

## **INHALT**

1	Allgemeines .....	2
1.1	Planungsanlass .....	2
1.2	Allgemeine Entwicklungs- und Planungsziele .....	3
1.3	Lage des Plangebiets und Bestandssituation .....	3
1.4	Planungsalternativen / Belange der Landwirtschaft .....	4
2	Verfahren und planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	6
2.1	Verfahrensart.....	6
2.2	Verfahrensablauf .....	6
2.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	7
2.4	Flächennutzungsplan.....	7
2.5	Landschaftsschutzgebiet .....	8
3	Planungsinhalte .....	9
3.1	Städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept .....	9
3.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.4	Grundflächenzahl .....	11
3.5	Bauweise .....	11
3.6	Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
3.7	Stellung baulicher Anlagen .....	11
3.8	Garagen, Carports, PKW-Stellplätze, Nebenanlagen und Nebengebäude .....	12
3.9	Anzahl der Wohneinheiten.....	12
3.10	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung .....	12
3.11	Stellplatzverpflichtung.....	13
3.12	Sonstiges.....	13
4	Umweltprüfung / Grünordnerische Festsetzungen.....	13
5	Klimaschutz .....	14
6	Verkehr.....	15
7	Ver- und Entsorgung .....	15
8	Emissionen .....	15
8.1	Landwirtschaftliche Emissionen / Spritzmittelabdrift.....	15
8.2	Verkehrslärmbelastung L128.....	15
9	Bodenordnende Massnahmen.....	16
10	Kosten .....	16
11	Städtebauliche Daten .....	16

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Planungsanlass

In den letzten Jahren und vermehrt 2013 wurden Anfragen nach Wohnbauland insbesondere von Ortsansässigen an die Gemeinde gestellt. Dieser Bedarf konnte nicht befriedigt werden, sodass es sogar zu Abwanderungen junger Familien aus St.Märigen kam.

Begründet liegt diese Angebotslücke neben den allgemein günstigen Bedingungen für die Eigenheimbildung vor allem in der zurückhaltenden Baulandpolitik der Gemeinde der vergangenen Jahre. Die letzte größere Entwicklung „Pfändlermatte“ liegt bereits 10 Jahre zurück. 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 oder nur schwer aktivierbar sind.

Da die Gemeinde ihrer Funktion als Wohnstandort gerecht werden will und muss, soll eine neue wohnbauliche Entwicklung angestoßen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu deren Verwirklichung geschaffen werden. Grundsätzlich ist dabei eine ausgewogene Wohnbauentwicklung zum Erhalt der Infrastruktureinrichtungen und zur Bereitstellung von Bauland für Bürger aus der Gemeinde gewünscht. Dies soll durch attraktive Bauplätze insbesondere für junge Familien umgesetzt werden.

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

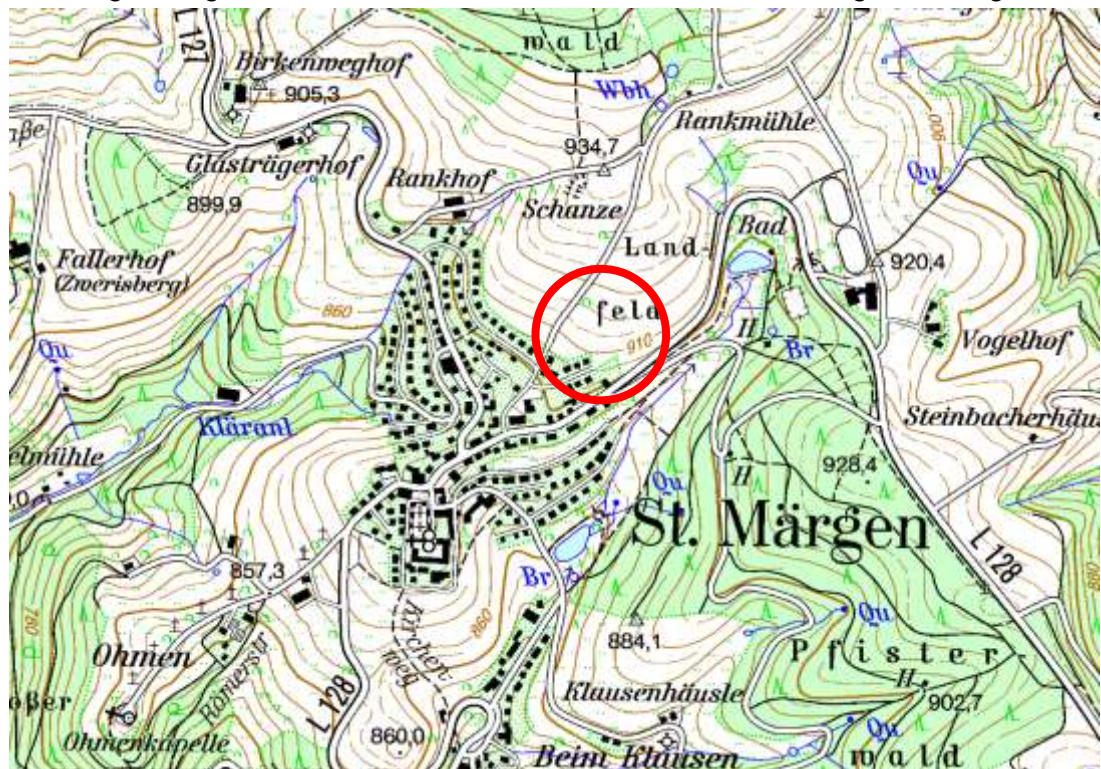


Abb. 1: Standort und Lage des Planungsgebiets im Ortsgefüge

## 1.2 Allgemeine Entwicklungs- und Planungsziele

Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung von Wohnbauland für den akut vorliegenden und auch in den nächsten Jahren zu erwartenden Bedarf an vorwiegend Einfamilienhäusern.

Die konkreten städtebaulichen Ziele können für den Bebauungsplanbereich und dessen Umgebung wie folgt zusammengefasst werden:

- Schaffung von hochwertigem Wohnraum zur Befriedigung des Bedarfs an Wohnbauflächen vornehmlich für Familien in Form von Einfamilienhäusern
- Berücksichtigung der angrenzenden Baustruktur und der umgebenden landwirtschaftlich geprägten Flächen
- Befriedigung des Bedarfs an öffentlicher Kinderspielfläche
- Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz zum schnellen Verkehrsabfluss und verkehrsgünstigen Anschluss des Wohngebiets
- Verkehrlich optimierte innere Erschließung
- Berücksichtigung des Ortschaftsbilds und harmonische Integration des neuen Quartiers
- Berücksichtigung der ökologischen Rahmenbedingungen

Hierfür sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

## 1.3 Lage des Plangebiets und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich auf einem Südhang am nordöstlichen Ortsrand St. Märgens mit direktem Anschluss an die Straße Hirschenhof und den Landfeldweg.

Es wird im Westen begrenzt durch die Bebauung Hirschenhof und den Landfeldweg, im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Süden an die Feldbergstraße (L128) bzw. die daran angrenzende Böschung.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem planzeichnerischen Teil.



Abb. 2: Katasterplan mit Geltungsbereich



Abb. 3: Bestandssituation Luftbild (Quelle: bürgerGIS LKBH)

#### 1.4 Planungsalternativen / Belange der Landwirtschaft

Im Vorfeld der Planung wurden Überlegungen angestellt, in welchem Bereich Inner- oder Außerorts der Wohnraumbedarf gedeckt werden kann. Dabei sind – neben den Zentralen Erwägungen zur Ortsstruktur und Lage des Gebiets im Siedlungszusammenhang bzw. zu Infrastruktureinrichtungen – die Belange des Umweltschutzes und der Landwirtschaft sowie die gering zu haltende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wichtige Abwägungsinhalte. Insbesondere soll gemäß § 1a (2) BauGB die Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich (oder als Wald) genutzter Flächen begründet werden, womit vom Gesetzgeber erreicht werden soll, dass Innenentwicklungspotenziale zunächst erkannt und vorrangig entwickelt werden.

Eine Vorprüfung dieser Inhalte erfolgte bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung, sodass hier lediglich ergänzend auf die derzeitige Situation eingegangen werden soll.

Eine Entwicklung im Innenbereich in Form von Brachen, Baulücken oder Konversionsflächen ist einer Außenbereichsbebauung vorzuziehen. Eine Prüfung der verfügbaren Flächen kam jedoch zu dem Ergebnis, dass derzeit weder aufgegebenere größere Flächen (Konversionsflächen) noch einzelne Baulücken am Markt zur Verfügung stehen. Zudem wäre selbst bei Aktivierung aller oder eines Großteils der Baulücken, was nach Einschätzung der Gemeinde wenig realistisch erscheint, der Bedarf nicht zu decken. Daher muss auf Flächen im Außenbereich zugegriffen werden. Nichtsdestotrotz bemüht sich die Gemeinde die verbleibenden Baulücken in Einzelgesprächen an den Markt zu bringen.

Die auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Entwicklungsflächen sind nach wie vor plausibel und bezüglich ihrer Lage im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans hinreichend begründet. Die Rahmenbedingungen haben sich

nicht insofern geändert, als dass eine Neubetrachtung der Situation erforderlich wäre.

Von den zur Verfügung stehenden Flächen stehen noch zwei Wohnbauflächen und eine gemischte Baufläche zur Verfügung. Dies sind die Bereiche „Hirschenhof“ am nordöstlichen Ortsrand, der Bereich „Am Südhang“ im Ortskern sowie der Bereich „Meierhofberg“.

Bezüglich der städtebaulichen Struktur würde sich die innerörtliche Fläche „Am Südhang“ mit bereits einseitig vorhandener Bebauung an. Die Fläche Meierhofberg weist keine direkte Erschließung auf und ist vom Umfang auch nicht geeignet den erwarteten Bedarf zu decken. Die Fläche Hirschenhof ist über die bestehenden Erschließungsansätze gut zu erschließen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht weist St.Märigen aufgrund der naturräumlichen Lage überwiegend gering geeignete Flächen der Vorrangflur III auf. Zumal sich keine Flächen der Vorrangflur I auf St.Märgener Gemarkung befinden, sollten Flächen der Vorrangflur II geschont werden. Während die Flächen „Am Südhang“ und „Meierhofberg“ Vorrangflur III aufweisen, weist die Fläche „Hirschenhof“ überwiegend landbauwürdige Flächen auf.

Eine Aktivierung der Flächen „Am Südhang“ und „Meierhofberg“ ist jedoch nicht möglich, da die Eigentümer auf mehrfache Nachfrage einer Inanspruchnahme nicht zugestimmt haben.

In Abstimmung mit den Eigentümern und Bewirtschaftern der Fläche konnte eine Einigung erzielt bzw. finden kooperative Gespräche bezüglich der Bewirtschaftung statt.

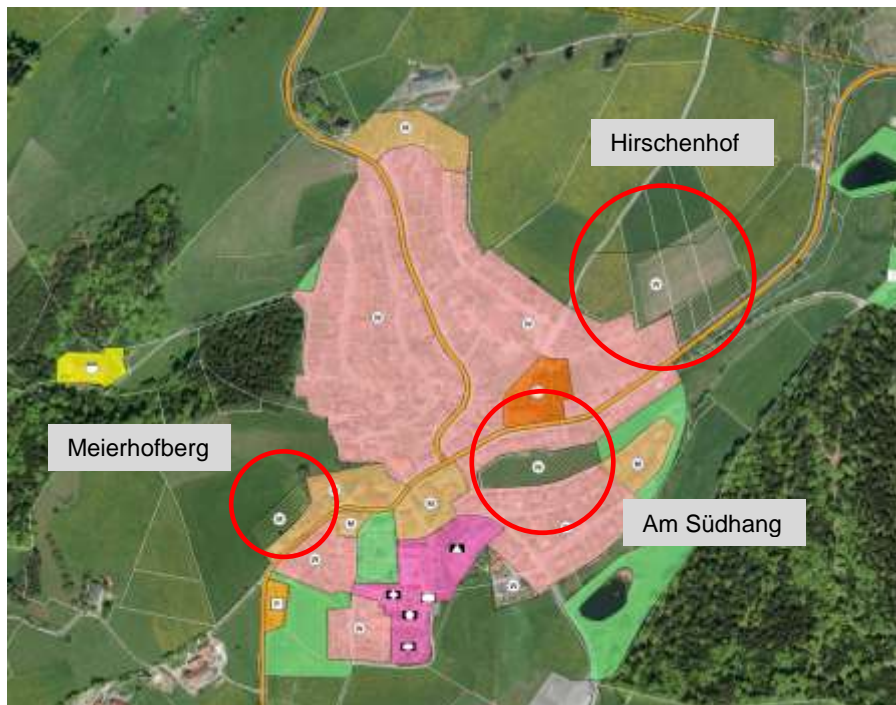


Abb. 4: Flächennutzungsplan Ortsbereich St.Märigen (Quelle: bürgerGIS LKBH)

Damit erscheint die Fläche Hirschenhof als städtebaulich gut geeignet und vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen als die letzte verbleibende Entwicklungsfläche, um den Bedarf an aktuell benötigtem Wohnbauland zu befriedigen.

Ergänzend ist zu prüfen, ob durch die Ausgestaltung im städtebaulichen Entwurf die Flächeninanspruchnahme vor dem Hintergrund des zu erwartenden Bedarfs etwa durch kleinere Grundstücksgrößen, eine platzsparendere Bauweise oder ein einfacheres Erschließungssystem reduziert werden kann.

Diese Überlegungen führten zu einem Entwurf mit einer ökonomischen und flächensparenden Ringerschließung, welche die bestehenden Strukturen aufgreift. Bezüglich der Bauformen werden im ländlichen Raum nach wie vor alleinstehende Einfamilienhäuser auf mittleren Grundstücksgrößen nachgefragt. Diesen Bedarf muss die Gemeinde decken. Zusätzlich sollen, soweit vermarktbar, auch Doppelhauseinheiten angeboten werden. Dabei werden im zentralen Bereich kleinere Grundstücksgrößen vorgesehen. Im Süden entstehen relativ große Grundstückseinheiten, was jedoch in der Lage zur Landesstraße mit steiler abfallenden Flächen und der durch die Straße „Hirschenhof“ vorgegebenen Lage der Erschließungsstraße zusammenhängt. Nach Norden werden ebenfalls größere Flächen angeboten, welche jedoch zur freien Landschaft hin offen und unversiegelt gehalten werden.

## **2 VERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Verfahrensart**

Das Planungsgebiet entwickelt sich in den unbeplanten Außenbereich, sodass ein Regelverfahren mit Frühzeitiger Anhörung nach § 3(1) und 4(1) BauGB mit Umweltprüfung und Scopingverfahren nach § 2(4) BauGB sowie eine Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt wird.

Zur frühzeitigen Einbindung der Bürgerschaft wurde die Planung noch vor dem ersten Anhörungsschritt in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt.

### **2.2 Verfahrensablauf**

23.09.2014	Informationsveranstaltung
30.09.2014	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung
Frist bis 22.12.2014	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
20.11. bis 22.12.2014_	Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerinformation
21.07.2015	Kenntnisnahme der während der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss der Offenlage
13.08.2015 bis 15.09.2015	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
16.02.2016	Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen sowie der Satzung gem. § 10 (1) BauGB

### 2.3 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich der Bebauungsplan „Hirschenhof“ mit Rechtskraft vom 14.12.1984 an.



Abb. 5: angrenzende Bebauungspläne (Quelle: bürgerGIS LKBH)

### 2.4 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeinsamen Verwaltungsverbands St. Peter, wirksam durch Bekanntmachung am 29.08.2002, in der Fassung der 1. Änderung vom 20.12.2013, ist das Plangebiet im Grundsatz als Wohnbaufläche, dargestellt in Abb. 6, dargestellt und weicht geringfügig davon ab.



Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Quelle: bürgerGIS LKBH)

Die Abweichung, dargestellt in Abb. 7, beinhaltet eine Überschreitung der Wohnbaufläche von ca. 160 qm und ein Zurückbleiben von der möglichen Entwicklung von ca. 2.740 qm.

Damit ist aufgrund der Geringfügigkeit und des Bewertungsmaßstabs einer Flächennutzungsplanung der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



Abb. 7: Geltungsbereich und Entwicklungsbereich Flächennutzungsplan (blau)

## 2.5 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „St. Peter, St.Märgen“ mit Schutzgebietsverordnung vom 16.06.2003 an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets ist in der Planzeichnung dargestellt.



Abb. 8: Landschaftsschutzgebiet (Quelle: bürgerGIS LKBH)

Das Plangebiet liegt mit den zukünftig privaten Bauflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Allerdings wird im nordwestlichen Planbereich durch die Planung eine Erweiterung des bestehenden Landfeldwegs vorbereitet. Durch diese geringfügige Überschreitung des LSG wird in eine Erlaubnislage nach der LSG-VO (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 LSG-VO) hineingeplant. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Erlaubnis im Sinne des § 5 Abs. 3 LSG-VO liegen voraussichtlich vor, so dass der Bebauungsplan in dieser Hinsicht nicht der LSG-VO entgegensteht und in Kraft gesetzt werden kann. Im Rahmen des BPL-Verfahrens kann aber für diese Planung der Erschließungsstraße formal keine Erlaubnis erteilt werden. Diese wird separat von der Gemeinde beantragt.



### **3 PLANUNGSINHALTE**

#### **3.1 Städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept**

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine Ergänzung des bestehenden Bereichs Hirschenhof vor, welcher durch eine ringförmig angelegte Erschließung an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Dabei wird die Straße Hirschenhof nach Osten fortgeführt und schließt in einem Bogen hangaufwärts wieder an den Landfeldweg an. Dadurch ist eine auch bezüglich der technischen Erschließung leistungsfähige Wegeführung gegeben, welche die bestehende Bebauung geringstmöglich belastet und für schnelle Abflüsse aus dem Gebiet auf die Feldbergstraße sorgt. Um sich eine fußläufige Verbindung nach Osten offen zu halten, wurde nach Osten ein öffentlicher Weg vorgesehen.

Die umgebende Freiraumstruktur ist geprägt durch die auch aus touristischer Sicht bedeutende Wanderwegenetz vom Gasthaus Hirschen über den Landfeldweg nach Norden zur Rankmühle bzw. winters an das sich weiter verzweigende Loipennetz. Hierbei handelt es sich um eine wichtige Erholungsachse, welche auch von der Wohnbevölkerung intensiv genutzt wird.

Von Norden kommend fällt hier der besondere Blick auf St.Märgen mit der Klosterkirche und den Hochschwarzwald mit den Feldberggipfeln besonders ins Gewicht, was einen sensiblen Umgang erfordert. Neben der Reduzierung der Höhe baulicher Anlagen und der städtebaulichen Dichte, wurde davon Abstand genommen, den gesamten im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich zu entwickeln, der zu stark in die Landschaft hineingeragt hätte. Ebenso wurde der auch aus Qualitätsgründen gewünschte Spielplatz in den Bereich der wichtigsten Sichtachse unter Verzicht von Baukörpern verlegt.

Die Baustruktur wird maßgeblich geprägt von der Lage am Ortsrand, der durch die neue Bebauung abschließend definiert wird. Dabei sollen sich die Gebäude harmonisch in das bestehende Ortsbild sowohl gestalterisch als auch bezüglich der Bauweise einfügen.

Daher wird auch im Hinblick auf die zu erwartende Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Form von Einzel- oder Doppelhäusern eine aufgelockerte Bauweise angestrebt, was der umgebenden Siedlungsstruktur entspricht.

Durch die Ausrichtung der Verkehrsachsen in vornehmlicher West-Ost-Richtung ergeben sich qualitativ hochwertige private Freibereiche und eine solaroptimierte Ausrichtung der Dachflächen.

Um flexibel auf die Nachfragesituation reagieren zu können, kann das Gebiet in zwei Bauabschnitten oder „nach und nach“ ausgehend von einem Erschließungsansatz entwickelt werden, vorzugsweise in Fortführung des Hirschenhofs aber auch als neuer Ansatz über den Landfeldweg.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen. Ausgeschlossen werden sollen flächenintensive und den Verkehr belastende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die sich in diesem Gebiet wohl ohnehin nicht ansiedeln würden.

Ebenso aus überwiegend formalen Gründen (da eine Ansiedlung nicht zu erwarten ist) werden Nutzungen ausgeschlossen, welche regelmäßig mit einem hohen Verkehrsaufkommen und Parkierungsbedarf verbunden sind. Damit soll die bestehende Verkehrsinfrastruktur, welche auf eine Wohnbebauung mit überwiegend auf pri-

vaten Grundstücksflächen realisierten Stellplatzflächen ausgerichtet wurde, geschützt werden.

Der im Nordwesten vorgesehene Kinderspielplatz wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und dient sowohl dem neuen als auch bestehenden Wohnquartier.

Nördlich des Bestandsgebäudes Feldbergstraße 27 (Teilbereich Flst.nr. 125) sowie im Bereich des Flurstücks Flst.nr. 126/2 soll auf Wunsch des Eigentümers auch sehr langfristig keine bauliche Entwicklung stattfinden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, zumal diese Flächen das Wohngebiet auflockern, den dörflichen Charakter stärken und die Qualität steigern können. Daher wird hier die bestehende private Grünfläche mit bestehendem Schuppen als dem angrenzenden Wohngebäude zugeordneter Hausgarten sowie das weiter östlich liegende Grundstück als Gartenland bzw. als Ausgleichsfläche planungsrechtlich gesichert.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse (VG) und der Höhe der baulichen Anlagen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Gebäude sind mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Dabei kann es durch Wahl der Kniestockhöhe und ergänzenden Gauben oder Zwerchgiebeln schnell zu einer bauordnungsrechtlichen Vollgeschossigkeit des Dachgeschosses (ab  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche mit mehr als 2,30m Raumhöhe) kommen, sodass zwei Vollgeschosse festgesetzt werden.

#### Höhe baulicher Anlagen

Gesteuert werden die Höhen dabei durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen sowie der zulässigen Wandhöhen, wobei die Lage des Geländes und der Erschließungsstraße ausschlaggebend ist. Die Festsetzung erfolgt durch Festsetzung der Traufhöhe in müNN je Baufenster. Die Traufhöhe darf dabei 5,0m über der tatsächlich ausgeführten Traufhöhe liegen, was der Höhe des Daches eines 10m tiefen Gebäudes mit einer Dachneigung von maximal zulässigen 45° entspricht.

Erdgeschossfußbodenhöhen oder Sockelhöhen sollen nicht festgesetzt werden, da dies vor dem Hintergrund der starken Quer-, Längs- und Diagonalneigung als wenig zielführend und letztendlich für den Bauherren als zu einschränkend eingeschätzt wird. Vielmehr erscheint die Trauflinie als strukturgebendes Element als zielführender.

Ergänzt werden diese Festsetzungen durch eine örtliche Bauvorschrift zu den maximal zulässigen Wandhöhen (s.u.).

Eine mögliche Erschließungssituation ist in Abb. 9 als Schemaschnitt dargestellt.



Abb. 9: Schemaschnitt Nord-Süd

Die Höhe der Nebengebäude wird ebenfalls beschränkt, um gegebenüber dem Hauptbaukörper keine konkurrierende Baukörper entstehen zu lassen und den dörflichen Charakter nicht negativ zu beeinflussen.

### **Zwerchgiebel**

Zwerchgiebel stellen mit der Möglichkeit einer Öffnung insbesondere nach Süden und der Ergänzungsmöglichkeit durch Balkone eine attraktive bauliche Ergänzung dar. Dabei sind Zwerchgiebel mit einer Erhöhung der Traufhöhe in Teilbereichen verbunden, die dadurch berücksichtigt werden soll, dass die Traufhöhe für die Bereiche mit Zwerchgiebel um 1,5m überschritten werden darf.

Um das Erscheinungsbild des Gebiets durch in Erscheinung tretende Wandhöhen nicht negativ zu beeinflussen, sind die örtlichen Bauvorschriften zu den Wandhöhen auch auf Zwerchgiebel anzuwenden.

### **3.4 Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,3 als ausreichend erachtet. Damit soll der Eingriff in den Boden gering gehalten werden.

### **3.5 Bauweise**

Das Gebiet soll Raum für Einfamilienhäuser als Einzelhäuser sowie untergeordnet im südlichen, von Norden erschlossenen und tiefer gelegenen Planbereich auch Doppelhäuser bieten. Es soll im Bereich der Doppelhäuser ebenso eine Entwicklung als Einzelhaus auf zwei Doppelhausgrundstücken möglich sein.

### **3.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,3 als ausreichend erachtet. Damit soll der Eingriff in den Boden gering gehalten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche werden Baufenster festgesetzt, welche die angestrebte städtebauliche und hochbauliche Anordnung der Gebäude definieren, wobei Spielräume für eine endgültige Ausprägung und Gestaltung der Baukörper zugelassen werden.

Im Plangebiet sollen vor dem Hintergrund einer möglichst optimierten solaren Nutzung grundsätzlich Wintergärten zulässig sein, so dass die Energiebilanz der Gebäude sowie die Wohnqualität verbessert werden können. Dies soll durch eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze befördert werden.

Zulässige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile werden abschließend definiert, wobei diese in Anlehnung an die landesbauörtlichen Vorschriften zu Abstandsflächen getroffen wurden.

Aus gestalterischen Gründen sind Dachvorsprünge vorgeschrieben. Da die Baufenster insbesondere straßenseitig aufgrund der Position der Baukörper gewählt wurden, erscheint es als verträglich, wenn die Dachvorsprünge auch außerhalb der Baufenster liegen. Dies befördert eine schwarzwaldtypische Bauweise.

### **3.7 Stellung baulicher Anlagen**

Die Gebäudeausrichtung soll den Ortsrand und die Straßenachsen betonen, um die Ansicht des Baugebiets harmonisch in die Bestandssituation einzubinden. In den Kurvenbereichen wird darauf verzichtet, da eine klare Positionierung dieser Baukörper nicht möglich ist. Eine Abweichung von bis zu 10° wird eröffnet um sich den topografischen Gegebenheiten anpassen zu können. Die Firstlinien befördern zudem durch eine vorwiegende Südausrichtung eine solare Nutzung.

### **3.8 Garagen, Carports, PKW-Stellplätze, Nebenanlagen und Nebengebäude**

Garagen, Carports und PKW-Stellplätze sollen zum Schutz der Freiraumqualität nur in klar definierten Bereichen zulässig sein und in der Höhe begrenzt sein. In der südlichen Baureihe (Allgemeines Wohngebiet WA 3) wird hierzu eine Zone ausgewiesen, welche in der Hanglage große Baukörper aus dem Hang heraus verhindern soll. In den übrigen Bereichen ist diese Situation nur in stark abgeschwächter Form gegeben, sodass hier eine Nutzung bis zur hinteren Baufensterflucht möglich ist.

Die Größe der zulässigen Nebenanlagen außerhalb der Baufenster wird auf 25 qm beschränkt um die Freibereiche zu schonen. Dies entspricht dem üblichen Bedarf für Geräteschuppen und Ähnlichem.

Zur Sicherstellung eines qualitätvollen, offenen Straßenraums sollen Garagen, Carports und Nebengebäude einen Mindestabstand von 1,0 zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Um die Vorteile der offenen Bauweise von Carports wirken zu lassen, werden Carports so definiert, dass diese an zwei aneinander liegenden Seiten, d.h. an einer langen und einer kurzen Seite, offen sind.

### **3.9 Anzahl der Wohneinheiten**

Zur Steuerung der Dichte in einem vornehmlich für Familien geplanten Wohngebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Damit wird die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen verhindert und die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet können realistisch auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

### **3.10 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung**

Die Örtlichen Bauvorschriften werden erlassen, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht werden. Aufgrund der Lage und Größe des Gebiets kommt diesen Festsetzungen eine zentrale Aufgabe zu.

#### **Äußere Gestaltung / Dächer**

Um sich in die angrenzende Bebauung einzufügen und ein harmonisches Gesamtbild des neu gebildeten Ortsrands zu sichern, werden die bestehenden vorherrschenden Dachformen mit Sattel- bzw. Walmdach zugelassen. Die Dachneigung von 35° bis max. 45° findet sich ebenfalls mehrheitlich im Umfeld und wird auch für den vorliegenden Bebauungsplan als ortstypisch übernommen.

Die als Flachdächer ausgeführten Dächer der Garagen und Carports sind zu begrünen, sofern sie nicht als Balkone oder Terrassen bzw. für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden. Dies erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser und zeigt daher eine hohe ökologische Funktion.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien (ausgenommen Anlagen für die Gewinnung solarer Energien) sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden. Vielmehr sind die Dächer in den Farben rot bis rotbraun oder graue bis anthrazitfarbene auszuführen, um nicht einzelne Dächer mit sehr auffälligen Farbtönen gegenüber der gesamten Dachlandschaft zu dominierend in Erscheinung treten zu lassen.

Die Breite von Dachaufbauten wird auf Schlepp-, Spitz- und Trapezgauben bis maximal 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite beschränkt und die Abstände zur Giebelwand und zum Dachfirst geregelt. Zur Harmonisierung sollen mehrere Gauben eine gemeinsame horizontale Linie aufweisen und dürfen nicht übereinander liegen. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Proportionen zwischen

Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild in einer Hochschwarzwaldgemeinde.

Zwerchgiebel sollen zur besseren Nutzung der Dachgeschosse zugelassen, jedoch auf 50% der Fassadenlänge, jedoch nicht breiter als 5,0m zugelassen werden.

Da dieses Strukturelement für die Außenansicht St.Märgens ein ungewohntes Element darstellen würde, sollen diese zum nördlichen und östlichen Ortsrand hin nicht zulässig sein.

#### **Sichtbare Wandhöhe**

Die sichtbaren Wandhöhen werden bergseits auf 4,5m, was etwa 1,5 Geschossen entspricht, beschränkt.

Um die Ausnutzbarkeit Tal- bzw. Südseits zu verbessern, etwa durch halb aus dem Erdreich kommende, belichtete und wohnbaulich genutzte Wohnbereiche im Keller oder durch eingeschobene Garagen, soll talseits über 50% auch eine Wandhöhe von 7,0m zulässig sein. Im Bereich der starken Böschung zur Landesstraße hin soll dies auch vor dem Hintergrund, dass dies bezüglich des Ortsbildes von untergeordneter Bedeutung ist, über die gesamte Fassadenlänge möglich sein.

### **3.11 Stellplatzverpflichtung**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit wird auf 1,5 Stellplätze erhöht, um der Zunahme an PKW je Wohnung und der ländlichen Lage gerecht werden zu können. Dadurch soll eine Belastung des öffentlichen Parkraums vermieden werden.

### **3.12 Sonstiges**

Müllbehälter sollen aus gestalterischen Gründen zum Straßenraum hin eingehaust werden. Zudem wird die Höhe von Einfriedungen zum Straßenraum sowie möglicher Stützmauern begrenzt.. Gerade in hängigen Baugebieten kann durch hohe Einfriedungen der Straßenraum optisch verengt werden, so dass das Ortsbild beeinträchtigt wird. Um dies zu vermeiden werden Höhenfestsetzungen sowie Aussagen zur zulässigen Materialität von Einfriedungen in die Festsetzungen aufgenommen. Ebenso sollen Freileitungen ausgeschlossen werden, um theoretisch mögliche, oberirdische und als chaotisches Geflecht aus früheren Zeiten bekannte Situationen auch zukünftig zu verhindern.

Zur Entlastung der Regenwasserkanalisation und des Vorfluters werden im Gebiet Zisternen mit Regenüberlauf festgesetzt.

## **4 UMWELTPRÜFUNG / GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung wurde durch das Büro faktorgruen, Freiburg, ein sogenanntes Scopingpapier als vorläufiger Umweltbericht erstellt, der für die Unterlagen zur Offenlage und Satzung in einen Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Grünordnungsplan übergehen.

Auch durch Minderung und Kompensierung der Eingriffe im Gebiet verbleibt ein Ausgleichsdefizit, welches nicht vollständig im Gebiet ausgeglichen werden kann. Daher werden im Umweltbericht externe Maßnahmen vorgeschlagen, die vor Sat-

zungsbeschluss durch einen öffentliche-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt gesichert wird.

Die gebietsinternen Maßnahmen, die der Minimierung, dem Ausgleich und der Kompensation des Eingriffs sowie der Gestaltung mit Ein- und Durchgrünung des Gebiets dienen, werden im Bebauungsplan festgesetzt. Neben Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken und den Straßenraum gestaltenden Maßnahmen werden dabei u.a. Aussagen zur Ausführung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung und dem Umgangs mit Oberflächenwasser getroffen und im Umweltbericht begründet.

Zur Offenlage wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (faktorgruen, Freiburg, 21.07.2015) erstellt, welches den Satzungsunterlagen beiliegt und zu folgendem Ergebnis kommt:

*„Durch eine Bebauung und dem damit einhergehenden Habitatverlust ist mit einem Verlust von Lebensräumen für die Fauna zu rechnen, auch wenn dieser z. T. durch ein Ausweichen in angrenzende, ähnlich strukturierte, Lebensräume kompensiert werden kann. Im Rahmen der Bauarbeiten kann überdies eine Tötung und / oder Störung von Individuen nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände nach § 44 Abs.1 werden daher Maßnahmen erforderlich:*

*Diese umfassen zum einen die Einhaltung der Rodungszeiten von 1. Oktober bis 29. Februar, wobei sich diese nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unter Umständen verlängern können und Rodungen bereits ab September möglich sind. Voraussetzung hierfür ist durch eine ökologische Baubegleitung der Nachweis, dass Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum anderen sollen Fledermauskästen südlich des Planungsgebietes aufgehängt werden, um den Verlust von möglichen Quartieren (Obstbäume im Planungsgebiet) zu kompensieren.“* Die Kompensationsmaßnahmen liegen außerhalb des Plangebiets und werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

## 5 **KLIMASCHUTZ**

Gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

Grundsätzlich sind kompakte, verdichtete Bauformen energetisch als günstiger anzusehen. Dies steht jedoch in direktem Widerspruch mit der Nachfragesituation, sodass an dieser Stelle auf die bereits weit entwickelten bautechnischen Maßnahmen am Gebäude und den damit zu erreichenden Energiestandards verwiesen werden soll.

Der Ausbau erneuerbarer Energien kann auf Ebene der Bauleitplanung insbesondere durch Ausrichtung der Baukörper mit entsprechender Dachneigung positiv beeinflusst werden. Sowohl durch die Lage am Südhang und die vornehmlich südausgerichteten Satteldächer wird diesem Belang bestmöglich Rechnung getragen.

Aufgrund des vorherrschenden Mittelgebirgsklimas sind Hitzebelastungen nur in Ausnahmefällen zu erwarten. Verschattungsmöglichkeiten bieten sich hier durch Architektur und Pflanzung von Bäumen.

## **6**      **VERKEHR**

Die grundsätzliche verkehrliche Erschließung wurde bereits erläutert.

Die Verkehrsfläche wird mit einer Gesamtbreite von 6,50 m vorgesehen. Darin enthalten ist ein einseitiger, 1,50 m breiter Fußweg enthalten.

Dabei wird verläuft sie im südlichen Abschnitt leicht oberhalb des Geländes um am höchsten Punkt das Gelände im nordöstlichen Abschnitt bis ca. 1,0 m zu schneiden. Im weiteren Verlauf bis zum Landfeldweg liegt die Straße erneut leicht über dem natürlichen Gelände.

## **7**      **VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger innerhalb deren Versorgungsauftrages auf eigene Verantwortung.

Grundsätzlich werden die bestehenden Anschlüsse der verschiedenen Leitungsnetze genutzt.

Bezüglich der Wasserversorgung ist zu beachten, dass St. Märgen lediglich über eine Druckzone OK Brandbrücke 934,30 m+NN mit tiefstem Versorgungspunkt 816,00 m+NN verfügt. Hierdurch verfügen einige Gebäude in topografischer Hochlage möglicherweise über keinen ausreichenden Versorgungsdruck. Es sind im Bedarfsfall eigene Druckerhöhungsanlage zu installieren.

Das Gebiet wird über die Trennkanalisation entsorgt. Die Anlage von Zisternen mit Retentionsvolumen wird zur Entlastung des Ortsnetzes und des Vorfluters empfohlen.

Im Gebiet verlaufen eine Wasserleitung sowie eine Telekomleitung, welche in Teilbereichen entfallen können bzw. umverlegt werden. Eine Sicherung der Leitungstrassen wird bereits auf Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger vorbereitet.

## **8**      **EMISSIONEN**

### **8.1**      **Landwirtschaftliche Emissionen / Spritzmittelabdrift**

An das Plangebiet angrenzend befinden sich derzeit landwirtschaftliche Nutzungen, von denen Emissionen in Form von Spritzmitteln möglich sind. Da die Gemeinde den Erwerb dieser Flächen mit entsprechendem Einfluss auf die Art der Nutzung anstrebt und im Übrigen Nutzungsvereinbarungen getroffen werden sollen, kann eine unzulässige Belastung der heranrückenden wohnbaulichen Nutzung vermieden werden.

Grundsätzlich ist mit landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzungen zu rechnen. Diese sind zu dulden und als ortsüblich hinzunehmen.

### **8.2**      **Verkehrslärmbelastung L128**

Unterhalb des Plangebiets verläuft die L128 in einem Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt. Für die Gemeinde ist eine Reduzierung der fahrbaren Geschwindigkeit in diesem Bereich einerseits aus Gründen der Verkehrssicherheit aber auch der Geräuschemissionen von großer Bedeutung. Daher wird für diesen Bereich eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf zumindest 70 km/h angestrebt.

Zur Bewältigung der Richtwertüberschreitungen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen würde die Errichtung einer Lärmschutzwand in beträchtlicher Höhe entlang der L 128 erfordern. Dies wird aus städtebaulichen Gründen und Kostengründen abgelehnt. Alternativ sollen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden, was als angemessen angesehen wird.

Zudem werden präventive Festsetzungen zum Schutz des Nachtschlafs und von Kinderzimmern getroffen, indem in bestimmten Fällen eine Zwangsbelüftung vorgeschrieben wird.

Sollten auf Nachweis geringere Lärmpegel anliegen (etwa an lärmabgewandten Fassaden oder durch eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Landesstraße), kann entsprechend reduziert werden.

Die Außenwohnbereiche liegen außerhalb des kritischen Bereichs und sind planungsrechtlich nicht relevant.

Zur Begründung der einzelnen Festsetzungsinhalte wird auf das lärmtechnische Gutachten verwiesen, welches dem Bebauungsplan als Teil der Satzung beigelegt wird.

## **9 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die Gemeinde strebt den Erwerb der überplanten Flächen an, sodass die Grundstücksteilung voraussichtlich über eine privatrechtliche Vermessung mit Nachweis durchgeführt wird.

## **10 KOSTEN**

Zum derzeitigen Planungsstand wird von folgender Kostenschätzung ausgegangen:

Planung, Vermessung, Gutachten	389 T€
Straße	494 T€
Kanal	464 T€
Wasserleitung	77 T€
Ausgleich, Grünanlagen	57 T€
<u>Unvorhergesehenes</u>	<u>71 T€</u>
Gesamt, brutto	1.553 T€

Grunderwerb	965 T€
<u>Finanzierung</u>	<u>221 T€</u>
Gesamtkosten, Plangebiet	2.739 T€

Die Finanzierungskosten werden über den Wiederverkauf der Grundstücke mittelfristig gedeckt.

## **11 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Allgemeines Wohngebiet	1,49 ha
Verkehrsfläche	0,29 ha
Öffentliche Grünfläche	0,05 ha
<u>Private Grünfläche</u>	<u>0,25 ha</u>
Geltungsbereich	2,08 ha



Bürgermeister  
Manfred Kreuz

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser