Bereich mit ausschließlich Doppelhäusern (D) ausgewiesen. Damit kann auf den konkreten

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

Bedarf Rücksicht genommen werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind verschiedene Bauformen vorstellbar, die über eine offene Bauweise erfasst werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten. Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) halten ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung und zum Straßenraum. Die Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser, sowie des Mehrfamilienhauses wurden großzügig bemessen.

Zur Ausbildung eines homogenen Straßenrandes im Baugebiet wird eine bindende Hauptfirstrichtung und Gebäudestellung festgesetzt. Von der Ausrichtung der Firstrichtung kann bei Bedarf bis um 15 ° abgewichen werden.

10.4 KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind Garagen, Carports und PKW-Stellplätze nur innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Zonen oder in das Hauptgebäude integriert zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die Fahrzeuge nicht auf der südlichen Grundstücksfläche in direkter Ortsrandlage angeordnet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** und **WA 3** sind offene KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

Garagen, Carports und überdachte Fahrradstellplätze müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Dies gewährt eine bessere Übersicht im angrenzenden Straßenraum.

10.5 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Zur Steuerung der Dichte des Baugebiets wird die zwingend notwendige Anzahl der Wohneinheiten geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** werden im Hinblick auf eine mögliche durchmischte Wohnungsform, mit dem Wunsch der barrierefreien Ausgestaltung pro Gebäude zwingend 5 Wohnungen und max. 7 Wohnungen vorgeschrieben. In diesen Bereichen erfolgt eine Steuerung über konkrete Konzepte.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** und **WA 3** werden mindestens 2 Wohneinheiten zwingend notwendig pro Gebäude festgelegt.

Die Festlegung einer Mindestanzahl von Wohnungen pro Gebäude sichert eine sinnvolle Ausnutzung der ohnehin schon knappen Grundstücksflächen.

11. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

11.2 Versiegelung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt.

11.3 Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die öffentliche Straßenbeleuchtung und private Außenbeleuchtung ausschließlich insekten- und Fledermausfreundliche Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe und einem insektenfreundlichen Spektralbereich um 590 nm (z. B. LED-Lampen) zu verwenden sind

Hintergrund ist, dass sowohl die Insekten, wie auch Fledermäuse weniger empfindlich auf dieses Licht reagieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. („Lichtverschmutzung“) Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss). Es wird empfohlen, bei der privaten Außenbeleuchtung Zeitschaltuhren und Außenschalter zu einzusetzen.

11.4 Pflanzgebote

Um die zahlreichen ökologischen Vorteile einer Bepflanzung mit Bäumen auch im Gesamtgebiet zu erreichen, ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

12. Verkehr

12.1 Äußere Anbindung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über den ‚Klausenweg‘ und den ‚Abt-Dilger-Weg‘ im Osten.

12.2 Inneres Erschließungssystem

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung abgegrenzt. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien hierbei unverbindlich sind. Zur Erschließung der im Plangebiet vorgesehenen Grundstücke ist ausgehend von der Straße „Klausenweg“ eine ca. 60 m lange und 5,50 m breite Stichstraße geplant. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage für PKW vorgesehen. Entlang der bestehenden Straße „Klausenweg“ sieht die Planung vor einen 1,50 m breiten Gehweg auszubauen. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstichstraße in die Straße „Klausenweg“ wird außerhalb des Gehweges eine Aufstellfläche für Abfallgefäße eingeplant.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten

In Anlehnung an die bestehende Bebauung werden aus ortsgestalterischen Gründen differenzierte Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung sowie Dachaufbauten (Dachgauben) getroffen. Die Festlegung der wenigen Dachformen wie Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35 – 45 ° soll der Bebauung im Bestand und der „Ortsrandlage“ eine städtebauliche Qualität sicherstellen. Die Größenbegrenzung der Dachgauben und Zwerchgiebel in Bezug auf die Gebäudewandfläche soll in Proportion und Gestaltung die Dachlandschaft prägen und zu einer harmonische Dachlandschaft beitragen.

Die Farbe der Dacheindeckung wird auf Farben beschränkt, welche die Dachlandschaft prägen. Dies sind Farbtöne von rot bis rotbraun oder von grau bis anthrazit. Dadurch soll verhindert werden, dass vom Gesamtbild abweichende Dächer das Gesamtbild dominieren. Doppelhäuser sollen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

Aus Gründen der Quergerechtigkeit wird zudem eine feste Dachneigung für den Fall festgesetzt, dass sich Doppelhausnachbarn nicht einigen können. Ohne diese Festsetzung würde derjenige entscheiden, dessen Bauantrag zuerst genehmigt wird.

13.2 Sichtbare Wandhöhe

Aus Gründen der Städtebaulichen Ordnung wird im **WA 1** die topographische Hanglage bergseitig mit einer maximalen sichtbaren Wandhöhe von 5,00 m festgeschrieben. Im **WA 2** wird die sichtbare Wandhöhe bergseitig mit 4,50 m festgeschrieben. Im **WA 3** wird die sichtbare Wandhöhe talseitig mit 7,00 m festgeschrieben.

Die sichtbare Wandhöhe ergibt sich aus dem Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Maßgebend ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens.

Die Festlegung der sichtbaren Wandhöhe sorgt für eine städtebauliche sinnvolle Gestaltung dieser Ortsrandlage in Bezug auf die bestehende Bebauung.

13.3 Gestaltung unbebauter Grundstücke

Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Stein- oder Schottergärten) sind nicht zulässig.

Zunehmend werden die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Schotter- oder Steingärten angelegt. Dadurch können diese Flächen ihrer wichtigen ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktion nicht mehr wahrnehmen. Neben der bereits in § 9 (1) LBO formulierten Verpflichtung, zur Begrünung aller nicht baulich genutzten Nebenflächen soll festgesetzt werden, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, sofern sie nicht als Zufahrt befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind.

13.4 Einfriedungen

Auf der privaten Grünfläche entlang der östlichen und südlichen Gebietsabgrenzung ist eine Hecke aus Sträuchern anzulegen. Als Ergänzung darf eine tote Einfriedung bestehend aus Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune auf der Grundstücksinnenseite der Hecke angelegt werden. Einfriedigungen aus Stacheldraht sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

13.5 Freileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass Freileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

13.6 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit wird wie folgt geregelt.

Für Wohnungen bis 50 m² ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen

Für Wohnungen größer 50 m² sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen

Bruchteile einer Kfz-Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Die Staffelung wird der Zunahme an PKW je Wohnung und der ländlichen Lage gerecht. Dadurch kann eine Belastung des öffentlichen Parkraums vermieden werden, der ohnehin Besuchern vorbehalten sein sollte. Durch die städtebauliche Gestaltung in Bezug auf die Erschließung und Zufahrten der Wohnbaugrundstücke können im öffentlichen Straßenraum im Baugebiet keine öffentlichen Stellplätze angeordnet werden. Hinzu kommt, dass in der Gemeinde St. Märgen der öffentliche Nahverkehr lediglich durch Busverbindungen gewährleistet wird.

14. Auswirkungen

14.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die offene und überwiegend aus Grünland bestehenden Nutzung im Plangebiet verdrängt. Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Da das Plangebiet vollständig Grünlandflächen umfasst, ist der Bedarf unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale darzulegen. Der Bedarf begründet sich vor allen aus den nachfolgend zum Teil dargelegten Gründen:

- Bevölkerungsentwicklung,
- veränderte Wohnformen, am Bedarf orientiertes Angebot der unterschiedlichen Wohnformen,
- Gute Verkehrserschließung,
- Ausbau des Infrastrukturangebots

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

14.2 Verkehr

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass der unmittelbar angrenzende Klausenweg den Mehrverkehr problemlos aufnehmen kann. Auch die verkehrliche Erschließung des Mehrfamilienhauses im WA 1 über den bestehenden „Abt-Dilger -Weg“ und der zu erwartende Mehrverkehr kann problemlos mit den bestehenden Verkehrsanlagen aufgenommen werden. Die erforderlichen privaten Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken geschaffen werden. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

14.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den umliegenden Straßen „Klausenweg“ und „Abt-Dilger-Weg“ und teilweise auch schon im Plangebiet selbst vorhanden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes entsprechend in Ihrer Trassierung angepasst bzw. ergänzt. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz sind nicht zu erwarten

14.4 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Büro Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz, Runzmattenweg 7, 79110 Freiburg hat gemäß § 2 Abs 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden sind.

Bebauungsplan „Kirchenacker“

Stand 22.10.2024

15. Maßnahmen zur Verwirklichung

15.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für die Erschließung (Straßen usw.) bereitgestellt.

16. Kosten

Die voraussichtlichen Kosten liegen noch nicht vor.

17. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet 3.450 m²

Verkehrsfläche 437 m²

Öffentliche Grünfläche 53 m²

Private Grünfläche 622 m²

Geltungsbereich 4.562 m²

18. Verfahrensablauf:

01.06.2022 Aufstellungsbeschluss

.....2024 Beschluss der Offenlage

Durchführung der Offenlage und

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
vom bis

Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen und
Satzungsbeschluss

St. Märgen, den

Bürgermeister Manfred Kreutz

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 St. Märgen übereinstimmen.

St. Märgen, den

Bürgermeister Manfred Kreutz

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 __.__._____.

St. Märgen, den

Bürgermeister Manfred Kreutz