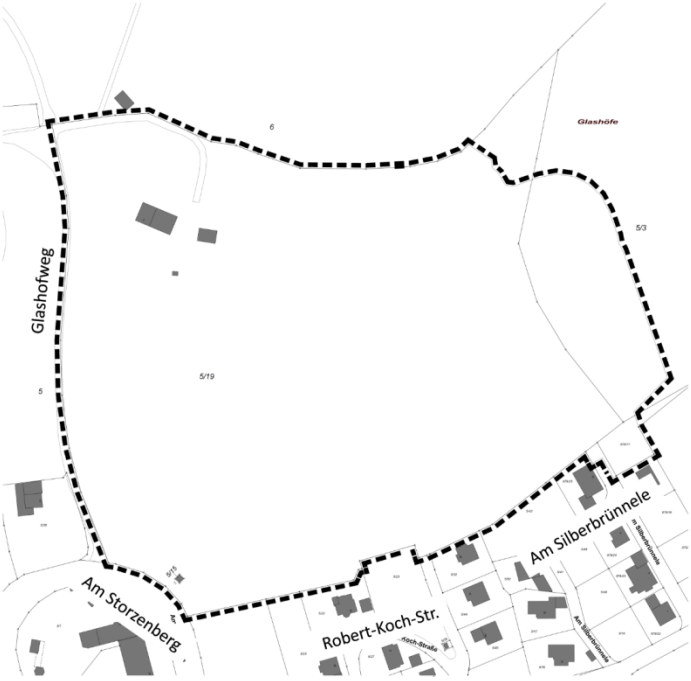
Stadt St.Georgen im Schwarzwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Glashöfe“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag
Artenschutzrechtliche Prüfung
Geotechnischer Bericht
Schalltechnische Untersuchung
Verkehrsuntersuchung

Stand: 27.11.2019
Fassung: erneute Offenlage
gem. § 4a (3) i.V.m. §§ 13a und 13b BauGB



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

Stadt St. Georgen im Schwarzwald
Schwarzwald-Baar-Kreis

SATZUNGEN DER STADT ST. GEORGEN IM SCHWARZWALD

über

a) den Bebauungsplan „Glashöfe“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Glashöfe“

im Verfahren nach § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen im Schwarzwald hat am __.__.____

a) den Bebauungsplan „Glashöfe“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Glashöfe“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 1
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Glashöfe“

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Glashöfe“

ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan (Planzeichnung vom __.__.____).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Glashöfe“ wird der bestehende Bebauungsplan „Beim Krankenhaus“ vom 03.03.2010 mit Rechtskraft vom 10.03.2010 in Teilbereichen der Grundstücke Flst. Nrn. 879/17 und 879 überlagert.

§ 2
Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:

a)	dem zeichnerischem Teil, M 1:500	vom __.__.____
b)	den planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil)	vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a)	dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500	vom __.__.____
b)	den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil)	vom __.__.____

3. Beigefügt sind:

a)	die gemeinsame Begründung	vom __.__.____
b)	der Umweltbeitrag (Faktorgrün) mit artenschutzrechtl. Prüfung	vom __.__.____
c)	der geotechnische Bericht (Ing.gruppe Geotechnik, Kirchzarten)	vom 10.10.2018
d)	die schalltechnische Untersuchung (Fichtner, Freiburg)	vom 22.10.2019
e)	die Verkehrsuntersuchung (Fichtner, Freiburg)	vom Dezember 2018

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Glashöfe“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Glashöfe“ wird der bestehende Bebauungsplan „Beim Krankenhaus“ vom 03.03.2010 mit Rechtskraft vom 10.03.2010 in Teilbereichen der Grundstücke Flst. Nrn. 879/17 und 879 überlagert.

St. Georgen im Schwarzwald, den

Michael Rieger
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt St. Georgen im Schwarzwald übereinstimmen.

St. Georgen im Schwarzwald, den __.__.____

Michael Rieger
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

St. Georgen im Schwarzwald, den __.__.____

Michael Rieger
Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 1 bis 5

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlagen. Maßgebend ist der Planeinschrieb.

1.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird

- die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude per Planeinschrieb je Baufenster in Meter über Straße und
- die maximal zulässige Firsthöhe mit maximal 5,0 m über der zulässigen Traufhöhe

festgesetzt.

1.2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden die zulässige Trauf- und Firsthöhe der Hauptgebäude in der Nutzungsschablone absolut in m ü. NHN (DHHN92) festgesetzt.

1.2.4 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße im Achsverlauf an der Mitte des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) oder der Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit).

Bei Baufenstern, die mehreren Erschließungsstraßen zugeordnet werden können, wird die maßgebende Bezugsstraße planzeichnerisch definiert.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die obere Dachbegrenzungskante (Firsthöhe).

1.2.5 Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden wird

- die Traufhöhe auf 3,5 m und
- die Firsthöhe auf 4,5 m

über Gelände festgesetzt.

Hiervon abweichend wird auf der Fläche für Nebengebäude im Bereich WA4 für Nebengebäude eine Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme am Ort der Nebengebäude. Gemessen wird am höchsten Punkt des Geländes.

Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut und die Firsthöhe durch den höchsten Punkt der Dachfläche definiert.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen je Baufenster festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Dabei wird bestimmt, dass die Länge der oben bezeichneten Hausformen höchstens 25 m betragen darf.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

1.4.2 Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.4.3 Überschreitungen der Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) sind um bis zu 1,50 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf dabei max. 50% der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung der Hauptbaukörper) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5.2 Von der festgesetzten Firstrichtung kann um bis zu 5° abgewichen werden.

1.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

1.6.1 Garagen, Carports und PKW-Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen, im Bereich der dafür vorgesehenen Flächen sowie im Bereich der Fläche für Nebengebäude (*nur WA 4*) zulässig.

1.6.2 Garagen, Carports, Nebengebäude und Müllbehälterstandorte müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m mit der Außenkante der Dachhaut einhalten.

1.6.3 Carports sind definiert als mindestens an zwei aneinander liegenden Seiten offene, überdachte PKW-Stellplätze.

1.6.4 Nebengebäude nach § 14 (1) mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 40 cbm sind nur innerhalb der Baufenster sowie der dafür vorgesehenen Fläche (Fläche für Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 4) zulässig.

1.7 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.7.1 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird begrenzt auf

- 3 Wohneinheiten je Einzelgebäude,
- 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und
- 1 Wohneinheit je Hausgruppeneinheit

1.7.2 Hiervon ausgenommen sind Gebäude innerhalb des Baufensters mit der Kennzeichnung①.

In diesem Bereich wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt auf

- 6 Wohneinheiten je Einzelgebäude und
- 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Erhalt nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützter Biotope

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen und in der Offenlandkartierung Baden-Württemberg erfassten nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotope („Hang und Taleinschnitt S Glashöfe (W St. Georgen)“ – Nr. 178153260120 (B1) sowie 2 Teilflächen des Biotops „Nasswiesen S Glashöfe“ – Nr. 178153260119) (B2) sind in ihrer Wertigkeit zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

Die Biotopfläche B 1 ist für die Dauer von Bauarbeiten auf angrenzenden Flächen durch einen mind. 2 m hohen Bauzaun vor Betreten und Befahren zu schützen.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Dazu gehört auch die gärtnerische Nutzung.

1.8.2 Niedrigwaldnutzung

Die Maßnahmenfläche F1 ist im Sinne einer Niedrigwaldnutzung mit Gehölzbestand mit maximalen Baumhöhen bis zu 10 m zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.

Eine komplette Rücknahme des Gehölzbestands, vor Herstellung der Niedrigwaldnutzung, ist nicht zulässig. Es sind nur ältere, hohe Bäume zu entnehmen. Kleinere Bäume und Sträucher bleiben erhalten. Zur Verbesserung der Habitatqualität sind auf der Maßnahmenfläche Alt- und Totholzstrukturen zu belassen und zu fördern. Bei Gehölzpflanzungen, dies gilt insbesondere für den Waldrand, ist das Angebot an gebietsheimischen, standortgerechten, fruchttragenden Sträuchern wie Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer oder Roter Holunder (Sambucus nigra, S. racemosa) zu erhöhen, um den Verlust an Nahrungspflanzen für die potenziell vorkommende Haselmaus auszugleichen.

Die Maßnahmen sind unter Abstimmung der Forstbehörde durchzuführen.

1.8.3 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden bzw. abzubrechen.

Davon ausgenommen sind Rodungen fruchttragender Sträucher am Waldrand. Diese sind zur Vergrämung der Haselmaus vorsichtig im September / Oktober zu entfernen bzw. auf den Stock zu setzen.

1.8.4 Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

1.8.5 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Grundwassers zu befürchten ist.

1.8.6 Grundwasserschutz

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne", auskragende Kellerbodenplatte etc.).

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.9.1 Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsträger zu belasten.

1.9.2 Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.

1.9.3 Es sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.10.1 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) festgesetzt.

Die festgesetzten Standorte der Bäume sind in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen etc.) bis zu 5,0 m verschiebbar.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Von der Verpflichtung, bei Abgang zu ersetzen ist die zum Bestand festgesetzte mehrstämmige Esche im Südwesten des Plangebiets ausgenommen.

Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in der Anlage zum Umweltbeitrag.

1.10.2 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zum

Schutz des westlich angrenzenden Biotops Nr. 178153260120 (Borstgrasrasen) (B1) auf mind. 70 % der Gesamtlänge eines Grundstücks mit einer mind. 2-reihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (Qualität: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100 cm) und Bäumen 2. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm) im Zick-Zack-Verband, Reihenabstand 1,0 m, Abstand der Gehölze in der Reihe 1,5 m, zu bepflanzen.

In Bereichen in denen weniger als 3,0 m Breite zur Verfügung stehen, kann die Hecke auch 1-reihig ausgeführt werden. In den Bereichen mit Leitungsrecht sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

Die Hecke kann bei Bedarf abschnittsweise verteilt über mehrere Jahre auf den Stock gesetzt werden.

Die Saumvegetation der Hecke (Breite mind. 0,5 m) ist zu den Grundstücken mit Wohnbebauung abschnittweise (ca. 50 % pro Jahr) einmal jährlich zu mähen.

Die Verwendung von Dünger und Herbiziden ist nicht erlaubt.

Die Gestaltung von Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 ist im Bereich der Pflanzfläche zulässig. Stützmauern oder ähnliches sind nicht zulässig.

Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in der Anlage zum Umweltbeitrag.

1.10.3 Pro angefangene 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in der Anlage zum Umweltbeitrag.

Für die Baumpflanzungen gilt, dass diese zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen sind. Bei Abgang oder Fällung ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste nach zu pflanzen.

1.10.4 Durchführung von Baumschutzmaßnahmen

Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.11 Pflanzerhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang ist ein vergleichbarer Laubbaum / Obstbaum gemäß der Pflanzliste nach zu pflanzen.

Für sonstige Gehölzflächen (Wald) gilt ebenfalls, dass dieser zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen ist.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Dachform / Dachneigung / Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dachform und – neigung der Hauptgebäude wird planzeichnerisch festgesetzt (Nutzungsschablone).

2.1.2 Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dachneigung aufweisen, wobei eine Abweichung von max. 3° zulässig ist. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.

Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt 40° Dachneigung.

2.1.3 Der Dachüberstand an Trauf- und Giebelseite muss mindestens 0,50 m, gemessen senkrecht zur Fassade, betragen.

2.1.4 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig.

2.1.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 10° sind zu einem Anteil von mindestens 80% dauerhaft mit einer extensiven lastarmen Dachbegrünung anzulegen.

Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

Hinweise zur extensiven Dachbegrünung siehe Pflanzliste in der Anlage zum Umweltbeitrag.

2.1.6 Tiefgaragen und sonstige unterirdische Bauteile sind mit einer Substratschicht von 40 cm auszubilden und intensiv zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist eine Substratschicht von mind. 80 cm auszubilden.

2.1.7 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.2 Dachaufbauten

2.2.1 Dacheinschnitte bzw. Negativgauben sind nicht zulässig.

2.2.2 Dachaufbauten sind als Schlepp-, Spitz- oder Trapezgaube mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszuführen.

2.2.3 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Wand ohne Dachüberstand) nicht überschreiten.

2.2.4 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.

2.2.5 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.2.6 Die untere Begrenzung der Gauben muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Gauben sind nicht zulässig.

2.2.7 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

2.3 Sichtbare Wandhöhe

2.3.1 Die maximal in Erscheinung tretende (sichtbare) Wandhöhe der Hauptgebäude wird auf 9,0 m festgesetzt.

2.3.2 Die Wandhöhe bemisst sich zwischen dem Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Dachkonstruktion und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) am tiefsten Punkt.

Hinweis: Aufgrund der zulässigen Geschossigkeit kann die maximal zulässige Wandhöhe nicht in allen Bereichen realisiert werden.

2.4 Gestaltung von Nebenflächen, Müllbehälterstandorte und Mauern (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.4.1 Nebenflächen wie Müllbehälterstandorte sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4.2 Stützmauern oder sonstige Mauern mit einer Höhe ≥ 1,25 m und einer Länge ≥ 2 m (entspricht einer Oberfläche von ≥ 2,5 m²) sind dauerhaft zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4.3 Geeignete Arten für die Begrünung enthält die dem Umweltbeitrag beigefügte Pflanzliste.

2.5 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Hiervon ausgenommen sind für die Modellierung des Geländes erforderlichen Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Bei zusätzlichem Abstützbedarf sind weitere, um mindestens 1,50 m nach hinten versetzte Stützmauern vorzusehen.

2.5.2 Tote und lebende Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionen, Zäune, Hecken, Heckenhinterpflanzungen etc.) und Stützmauern müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche einhalten.

2.5.3 Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der jeweiligen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Fahrbahn, wenn kein Gehweg vorhanden).

2.5.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.5.5 Einfriedigungen aus Stacheldraht sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.5.6 Es sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen sowie Eiben entsprechend der Pflanzliste im Anhang zum Umweltbeitrag zulässig.

2.5.7 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.

2.5.8 Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen.

2.6 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, deren Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig. Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese aufgerundet. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich.

2.9 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.9.1 Retentionszisternen

Um Abwasseranlagen zu entlasten und zur Verbesserung der Hochwassersituation werden flächendeckend Retentionszisternen mit zwangsentleertem Volumen (Schwimmerdrossel) und mit einem Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation vorgeschrieben.

Jeder Bauherr ist verpflichtet, das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser schadlos den Retentionszisternen zuzuführen.

Im Bereich der mit der Kennzeichnung ② versehenen Baugrundstücke ist lediglich das im Bereich der Dachflächen der Hauptgebäude, der Garagen sowie deren Zufahrten anfallende Regenwasser den Retentionszisternen zuzuführen. Die übrigen befestigten Flächen sind in die angrenzenden Grünflächen und von dort flächig dem angrenzenden Grünland zuzuführen.

Die Dimensionierung der jeweiligen Retentionszisternen erfolgt für eine Jährlichkeit von T_n = 5 a mit einer Drosselabflussspende je Grundstücksfläche AE von 27 l/s*ha.

Die RW-Rückhaltung kann mit einer RW-Nutzung kombiniert werden, wenn das für die Rückhaltung erforderliche zwangsentleerte Teilvolumen entsprechend bereitgestellt wird.

3 HINWEISE

3.1 Bewirtschaftungsempfehlungen der im Plangebiet gelegenen geschützten Biotope

Folgende Bewirtschaftungsweisen werden zum Schutz und Erhalt der im Plangebiet gelegenen und nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotope („Hang und Taleinschnitt S Glashöfe (W St. Georgen)“ – Nr. 178153260120 (B1) sowie „Nasswiesen S Glashöfe“ – Nr. 178153260119) (B2) empfohlen:

3.1.1 Borstgrasrasen

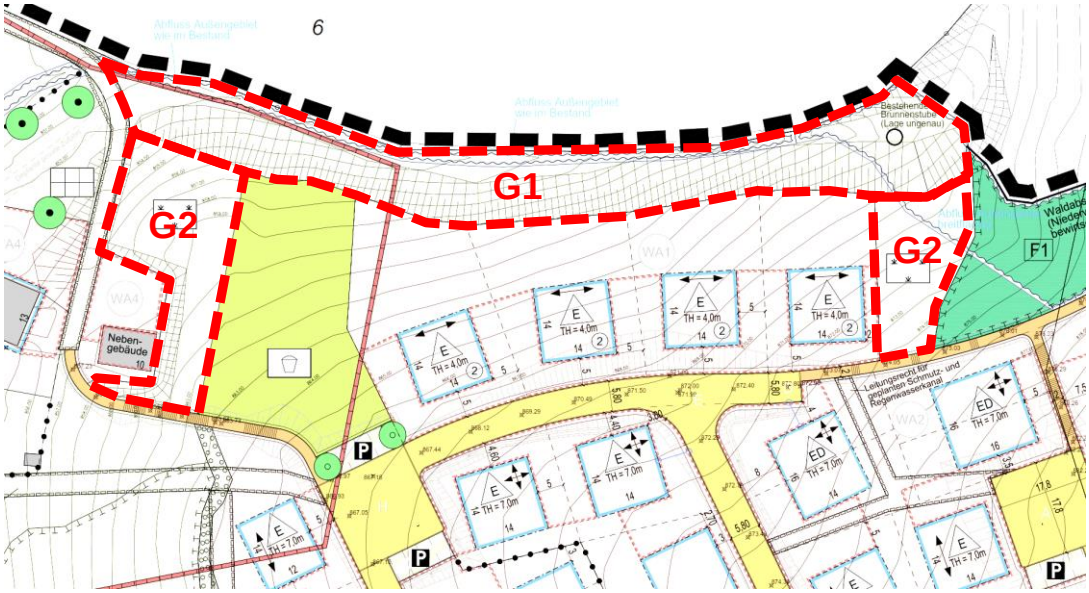
- Verzicht auf Düngung und Kalkung,
- extensive Beweidung mit geringer Besatzdichte (0,3–1 GVE/ha) oder einschürige Mahd (frühestens ab 15. Juli) mit Abfuhr des Mahdguts. Jährlich wechselnde Teilflächen und Säume (ca. 20 %) können ungenutzt bleiben. Auf Mulchen sollte verzichtet werden. Zum Schutz der Kleintierfauna sowie horstbildender Pflanzenarten, wie z. B. Borstgras (Nardus stricta) empfiehlt sich eine Schnitthöhe von mind. 10 cm.

3.1.2 Nasswiesen:

- Verzicht auf Kalkung,
- ein- bis zweischürige Mahd bei trockener Witterung mit Abfuhr des Mahdguts oder einschürige Mahd mit extensiver Nachbeweidung (Besatzdichte 0,3–1 GVE/ha).

3.2 Bewirtschaftungsempfehlungen der im Plangebiet gelegenen privaten Grünflächen G 1 und G 2

Folgende Bewirtschaftungsweisen werden zum Schutz und Erhalt der im nördlichen Plangebiet gelegenen privaten und in nachfolgender Skizze gekennzeichneten Grünflächen empfohlen.



3.2.1 Private Grünfläche G 1

Auf der privaten Grünfläche G 1 ist das vorhandene Grünland zum Schutz des hier vorkommenden Großen Wiesenknopfs (Sanguisorba officinalis) bzw. den auf diese

Pflanze angewiesenen Tagfalter Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Phengaris nausithous) sowie der Vogelart Goldammer (Emberiza citrinella) extensiv zu bewirtschaften. Vorhandener Gehölzbestand, mit Ausnahme von Nadelgehölzen (Fichte, Kiefer), kann dabei erhalten bleiben:

- Pflegemahd auf jährlich wechselnden Teilbereichen ab dem 15.09. Jede Teilfläche ist dabei spätestens alle 3 Jahre einmal zu mähen, das Mähgut ist abzufahren
- Durchführung der Mahd nur bei trockener Witterung
- Verzicht auf Düngung und Kalkung

3.2.2 Private Grünfläche G 2

Auf der privaten Grünfläche G 2 ist das vorhandene Grünland extensiv zu bewirtschaften (2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mahdguts) und als artenreiche Mähwiese zu entwickeln.

3.3 Hinweise zum Artenschutz

3.3.1 Faunistische Untersuchungen bei Abbruch oder Umnutzung von Gebäuden

Da in den im Plangebiet bestehenden Gebäuden das Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen im Falle eines Abbruchs oder einer Umnutzung weitergehende Untersuchungen durch einen Fledermausspezialisten bzw. Ornithologen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

3.3.2 Aufhängen artspezifischer Nisthilfen für den Gartenrotschwanz

Als Ausgleich für einen entfallenden Brutplatz des Hausrotschwanzes sind vor der Brutzeit des Jahres des Baubeginns (CEF-Maßnahme) Nistkästen im Verhältnis 1:3 in räumlicher Nähe zum Plangebiet (max. 1 km) anzubringen. Insgesamt sind drei Kästen anzubringen. Folgendes ist dabei zu beachten:

- Verwendung von artspezifischen Nistkästen für den Gartenrotschwanz mit Fluglochdurchmesser 26-32 mm und größerem Einflugloch (z.B. ovale Öffnung 3 cm breit, 6 cm hoch), z. B. Schwegler Nisthöhle 2GR oval mit integriertem Katzenschutz und Marderschutz. Nistkästen mit zwei Einfluglöchern sind ebenfalls gut geeignet.
- Nisthilfen sollten unter einen waagrechten Ast gehängt werden.
- Idealerweise sollten etwa die Hälfte der Kästen bis Mitte April verschlossen bleiben oder spät aufgehängt werden, damit nicht andere Arten Einzug halten.

Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Nistmaterial / Kot).

3.3.3 Vergrämung der Haselmaus

Da im Waldrandbereich im Osten des Plangebietes das Vorkommen der Haselmaus nicht ausgeschlossen werden kann, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen die Tiere aus dem Eingriffsbereich zu vergrämen, um das Töten von Individuen während der Fäll- und Bauarbeiten zu vermeiden. Dazu müssen im September / Oktober, wenn die Tiere noch mobil sind, die fruchttragenden Sträucher in diesem Bereich entfernt oder auf den Stock gesetzt werden.

3.3.4 Ersatzquartiere für den potenziellen Verlust von Haselmausquartieren

Quartiere der Haselmaus im Waldrandbereich im Osten des Plangebietes können nicht per se ausgeschlossen werden. Zum Ausgleich des potenziellen Verlustes von Haselmausquartieren sind daher am Waldrand 10 Haselmausnistkästen (Haselmauskobel) an Gehölzen anzubringen.

3.4 Freiflächengestaltungsplan

Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für jedes Privatgrundstück, zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages, ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3.5 Nachbarrecht

Bzgl. der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes lagemäßig festgesetzten Gehölzpflanzungen gehen in Anwendung des § 27 des Gesetzes über das Nachbarrecht Baden-Württemberg die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Abstandvorschriften des Nachbarrechts Baden-Württemberg vor.

3.6 Gesundheitsschutz

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

3.7 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

3.8 Überflutungsschutz

Bei einem möglichen Starkregenereignissen ist jeder Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Es sind ausreichende Vorkehrungen gegen eintretendes Hangwasser an allen maßgeblichen Gebäudeteilen vorzunehmen.

Eingangstüren, Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächte, Kellertreppen, Unterkanten von Kellerfenstern etc. müssen so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser bei Starkregenereignissen ausgeschlossen ist. Zudem muss gewährleistet sein, dass das Hangwasser über die maßgebenden Grundstücke ohne Benachteiligung Dritter breitflächig abfließen kann.

3.9 110-kV-Bahnstromleitung

Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungsachse ist anzugeben.

Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.

Die Standsicherheit der Masten muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 Metern von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.

Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.

Es ist zu beachten, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Für den Fall, dass Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln, und ähnliches angebracht werden, sind diese extra von der DB Energie GmbH zu genehmigen.

Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

Im Übrigen wird auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische – Felder verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26. BlmSchV - vom 26.02.2016. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Es wird zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hingewiesen, dass die 110-kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder" - 26. BlmSchV vom 26.02.2016, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 µ T für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht. Bei Fragen hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wenden Sie sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Müller, Tel. 0721-938 3215, email jens.zb.mueller@deutschebahn.com.

Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

3.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Triberg-Granit, Paragneis). Dieses wird im Westen des Plangebietes von Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert. Im äußersten Osten des Plangebietes stehen Gesteine des Unteren Buntsandsteins (Eck- bis Vogesensandstein-Formation) an der Oberfläche an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Osten des Bauplanbereiches liegt der Buntsandstein auf dem Granit. Diese Grenze stellt einen Stauer für das Grundwasser im Buntsandstein dar. Deshalb ist insbesondere beim Bauaushub mit Grundwasser- bzw. Quellaustritten zu rechnen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.11 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur

auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Selbstständige Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Außenbereich sind ab einer Fläche von mehr als 500 m² bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens ausschlaggebend. Eine Genehmigung ist unabhängig von der Fläche erforderlich, wenn die Auffüllfläche in einem Schutzgebiet liegt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

3.12 Vogelschlag an Glas

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Kulturdenkmal St. Georgen-Brigach, mittelalterliche Glashütte „Glashof“

Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: St. Georgen-Brigach, mittelalterliche Glashütte „Glashof“ (vgl. Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr.3). Der Standort der urkundlich vor 1388 genannten Glashütte ist innerhalb der Fläche nicht exakt zu lokalisieren. Zur Klärung der Situation wurde eine Befliegung des überplanten Areals mit einer Drohne vorgenommen. Im Luftbild zeichneten sich auf der mit Wiese bestandenen Freifläche keine eindeutigen Hinweise auf die Lage von Glasöfen ab. Dies spricht dafür, dass die Einrichtungen der Glashütte sich im Bereich der Ortslage „Glashöfe“ befunden haben.

Bei Bodeneingriffen ist daher insbesondere im Nordwesten der überplanten Fläche mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zu rechnen.

Der Bereich wurde grob abgegrenzt und in die Planzeichnung übernommen.

Für die übrigen Flächen wird auf § 20 DSchG (Meldepflicht zufällig auftretender Funde und Befunde) verwiesen.

Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Seitens des Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) wird Folgendes angeregt:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten vor Bodeneingriffen im fraglichen Gebiet archäologische Voruntersuchungen durch das LAD durchgeführt werden.

Vorsorglich weist das LAD darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0761-2083487).

St. Georgen im Schwarzwald, den _____

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

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen im Schwarzwald übereinstimmen.

St. Georgen, den _____

Der Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Die Satzung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde St.Georgen _____ vom _____ bekannt gemacht.
Die Satzung tritt mit Wirkung vom _____ in Kraft.

Der Bürgermeister

Inhalt

1 Allgemeines 2
1.1 Planungsanlass und -ziel 2
1.2 Lage, Größe und Standortqualität des Plangebietes 3
2 Flächennutzungsplan 5
3 Bebauungsplanverfahren 5
3.1 Verfahren nach § 13b BauGB 5
3.2 Verfahren nach § 13a BauGB 6
3.3 Verfahrensablauf 7
4 Planungsalternativen / Flächenbedarf 8
5 Städtebauliches Konzept 10
5.1 Machbarkeitsuntersuchung und Grundstruktur 10
5.2 Äußere Erschließung 13~~12~~
5.3 Innere Erschließung und Parkierung 13
6 Wasserver- und entsorgung / Regenwasser 14
7 Denkmalpflege 17
8 Inhalte der Planung 18
8.1 Art der baulichen Nutzung 18
8.2 Maß der baulichen Nutzung 18
8.3 Grünflächen 23
8.4 Grünordnerische Festsetzungen 23
8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 23
9 Örtliche Bauvorschriften 23
9.1 Dachgestaltung 23
9.2 Wandhöhen 24
9.3 Gestaltung von Nebenflächen und Einfriedungen 24
9.4 Gestaltung unbebauter Flächen 24
9.5 Niederspannungsfreileitungen 24
9.6 Stellplatzverpflichtung 24
9.7 Rückhaltung von Regenwasser 25
10 Umweltbelange und Artenschutz 25
11 Konflikte mit angrenzenden Nutzungen 25
11.1 Angrenzende Nutzungen 25
11.2 Schallemissionen Bahn und Bundesstraße 26
11.3 Straßenverkehrslärm durch Neubaugebiet auf Nachbarschaft 26
12 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen 26
13 Bodenordnende Massnahmen 28
14 Städtebauliche Daten 28
15 Kosten der Planung 28

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Nach den tiefgreifenden Auswirkungen des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels der letzten Jahrzehnte beginnt die Stadt St. Georgen im Schwarzwald in den letzten Jahren wieder zu alter Wirtschaftsstärke und regionaler Bedeutung zurück zu finden. Die Stadt steht gleichwohl vor den großen Herausforderungen einer Runderneuerung in den Bereichen Infrastruktur, Stadtbild, Verkehr, Bildung und Freizeit. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept St. Georgen im Schwarzwald hat hierfür im Jahr 2017 die grundlegenden Leitlinien, Handlungsfelder und Projekte erarbeitet.

Eine besondere Rolle spielen dabei die Ansprüche an eine attraktive Wohnraumversorgung. Dies umso mehr, als die Verfügbarkeit an neuen geeigneten Wohnbauflächen aktuell äußerst begrenzt ist. Die seit einigen Jahren wieder wachsende Attraktivität von St. Georgen für junge Familien wird nur zu der dringend benötigten Verjüngung der Bevölkerungsstruktur führen, wenn diesen Familien zeitnah attraktive Wohnangebote gemacht werden.

Der Gemeinderat hat sich im April des Jahres 2018 in einer Klausurtagung insbesondere mit der Frage befasst, wo innerhalb des Stadtgebietes neuer Wohnraum entstehen kann. Vor dem rechtlichen und sachlichen Hintergrund der sich aus dem § 1a Abs.2, S. 1 und 2 BauGB ergebenden sogenannten „Bodenschutzklausel“ und „Umwidmungssperrklausel“ wurde in dieser Gemeinderatsklausur ausführlich geprüft, welche Möglichkeiten einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und sonstige Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Stadt St. Georgen gegeben sind. Insbesondere aus Gründen der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit hat sich ergeben, dass diese Option äußerst begrenzt ist. Auch die Prüfung vorhandener innerörtlicher Freiflächen von nennenswerter Größe, einschließlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten, hat erhebliche eigentumsrechtliche Grenzen aufgezeigt (vergleiche Kapitel 4).

Seit Anfang des Jahres 2018 steht die Verwaltung der Stadt St. Georgen im Schwarzwald in Kontakt mit einer Münchner Unternehmer- und Investorenfamilie, welche Eigentümerin des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens „Glashöfe“ am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt St. Georgen im Schwarzwald auf der Gemarkung Brigach ist. Die ECU Grund und Boden GmbH hat der Stadt angeboten, Teile dieses circa 6,5 ha großen Grundstücks zu einer attraktiven Wohnsiedlung zu entwickeln. Diese Fläche bietet in Lage, Topografie, Orientierung, Aussichtssituation und landschaftlicher Einbindung ideale Voraussetzungen für einen höchst qualitätsvollen neuen Wohnstandort in der Stadt St. Georgen im Schwarzwald. Wiewohl schon seit einigen Jahren im Blick von Gemeinderat und Stadtverwaltung, wurde die Fläche allerdings bislang nicht in den Flächennutzungsplan der Stadt St. Georgen im Schwarzwald aufgenommen und ist darin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Nach ersten Gesprächen zwischen der ECU Grund und Boden GmbH und der Stadtverwaltung haben die Eigentümer des Grundstücks im Frühjahr 2018 ein Stadtplanungsbüro beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche zu erarbeiten. Hierbei wurden mehrere mögliche Erschließungskonzepte und bauliche Entwicklungsvarianten untersucht. Das übergeordnete städtebauliche Ziel ist das ausschließliche Angebot von individuellen Wohnbaugrundstücken in der Form von freistehenden Einfamilienhäusern auf Baugrundstü-

cken zwischen circa 500 m² und 700 m², sowie von Reihen- und Doppelhausgrundstücken sowie der Möglichkeit eines Geschosswohnungsbaus. Diese Mischung entspricht der aktuell zu erwartenden Nachfrage und der Marktfähigkeit in der Stadt St. Georgen im Schwarzwald sowie der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in den kommenden circa 5 Jahren. Die Grundstücksgrößen entsprechen im Bereich des ländlichen Raums ebenso dem Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Nach mehreren Informations- und Abstimmungsterminen mit Gemeinderat und Verwaltung, einer Behördenrunde im Landratsamt des Schwarzwald-Baar Kreises sowie einer ersten informellen Information der Bürgerschaft im Juli 2018 hat der Stadtrat der Stadt St. Georgen im Schwarzwald am 25.07.2018 einen städtebaulichen Entwurf gebilligt, einen Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Glashöfe“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB gefasst, sowie eine „freiwillige“ formelle frühzeitige Anhörung der Behörden und der Öffentlichkeit nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, den betreffenden Geltungsbereich insbesondere unter städtebaulichen, verkehrlichen, erschließungs- und entsorgungstechnischen, ökologischen, gestalterischen und ökonomischen Gesichtspunkten nach den aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen und Erkenntnissen zu entwickeln.

Mit der Planung werden aus gegenwärtiger Sicht insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum in einem hochwertigen Gebiet, um dem aktuellen und zukünftigen Bedarf der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in vorausschauender Weise Rechnung zu tragen.
- Realisierung von Einzelhausgrundstücken und Grundstücken für Reihen- und Doppelhäuser sowie einen möglichen Geschosswohnungsbau, um den Bedarf an diesen Wohnformen – insbesondere junger Familien – gerecht zu werden.
- Eröffnung individueller, baulicher und gestalterischer Spielräume für die einzelnen Grundstückseigentümer bei gleichzeitiger Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen und siedlungsgestalterischen Ordnung.
- Ökonomische, orientierungsleichte und den Verkehr minimierende Erschließung mit zwei zentralen Zugängen über die Robert-Koch-Straße und der Straße „Am Brünnele“.
- Berücksichtigung der südlich angrenzenden Bebauung bezüglich Verkehrsbelastung, Fußwegenetz, Siedlungs- und Baustruktur sowie sozialer und nachbarschaftlicher Integration.
- Oberflächenwasserentsorgung nach zeitgemäßen technischen und ökologischen Maßstäben
- Beachtung ökologischer, klimatischer und grünordnerischer Belange, insbesondere die Erhaltung des westlichen Biotops und den artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Eingriff in die östlichen Waldflächen.

1.2 Lage, Größe und Standortqualität des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt St. Georgen im Schwarzwald auf der Gemarkung des Ortsteils Brigach und wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Der dazugehörige Landwirtschaftshof am Nordwestrand des Grundstücks ist seit mehr als 10 Jahren ungenutzt. Die Fläche wird im Süden begrenzt durch ein Wohngebiet, welches in mehreren Abschnitten im Wesentlichen

für freistehende Einfamilienhäuser erschlossen wurde. Auf einem nordöstlich liegenden Teilbereich dieses Bestandsgebietes wurde in den letzten Jahren eine Seniorenwohnanlage erstellt. Auf dem sich anschließenden Grundstück des ehemaligen städtischen Krankenhauses wird derzeit ein Entwicklungsprojekt für mehrere Geschosswohnungsbauten realisiert.

Das Planungsgebiet ist topografisch durch ein nach Westen exponiertes Hanggelände gekennzeichnet, welches im oberen Bereich leicht, jedoch nach Norden und Westen steil abfällt. In dieser attraktiven Lage haben die zukünftigen Bewohner einen besonderen Ausblick in die umgebende Schwarzwaldlandschaft sowie eine optimale Besonnung insbesondere von Süden und Westen. Aus dem Tal heraus, in dem sich sowohl die Bundesstraße 33 als auch die Bahnstrecke der Schwarzwaldbahn von Villingen nach Offenburg befinden, ist dieser Standort sehr gut wahrnehmbar. Daraus ergibt sich eine hohe Verantwortung sowohl der Stadt St. Georgen im Schwarzwald als auch der Investoren und der beteiligten Planer, diesen neuen Stadteingang insbesondere von Westen – sowohl in der Siedlungsstruktur wie auch in der architektonischen und landschaftlichen Gestaltung der Gebäude und Freiflächen – attraktiv und beispielhaft zu entwickeln.

Im westlichen, steiler abfallenden Bereich des Standorts befinden sich zwei geschützte Biotope, in welche die Planung nicht eingreifen wird. Ein Eingriff erfolgt allerdings aus erschließungsoptimierenden Gründen in den östlichen Waldbereich, wo entsprechende ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Standort und Umgebung des geplanten Wohngebietes Glashöfe (ohne Maßstab)

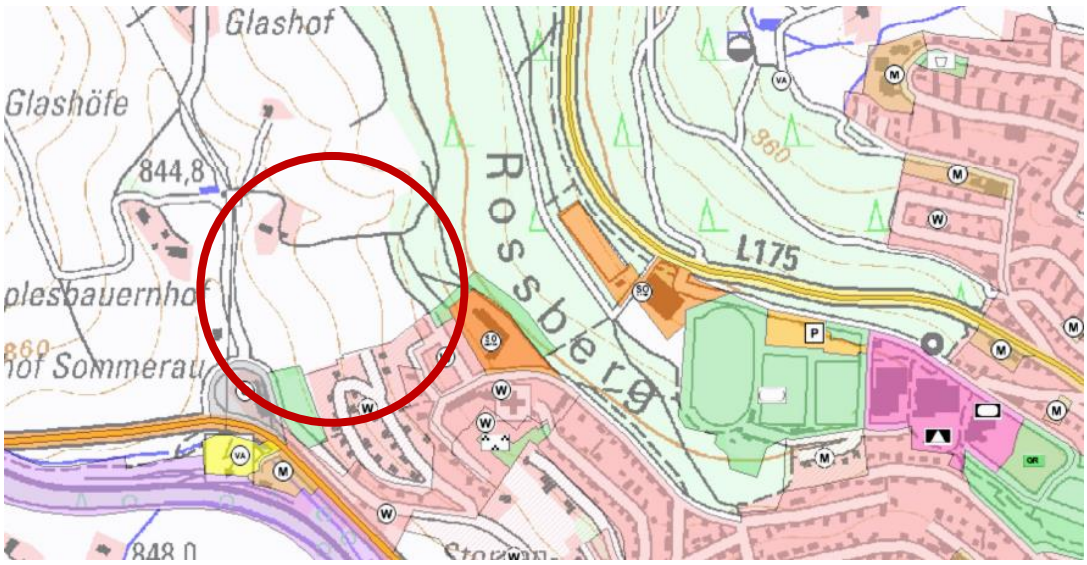
Räumlicher Schwerpunkt des Entwicklungsgebiets ist das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flst. Nr. 5/19 mit dem aufgelassenen ehemaligen Hofgut „Glashöfe“ im nordwestlichen Grundstücksbereich. Dieses Gebiet liegt nördlich des heutigen Siedlungsrands einer Einfamilienhaussiedlung um die „Robert-Koch-Straße“ und die Straße „Am Silberbrünnele“. Es grenzt östlich an das kommunale Grundstück Flst. Nr. 5/3 und südwestlich an das Erschließungsohr der Bundesstraße 33 „Am Storzenberg“ an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Grundstück Flst. Nr. 5/19 mit einer Fläche von ca. 62.000 m² sowie einen Teil des kommunalen Grundstücks Flst. Nr. 5/3 mit einer Fläche von circa 3.500 m². Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Lageplan abgebildet. Der eigentliche erschließungstechnische und bauliche Siedlungsbereich umfasst eine Größe von circa 35.500 m².

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Geltungsbereich ist in Ziffer 3.2 dargestellt.

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche und eine Waldfläche dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Auf ein punktuelles FNP-Änderungsverfahren kann jedoch verzichtet werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Gebietsentwicklung nicht beeinträchtigt wird (vgl. hierzu § 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt St. Georgen im Schwarzwald

3 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

3.1 Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 9.500 m² unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Glashöfe“ aufgestellt werden, liegen nicht vor. Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung mit Ausnahme des Grundstücks Flst.nr. 879/17 sowie eines Teilbereichs der Straße „Am Silber-

brünnele“ (siehe hierzu Ziffer 3.2) zu. Die exakte und differenzierte Berechnung der Grundflächen ist unter Ziffer 14 nachgewiesen.

Im vorliegenden Planungsvorhaben wird das beschleunigte Verfahren auch gewählt, um bereits ab dem Jahr 2020 insbesondere jungen Familien konkrete Bau- und Wohnungsangebote machen zu können. In dem sehr bergigen Relief ist die Erschließung des neuen Baugebietes mit erheblichen Mehrkosten verbunden. Ein weiterer positiver Aspekt von § 13 b BauGB ist, dass die Entwicklungskosten dadurch deutlich gesenkt werden können.

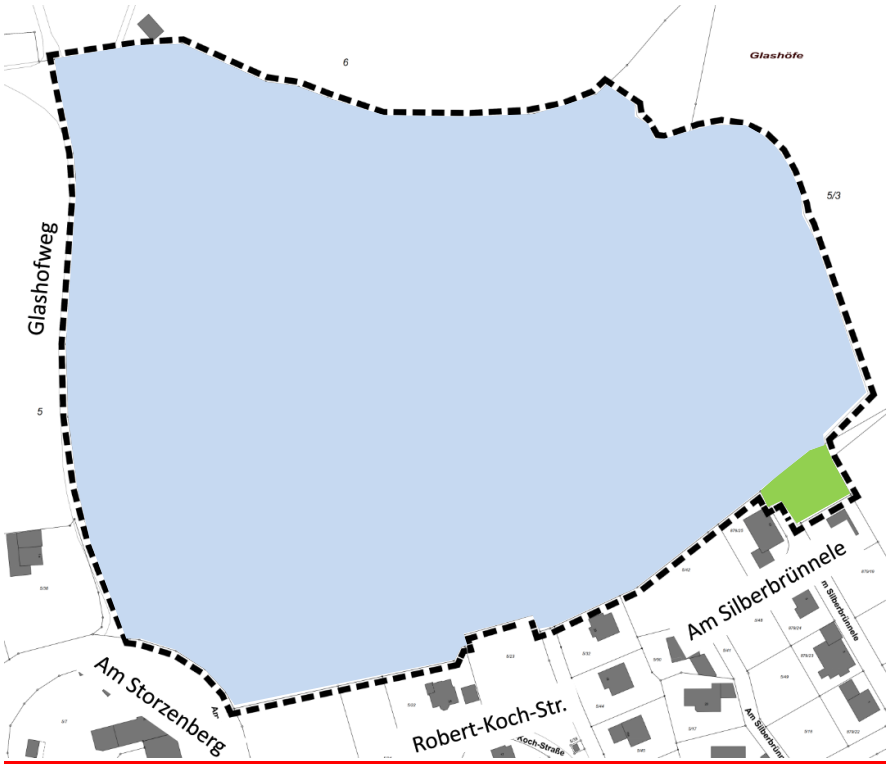
Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen. UVP-pflichtige Vorhaben liegen daher nicht vor. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Solche Natura 2000 Bereiche sind in der näheren Umgebung der zu überplanenden Grundstücke nicht vorhanden. Dementsprechend ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 a und 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Dennoch sind artenschutzrechtliche Belange nach §§ 37-55 BNatSchG zu berücksichtigen. Diese werden im Zusammenhang mit dem Umweltbeitrag als Teil der Begründung dargelegt.

3.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Für den Bereich des in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogenen Grundstücks Flst.nr. 879/17 sowie eines kleinen Teilbereichs der Straße „Am Silberbrünnele“ ist § 13b BauGB nicht anwendbar, da es sich nicht um eine Fläche handelt, die „sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt“. Vielmehr handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, für die bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wurde (Bebauungsplan „Beim Krankenhaus“ aus dem Jahr 2010). Der Bereich ist hier als Grünfläche dargestellt. Insofern handelt es sich bei der Umwandlung dieser Fläche in eine Wohnbaufläche im vorliegenden Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung, für die das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden bereits unter Ziffer 3.1 geprüft (die maßgebliche zulässige Grundfläche liegt bei § 13a BauGB mit 20.000 qm deutlich über der ohnehin für den Gesamtgeltungsbereich eingehaltenen Grenze von 10.000 qm für § 13b BauGB).

Im vorliegenden Fall handelt es sich somit um eine kombinierte Anwendung der von § 13a und 13b BauGB, welche sich bezüglich des Verfahrens beide auf § 13a BauGB beziehen.



Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Glashöfe“ mit Zuordnung der Anwendungsbereiche §§ 13a (grün) und 13b (blau) BauGB (ohne Maßstab)

3.3 Verfahrensablauf

Im vorliegenden Fall lag es nahe, aufgrund der Komplexität und der kommunalen Bedeutung des Entwicklungsbereiches eine „freiwillige“ frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB durchzuführen. Nach dem Aufstellungsbeschluss im Sommer 2018 durch den Stadtrat wurde auf der Grundlage des gebilligten städtebaulichen Entwurfs und der Begründung des Planentwurfs diese freiwillige frühzeitige Beteiligung und Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Frühherbst 2018 durchgeführt.

Nach einer Zwischeninformation des Stadtrats am 26.09.2018 wurden unter Berücksichtigung der in der frühzeitigen Anhörung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen die planungsrechtlich notwendigen Unterlagen in mehreren Planungsschritten und Detaillierungsstufen als Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Satzungsentwurf einschließlich aller notwendigen Fachgutachten in einem Offenlageentwurf erarbeitet. Am 25.06.2018 wurde in einer zweiten informellen Informationsveranstaltung die Bürgerschaft zum Stand der Planungsentwicklung unterrichtet. Danach erfolgt die eigentliche Offenlage, in welcher der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut, für die Dauer eines Monats, die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden ebenfalls abgewogen und – soweit notwendig – in den endgültigen Satzungsentwurf eingearbeitet.

25.07.2018	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschriften „Glashöfe“ gem. § 2 (1) Bau GB

25.07.2018	Beschluss zur (freiwilligen) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
27.08.2018 bis 21.09.2018	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
17.08.2018 bis 17.09.2018	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
26.09.2018	Zwischeninformation des Stadtrats zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
17.07.2019	Formelle Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
26.07.2019 bis 17.09.2019	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
31.07.2019 bis 08.09.2019	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
……..	Beschluss der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
……..	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Glashöfe“ samt örtlicher Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen

4 PLANUNGSALTERNATIVEN / FLÄCHENBEDARF

Vor dem Hintergrund der in Kapitel 1 bereits erwähnten, erfreulichen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der letzten Jahre in St. Georgen im Schwarzwald ist der Gemeinderat ein Jahr nach der Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2030 in einer Klausurtagung im Frühjahr 2018 der Frage nachgegangen, welche potentiellen Wohnbauflächen für eine aktuelle und zeitnahe Entwicklung in der Stadt zur Verfügung stehen. Dabei wurden sowohl die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2000 dargestellten und noch nicht realisierten Flächen betrachtet als auch ein im Jahr 2017 erarbeiteter Baulückenkataster erarbeitet.

Hinsichtlich der rechtswirksam dargestellten Flächen wurde dabei insbesondere erkannt, dass die Wohnbaufläche S.7 am Jörglisberg mit 3,6 ha in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung steht. Nach Gesprächen mit den Grundstückseigentümern hatte sich nämlich herausgestellt, dass in den kommenden Jahrzehnten keine Verkaufsabsichten bestehen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll im Eigentum bleiben und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Außerdem ist aus Sicht der Stadt St. Georgen die ausgewiesene Wohnbaufläche an dieser Stelle durch die Steillage, eine erforderliche Waldumwandlung und ein bestehendes Sumpfgebiet für eine Wohnbebauung sehr problematisch.

Theoretisch wurde erwogen, auf diese Fläche im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung zu verzichtet, was jedoch aufgrund des nachfolgend dargestellter Flächenbedarfs nicht erforderlich wird.

Eine detailliert Analyse des Baulückenkatasters führt zu dem Ergebnis, dass das für eine wohnbauliche Ergänzung und Nachverdichtung im Siedlungsgefüge geeignete Flächenangebot entweder durch bereits vorliegende Bauanträge in planungsrechtlich definierten Bereichen belegt ist oder dass es sich um im ganzen Stadtgebiet verstreute Einzelflächen im privaten Eigentum handelt, die offensicht-

lich dem innerfamiliären zukünftigen Eigenbedarf vorbehalten sind und daher nicht an den Markt kommen werden. In der nachfolgenden Bilanzierung können diese Baulücken nur zu einem untergeordneten Bruchteil als umsetzungsrealistisch bewertet werden.

Im Nachfolgenden wird der zukünftige Flächenbedarf auch unter dem Gesichtspunkt der Bevölkerungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit wie auch der Entwicklungsprognose für die kommenden 5 Jahre betrachtet.

In der Darstellung des Statistischen Landesamts von 2014 wird die Vergangenheit seit Beginn dieses Jahrhunderts abgebildet. Danach hat sich zwischen den Jahren 2001 und 2011 ein Bevölkerungsverlust von circa 13.900 Einwohnern auf circa 12.900 ereignet, welcher die wirtschaftlichen Probleme dieses Jahrzehnts widerspiegelt. Im Zeitraum zwischen den Jahren 2011 und 2017 hat sich diese Situation erholt und umgekehrt, sodass die Prognosen von 2014 wieder optimistischer ausfallen konnten.

Die neuem Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes mit dem Basisjahr 2017 sowie dem Zieljahr 2035 geht nach der neuen Hauptvariante dieser Vorausrechnung davon aus, dass die Einwohnerzahl von St. Georgen vom 31.12.2018 bis zum 31.12. 2022 insgesamt lediglich um etwa 21 Einwohner zunehmen und danach - zumindest längerfristig betrachtet - tendenziell eher wieder abnehmen wird.

Allerdings liegt die tatsächliche Einwohnerzahl von St. Georgen zum Jahresende 2018 (laut StaLa 12.958 Ew; nach der kommunalen Statistik offenbar sogar 13.092 Ew) schon jetzt höher als die StaLa-Prognose für das Jahr 2018 (12.922 Ew zum 31.12.2018). Die StaLa-Daten weisen für die letzten 5 Jahre (31.12.2013 bis 31.12.2018) einen Einwohnerzuwachs um knapp 30 (hier 28) Einwohner pro Jahr aus. Es bestehen derzeit keine Anzeichen, warum sich dieser Trend wie in der Prognose des Statistischen Landesamtes berechnet zumindest in den nächsten 5 Jahren umkehren könnte. Vielmehr zeigen die strukturellen Daten der Stadt St.Georgen, dass sich die positive Bevölkerungsentwicklung zumindest in den nächsten 5 Jahren so fortsetzen dürfte.

So lässt auch die kommunale Statistik der Stadt St. Georgen zur Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre den Schluss zu, lässt den Schluss zu, dass sich aufgrund der speziellen Situation St.Georgens (Lage, Anbindung Straßen- und Bahnverkehrsnetz, allgemeine Attraktivität bzgl. Lebens- und Arbeitsumfeld) eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung einstellen wird. So ergab sich jeweils zum Jahresende folgende Situation:

- 2014 12.938 Einwohner
- 2015 12.975 Einwohner
- 2016 13.015 Einwohner
- 2017 13.025 Einwohner
- 2018 13.092 Einwohner

Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von 154 Einwohnern in 5 Jahren. Auf Nachfrage beim Einwohnermeldeamt der Stadt St. Georgen hat hierbei das Thema Unterbringung von Flüchtlingen keine Rolle gespielt.

Aufgrund der voraussichtlich nicht zutreffenden neuen Prognose des Statistischen Landesamts, der tatsächlichen Entwicklung der Bevölkerung der letzten 5 Jahre gemäß Statistischem Landesamt und Stadt St.Georgen sowie der weiterhin guten gesamthaften Entwicklung St.Georgens, wurden die am plausibelsten auch für die

zukünftige Entwicklung der Stadt erscheinenden Zahlen des Einwohngermeldeamtes der Stadt für die Quantifizierung des Flächenbedarfs der nächsten 5 Jahre für die Stadt St. Georgen zugrunde gelegt. Danach ergibt sich:

Bedarf aus absehbarer Bevölkerungsentwicklung

- Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre circa 30 EW/Jahr
- EW pro Jahr x 5 Jahre = 150 EW / 70 EW pro ha = **2,15 ha**

Bedarf aus innerem Bedarf

- Aktuelle Bevölkerungszahl circa 13.100 x 0,3% x 5 Jahre
  1.950 fiktive EW / 70 EW/ha = **2,78 ha**

Gesamt absehbarer Bedarf für die nächsten 5 Jahre:

- Innerer Bedarf 2,78 ha plus Bedarf aus absehbarer Bevölkerungsentwicklung 2,15 ha ergibt **4,93 ha**.

Der für die Bruttowohnbaufläche im Bereich Glashöfe vorgesehene Bereich um fasst circa 3,55 ha und liegt damit deutlich unter dem errechneten Flächenbedarf von 4,93 ha. Eine Reduzierung dieses Flächenbedarfs durch die oben dargestellte umsetzungsrealistische Baulückensituation fällt daher nicht ins Gewicht.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 Machbarkeitsuntersuchung und Grundstruktur

In den die Projektentwicklung einleitenden Machbarkeitsuntersuchungen ergaben sich mehrere wesentliche Fragestellungen und Untersuchungsaspekte für eine optimale, standortgerechte städtebauliche Entwicklung. Hierzu gehörten insbesondere:

- die Frage der Einbeziehung eines Teils des östlich sich anschließenden, kommunalen Waldgrundstücks, um die städtebaulich und ökonomisch vorteilhafte „beidhüftige“ Erschließung von einer Verlängerung der vorhandenen östlichen Stichstraße „Am Silberbrünnele“ zu ermöglichen;
- die Berücksichtigung der vorhandenen Topografie, hierbei insbesondere die steiler abfallenden westlichen und nördlichen Grundstücksbereiche;
- die Bewertung der äußeren Erschließungsansätze für eine innere Erschließung des neuen Baugebiets, hierbei die mögliche Fortführung der beiden vorhandenen Stichstraßen sowie eine mögliche westliche Erschließung über den Bereich des ehemaligen Hofguts;
- die Frage nach dem sachlichen und planungsrechtlichen Umgang mit zwei vorhandenen geschützten Biotopen im westlichen Grundstücksbereich sowie den Teilflächen des östlichen Waldgebietes. Das großflächige Trockenrasen Biotop sollte in jedem Fall nicht beeinträchtigt werden.
- die Frage nach einer Sanierungsmöglichkeit des Hofguts „Glashöfe“ samt Nebengebäude für eine zeitgemäße Nachnutzung und funktionale Einbindung in das neue Wohngebiet.

Zur Abwägung und Beantwortung dieser Fragen wurden unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsvarianten erarbeitet und zu verschiedenen Anlässen aufbereitet, präsentiert und diskutiert. Hierzu gehörte die erwähnte, nicht öffentliche

Klausursitzung des Gemeinderats im April 2018, eine weitere, diesmal öffentliche Sitzung des Gemeinderates im Mai, eine informelle, vorgezogene Bürger- und Anwohnerinformation und eine erste Abstimmung mit mehreren Fachvertretern des Landratsamtes im Juni, sowie mehreren zwischenzeitlichen Ab-stimmungen der Investoren und der Verwaltung. Im Vordergrund standen dabei Fragen des äußeren und inneren Erschließungskonzepts, der Baustruktur und Grundstücksgrößen, der angestrebten hohen Siedlungsqualität in Funktion und Erscheinungsbild sowie der planungs- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen des Projekts.

Diese Informationen, Abwägungen und Abstimmungen waren Mitte Juli 2018 so weit gediehen, dass die städtebauliche, ökonomische und planungsrechtliche Plausibilität sowie eine erkennbare Akzeptanz des Projekts in der Öffentlichkeit bestätigt werden konnte. Die Erkenntnisse aus den genannten Abwägungs- und Abstimmungsprozessen haben dabei zur Erarbeitung eines mehrfach in der Erschließungsstruktur und der Siedlungsform modifizierten Planungskonzepts geführt. Eine letzte Variante dieses Entwicklungsprozesses, welche die Grundlage für die weitere Entwicklung und Verfeinerung der Planung war, wurde vom Gemeinderat am 25.08.2018 mit großer Mehrheit gebilligt.

In den gemeinderätlichen Diskussionen vom Frühjahr des Jahres 2018 wurde eine Präferenz für die sogenannte „Schleifenlösung“ mit einer nordwestlichen Straßenanbindung über den Bereich der Glashöfe deutlich. Eine „Stichstraßenlösung“ wurde damals eher kritisch gesehen. Mehrere zwischenzeitlich erkennbare Bewertungs- und Abwägungsaspekte relativierten diese erste Einschätzung:

- In der Bürgerinformation vom Juni mit mehr als 50 unmittelbar betroffenen Anwohnern wurde eine Stichstraßenlösung präferiert. Hauptmotiv war die Befürchtung, dass eine neue Verkehrsverbindung der Straße „Am Silberbrünnele“ mit der „Robert Koch Straße“ zu nicht verkraftbaren Schleichwegebeziehungen führen wird.
- In der gleichen Informationsveranstaltung haben die Eigentümer der westlichen Landwirtschaftsstraße mit Anschluss an das Erschließungsohr zur Bundesstraße einen Ausbau zur neuen Erschließungsstraße für das Wohngebiet „Glashöfe“ kategorisch abgelehnt.
- Unabhängig davon haben erste Kostenschätzungen für eine solche zusätzliche Erschließungsstraße, die aus topografischen Gründen im Übrigen nur sehr schwer zu bewältigen ist, ergeben, dass die ökonomische Gesamtplausibilität des Projekts mit dieser dritten Erschließung in Frage steht.
- Des Weiteren wurde die gravierende Beeinträchtigung des natur- und artenschutzrechtlich hochwertigen Trockenrasenbiotops durch einen nordwestlichen Straßenanschluss von der Naturschutzbehörde äußerst kritisch gesehen. Aus diesem Grund wird auch die neu vorgelegte Planung in ihren bebauten Siedlungsflächen dieses ausgedehnte Biotop nicht berühren.

Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnisse hat der Gemeinderat eine Weiterentwicklung und Modifizierung des dieser Planung zugrunde liegenden Planungskonzepts gebilligt.

Die weitere Durcharbeitung des Planungsentwurfs musste insbesondere die aktuellere und detailliertere Ausführungsplanung der Verkehrserschließung und der Entwässerung berücksichtigen. Besondere Aspekte waren hierbei die technische und ökonomische Optimierung im Umgang mit der besonderen Topografie sowie

eine nachfrageorientierte und flächensparende Mischung der Wohnformen und Haustypen.

Wie bereits ausgeführt soll verstärkt Wohnraum für Familien in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Untergeordnet sind nahe der Anbindung an die Straße „Am Silberbrünnele“ ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten sowie Reihenhäuser vorgesehen (zur Anzahl der Wohneinheiten siehe auch Ziffer 8.2.6 dieser Begründung). Eine Reihenhausbebauung wurde zunächst an wenigen Stellen alternativ zu Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht („offene Bauweise“, siehe hierzu auch Ziffer 8.2.3 dieser Begründung), um flexibel auf die Nachfrage reagieren zu können.

Fest vorgesehen war eine Reihenhausbebauung entlang des westlichen Straßenabschnittes (H – M). Hier sollte ein konkretes Konzept mit einer 4er und einer 6er Reihenhausbebauung zum Zuge kommen. Insbesondere die Dichte und der Garagenhof wurde jedoch kritisch gesehen. Daher wurde im Rahmen einer erneuten Offenlage das Konzept zugunsten einer Einzel- und Doppelhausbebauung im südlichen Bereich geändert.

Ebenso wurde südwestlich angrenzend am Gebietseingang die bis dahin möglichen Reihenhausbebauung durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung ersetzt um den harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung zu gewährleisten.

städtebaulicher Entwurf Glashöfe Stand ~~04.06.2019~~27.11.2019 (ohne Maßstab)

5.2 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des neuen Wohngebiets „Glashöfe“ erfolgt im weitesten Sinne von der „Sommerauerstraße“, welche den Stadtkern von St.Georgen mit dem westlichen Anschluss an die Bundesstraße B 33 verbindet. Aus dem Stadtkern heraus führen „Bergstraße“ und „August Springer Straße“ in den östlichen Bereich des Planungsgebiets, wo die Stichstraße „Im Brünnele“ schon heute direkt in die Landwirtschaftsfläche führt. Der westliche Bereich des Planungsgebiets wird von der „Sommerauerstraße“ ausgehend über die „Robert Koch Straße“ erschlossen, auch hier führt eine Stichstraße schon heute direkt in das Plangebiet.

Eine Verkehrsuntersuchung vom Herbst 2018 hat geklärt, welche Bestandsbelastungen vorhanden sind und welche Zusatzbelastungen entstehen werden. Ergebnis dieser Untersuchungen ist, dass die Gesamtfrequenz in diesen Straßenabschnitten deutlich unter den Höchstwerten der einschlägigen Richtlinien liegt.

5.3 Innere Erschließung und Parkierung

Die beiden vorhandenen Stichstraßen werden in das Planungsgebiet fortgeführt und enden jeweils in einer großzügig bemessenen Wendefläche im nördlichen Bereich des Planungsgebietes. Es ist vorgesehen, diese beiden Hauptstichstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche, das heißt als Mischflächen mit einer Breite von circa 5,5 m auszubilden. Es gilt grundsätzlich die Gleichberechtigung von Autofahrern, Fußgängern und Radfahrern, wobei für KFZ-Verkehr die Schrittgeschwindigkeit gilt.

Zwischen den beiden Haupterschließungsstraßen sind insgesamt vier hangparallele Gebäudezeilen möglich. Im östlichen Planungsabschnitt ist an diesen Haupterschließungsstich deshalb eine zusätzliche westlicher liegende untergeordnete Erschließungsschleife mit einer Breite von circa 5,5 m vorgesehen, welche die inneren zwei Gebäudezeilen erschließt. Im westlichen Planungsabschnitt erschließen zwei untergeordnete kurze Stiche die Gebäude in zweiter Reihe beziehungsweise die westlichste hangparallele Gebäudezeile auf vier Grundstücken.

Eine zunächst angedachte Schleifenverbindung zwischen der mittleren und östlichen hangparallelen Erschließung musste nach detaillierter Prüfung aus topografischen Gründen verworfen werden. Stattdessen werden eine Straßenverbindung zwischen der mittleren und der westlichen Erschließungsstraße in flacher geneigtem Gelände sowie eine Verkürzung des östlichen Erschließungsstiches vorgeschlagen.

Private Stellplätze müssen grundsätzlich in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Circa 15 Besucherstellplätze befinden sich an den Wendeflächen sowie an dem Straßenversatz der westlichen Erschließungsstraße. Dieser Versatz wurde aufgrund der zulässigen Länge von verkehrsberuhigten Straßentrassen notwendig.

Besonderes Augenmerk wurde in der konkreten Straßenplanung auf das im höheren Schwarzwald bedeutsame Thema der Schneeräumung gelegt. Insbesondere im Bereich der zwei westlichen kurzen Stiche werden im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets Flächen ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Fußläufig werden die Wohnbebauung entlang der Robert-Koch-Straße und der Straße „Am Silberbrünnele“ sowie das Neubaugebiet sowohl untereinander als auch mit den Freiräumen im Norden verbunden.

Die Verbindung der Wohnbebauung untereinander wird durch eine Wegeverbindung zwischen dem neuen Stichweg (Straßenabschnitt G) sowie dem Anschluss

Robert-Kochstraße (Straßenabschnitt M) entlang der bestehenden Wohngrundstücke realisiert.

Im Nordwesten erfolgt der Anschluss an den Glashofweg und im Nordosten der für die Freizeitnutzung besonders bedeutsame Anschluss an das bestehende Fußwegenetz in den Wald.

6 WASSERVER- UND ENTSORGUNG / REGENWASSER

Die Wasserversorgung erfolgt im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Die Vorplanung zur Niederschlags- / Oberflächenwasserbeseitigung und Schmutzwasserbeseitung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde durch das Planungsbüro Fichtner, Freiburg, erarbeitet. Die hierzu notwendigen Bodenschürfungen wurden durch das Büro Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, durchgeführt. Der entsprechende geotechnische Bericht vom 10.10.2018 wird den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

Die Vorplanung der Entwässerung sieht folgende Konzeption vor (Auszug Erläuterungsbericht Vorplanung vom Juni 2019, Fichtner, Freiburg):

„Außengebietsentwässerung

Dem Baugebiet strömen von Osten, Norden und Süden die folgenden ermittelten Außengebietsabflüsse zu.

Abflüsse		***Ost***	***Nord***	***Süd***
HQ2	*[l/s]*	*35*	*129*	*83*
HQ5	*[l/s]*	*48*	*1 97*	*125*
HQ30	*[l/s]*	*82*	*315*	*208*
HQ100	*[l/s]*	*110*	*418*	*248*

Tab. 11-1: Maximale Abflussscheitel im Außengebiet

Die errechneten Abflussmengen können durch offene Gräben an der Grenze der geplanten Bebauung abgeleitet werden.

Der dem BG von Osten zuströmende Außengebietsabfluss wird in einem offenen Graben oberhalb des geplanten Baugebiets gefasst und zur natürlichen Senke im Norden geleitet.

Der Graben hat eine Profiltiefe von 0,15 m und eine Profilbreite von 0,50 m und ein Gefälle von ca. 10% und endet etwa auf Höhe der geplanten Grundstücke. Unterhalb der geplanten Bebauung öffnet sich der Graben und der Abfluss erfolgt breitflächig über die Grünfläche entlang des natürlichen Geländegefälles bis zur natürlichen Senke.

Aufgrund des möglicherweise vorhandenen, geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulings wurde auf die Weiterführung des Grabens bis zur natürlichen Senke verzichtet, um den Eingriff in die Grünfläche zu vermeiden.

Für die Realisierung des BG in zwei Bauabschnitten, ist der Graben im Osten bereits im Zuge des BA1 umzusetzen oder es ist für eine provisorische Zwischenlösung zu sorgen.

Für die Ableitung der Abflüsse aus Nord und Süd können die jeweiligen natürlichen Senken, wie bereits im Bestand, genutzt werden und es ist keine bauliche Anpassung erforderlich. Für den Graben Süd wird aufgrund der Entwässerung des

BG deutlich weniger Wasser aus dem BG anfallen. Für den Graben Nord dürfte die Wassermenge ähnlich wie im Bestand sein. Hier wird der Graben Ost früher zugeleitet, es fällt aber im Baugebiet durch die geplante Entwässerung weniger Regenwasser an.

Entwässerung im Baugebiet

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem.

SW wird im Baugebiet gesammelt und mit Ausnahme der Reihenhäuser in der Verlängerung der Robert-Koch-Straße bis etwa auf Höhe des nördlichen Platzes über SW- Kanäle DN 250 nach Norden geleitet. Ab hier erfolgt die Ableitung des SW innerhalb der Grünfläche südlich des Bauernhofs und nördlich des Biotops weiter nach Westen bis zum bestehenden SW-Kanal SW-Kanal DN 200 parallel zum Glashofweg. Das SW der Reihenhäuser wird an den bestehenden SW-Kanal DN 200 in der Robert-KochStraße angeschlossen.

Die SW-Kanäle in den Erschließungsstraßen werden so tief verlegt, dass die Hang abseits liegenden Grundstücke ihr SW gravitär an die öffentlichen SW- Kanäle anschließen können.

Lediglich für die vier Häuser im Norden sowie für die vier südwestlichen Häuser ist das SW über Hebeanlagen dem südlich bzw. östlich liegenden SW-Kanal zuzuführen.

Das Regenwasser der Privatgrundstücke im Baugebiet wird zunächst flächendeckend dezentral über Retentionszisternen zurückgehalten. Zusätzlich erfolgt auf den Privatgrundstücken teilweise eine dezentrale Rückhaltung über Gründächer.

Die Ableitung des gedrosselten Regenwasser aus den Retentionszisternen sowie des Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über geschlossene RW-Kanäle in Richtung Norden. Für die Hang abseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücke ist der RW- Anschluss an die bergseits liegenden RW-Kanäle vorgesehen. Da die Dachflächen und Hofflächen der Zufahrt jeweils oberhalb der RW-Kanäle liegen, ist ein gravitärer Anschluss an die Kanäle möglich, ohne diese tiefer legen zu müssen.

Für das Regenwasser der öffentlichen Flächen ist ein Rückhaltevolumen von ca. 100 m3 im Baugebiet bereit zu stellen.

Vorzugsweise wird dieses Rückhaltevolumen gemeinsam unterhalb des westlichen Platzes über Rigolentunnel der Firma BIRCO oder Regenrückhaltekanäle *realisiert werden. Hier ist noch die abschließende Abstimmung mit der Stadt St. Georgen zu führen.*

Der gesamte Drosselabfluss aus dem Baugebiet wird ab der Regenrückhaltung unterhalb des Platzes über die Grünfläche südlich des Bauernhofs und nördlich des Biotops nach Westen geschlossen über einen RW-Kanal bis zum Glashofweg geführt. Die weitere Ableitung erfolgt dann ebenfalls geschlossen über einen RW-Kanal parallel zum Glashofweg […] bis an das südliche Ende des Baugebiets und von dort den Glashofweg querend bis zum Bestandsschacht des verdolten Glashöfebachs in der Straße Am Storzenberg angeschlossen.“

Vorzugsvariante Entwässerung (Vorplanung), Fichtner Stand Juni 2019 (ohne Maßstab)

Die Vorplanung der Entwässerung (Vorzugsvariante) ist oben dargestellt. Hier ist die Ableitung parallel zum Glashofweg allerdings noch als offener Graben dargestellt, welcher in einem gemeinsamen Vor-Ort-Termin mit der UNB und UWB zugunsten eines geschlossenen RW-Kanals verworfen wurde.

Starkregenereignisse

Bei einem möglichen Starkregenereignis ist jeder Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Dies wird als Hinweis in die Bauvorschriften übernommen.

Im Zuge der Erstellung des Entwässerungskonzeptes wurde eine hydraulische 2D-Berechung auf Basis des Bestandsgeländes mit Überregnung durch Starkregen durchgeführt.

Auf Basis dieser Berechnung erfolgte die Planung der Ableitung der Außengebietsabflüsse.

Der Abfluss der Außengebietsabflüsse erfolgt zukünftig analog wie bereits im Bestand über die beiden natürlichen Senken nördlich und südlich des Baugebiets. Von Osten zuströmendes Außengebietswasser wird im Bestand ebenfalls über das Baugebiet in die nördliche Senke geleitet. Zukünftig erfolgt diese Zuleitung lediglich direkt oberhalb des Baugebiets durch einen neuen offenen Graben. Die Abflussmengen im Bestand sowie in der Planung werden für die Senke im Norden als etwa gleich groß bewertet. Für die Senke im Süden wird aufgrund der Entwässerung des BG deutlich weniger Wasser aus dem BG anfallen.

Im Baugebiet selbst werden Maßnahmen zur Retention des Regenwasser durchgeführt (teilweise Gründächer, wasserdurchlässige Beläge auf Privatflächen, private Retentionszisternen, voraussichtlich zwei öffentliche Regenrückhaltekanäle).

Diese Maßnahmen können im Falle eines Starkregens jedoch die Regenmenge nur teilweise aufnehmen, so dass Regenwasser oberflächig abfließen wird. Regenwasser kann innerhalb der geplanten Straßen sowie analog wie im Bestand über die Senken und den Hang ablaufen.

Da sich im Starkregenfall für hohe Wiederkehrzeiten (z.B. HQ100) das Abflussverhalten von natürlichen Flächen dem Abflussverhalten von versiegelten Flächen annähert und die hang abseits angrenzende Siedlungsstruktur sehr weitläufig ist, wird davon ausgegangen, dass sich bei Starkregen keine Verschlechterung der angrenzenden Bebauung ergibt.

Zum Schutz der neuen Grundstückseigentümer vor Starkregen werden im Baugebiet verschiedene Maßnahmen durchgeführt.

Der mögliche unkontrollierte Zufluss von Außengebieten wurde bei der Planung berücksichtigt. Im Osten des Baugebiets wird ein Graben angelegt, der den berechneten Außengebietsabfluss HQ100 Richtung natürliche Senke im Norden ableiten kann.

Weiterhin sind die folgenden Schutzmaßnahmen im Baugebiet vorgesehen:

Wenn möglich wurde eine Querneigung der Straße zum Hang hin umgesetzt. Im Nordosten und Nordwesten werden Notwasserwege über die beiden Fußwege erhalten, über die auf der Straße abfließendes Regenwasser Richtung natürliche Senke abfließen kann. In den steilen West-Ost-Straßen kommen zudem Bergeinläufe für die Straßenentwässerung zum Einsatz, um Regenwasser besser fassen zu können.

Für ein aussagekräftiges Gutachten auf Basis einer 2D-Berechung zum Thema Starkregenabflüsse fehlen Informationen bezüglich der geplanten Geländegestaltung auf den Privatgrundstücken. Eine Berechnung auf Basis der geplanten Verkehrsanlagen mit den hierfür erforderlichen temporären Böschungen wäre nicht aussagkräftig. Die Höhengestaltung der Privatgrundstücke hat maßgeblichen Einfluss auf das Abflussverhalten.

Durch den Hinweis im Bebauungsplan zum Thema Überflutungsschutz soll darauf hingewirkt werden, dass das Thema bei Bebauung der Grundstücke berücksichtigt wird (z.B. Höhenplanung der Freiflächen mit Gefälle vom Haus zur Straße generell und vor allem im Bereich der beiden Notwasserwege).

7 DENKMALPFLEGE

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: St. Georgen-Brigach, mittelalterliche Glashütte „Glashof“ (vgl. Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr.3). Der Standort der urkundlich vor 1388 genannten Glashütte ist innerhalb der Fläche nicht exakt zu lokalisieren. Zur Klärung der Situation wurde eine Befliegung des überplanten Areals mit einer Drohne vorgenommen. Im Luftbild zeichneten sich auf der mit Wiese bestandenen Freifläche keine eindeutigen Hinweise auf die Lage von Glasöfen ab. Dies spricht dafür, dass die Einrichtungen der Glashütte sich im Bereich der Ortslage „Glashöfe“ befunden haben.

Bei Bodeneingriffen ist daher insbesondere im Nordwesten der überplanten Fläche mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zu

rechnen. Der Bereich wurde grob abgegrenzt und in die Planzeichnung übernommen.

Für die übrigen Flächen wird auf § 20 DSchG (Meldepflicht zufällig auftretender Funde und Befunde) verwiesen.

In den nachrichtlichen Übernahmen zu den Bauvorschriften werden weitere Aussagen zur konservatorischen Zielsetzung und weiteren Vorgehensweise dargelegt.

8 INHALTE DER PLANUNG

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet dient dem Wohnen. Dies entspricht voll und ganz dem Entwicklungsziel der Stadt wie auch der Investoren. Daneben ist diese Nutzungsbestimmung auch Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13b BauGB allerdings eine Legaldefinition des Begriffs der „Wohnnutzungen“ unterlassen.

Der Wortlaut der Gesetzesbegründung spricht allerdings für ein eher restriktives Verständnis des Tatbestandsmerkmals. Hiernach dürften von § 13b BauGB jedenfalls Gebietsartfestsetzungen umfasst sein, nach denen Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen (insbes. für Kinder, Jugendliche, Senioren und behinderte Menschen) und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind. Dies würde mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ in jedem Fall erfüllt. Allerdings erscheint die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets nach § 3 BauGB nicht mehr zeitgemäß.

Nach aktueller Rechtslage geht deshalb auch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ konform mit den Anwendungsvoraussetzungen für den § 13b BauGB. Dies allerdings in der Regel nur, wenn ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der Wohnnutzung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 ausgeschlossen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Der Ausschluss dieser Nutzungen führt zudem zu einer erhöhten Wohnruhe bezüglich Emissionen und Verkehr und verhindert potenziell flächenintensive Nicht-Wohnnutzungen.

Damit wird der Zweck eines Allgemeinen Wohngebiets gewahrt und den Anforderungen des § 13b BauGB durch Abstellen auf die Wohnnutzung Rechnung getragen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist das Gesamtgebiet in vier Gebietsteile (WA 1 bis WA 4) zu gliedern, wobei sich die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl GRZ unterscheiden und das Allgemeine Wohngebiet WA 4 die Sondersituation um den ehemaligen Glashof mit unterschiedlichem Höhenbezug und Dachform und –neigung abbildet.

8.2.1 Grundflächenzahl

Es werden gemäß der angestrebten städtebaulichen Siedlungsstruktur bei den Grundstücken mit dichteren Wohnformen (Reihenhausgrundstücke, Geschosswohnungsbau und kleinere Doppelhausgrundstücke) eine höhere Ausnutzungsziffer beziehungsweise Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt (WA3), bei den Einfamilienhäusern auf den kleineren Grundstücken und den Doppelhausgrund-

stücken eine GRZ von 0,3 (WA2) und bei den Gebäuden auf den größeren Grundstücken mit eine GRZ von 0,2 (WA1 und WA4). Damit werden mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen (Z) auf allen Grundstücken großzügige Gebäudevolumen erreicht, zumal in der Regel zusätzlich ein Sockelgeschoss bzw. Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss möglich ist.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus der festgesetzten Geschossigkeit (Z) und der GRZ. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO von 1,2 können damit nicht erreicht werden.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund des bewegten Geländes, in das sich die Verkehrswege von hangparallel bis diagonal z.T. massiv einschneiden bzw. sich aus diesem herausheben, kommt es zu unterschiedlichen Erschließungssituationen und Geländesituationen je Baugrundstück. Die Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich unter Abwägung der topografischen, erschließungs- und bautechnischen Belange sowie der Belange einer angemessenen Bebaubarkeit und des Orts- und Landschaftsbildes.

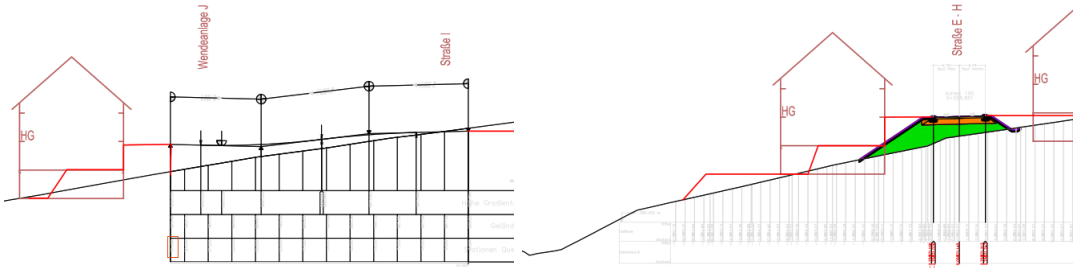
Im Grundsatz sollen zwei Vollgeschosse sowie optional ein Sockel- oder Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ermöglicht werden. Dies entspricht planungsrechtlich zwei Geschossen (Z = II). Aufgrund der Topografie und der Höhenlage der zukünftigen Straße ergeben sich nachfolgend dargestellte Situationen und Höhenfestsetzungen. Dabei wird im Bereich der Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 die Traufhöhen je Baufenster in Meter über Bezugsstraße festgesetzt. Die Höhenlage der geplanten Straße wird in der Planzeichnung dargestellt. Die jeweils relevante Höhe (Mitte des Gebäudes) kann durch Interpolation ermittelt werden.

Bei Baugrundstücken, die an zwei Straßen liegen, wurde die zugehörige Bezugsstraße planzeichnerisch definiert. Die Höhe der geplanten Straße wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die zulässige Firsthöhe wird mit 5,0 m über der zulässigen Traufhöhe festgesetzt.

Zusätzlich wird als gestalterisch begründete örtliche Bauvorschrift die maximale Wandhöhe auf 9,0 m begrenzt, um talseits Abgrabungen mit evtl. entstehenden massiven Wandhöhen über diesem Maß zu unterbinden. In großen Teilen des Plangebiets können diese Wandhöhen mit vertretbarem Aufwand ohnehin nicht erreicht werden.

Bergseitig erschlossene Grundstücke mit starker Hangneigung

Im Norden und Westen des Grundstücks befinden sich jeweils 4 Grundstücke, bei denen der Erschließungsansatz etwa zwei Geschosshöhen über dem Gelände im Bereich der hinteren Baufensterflucht liegt. In diesen Bereichen erfolgt die Erschließung in das oberste Vollgeschoss. Nach unten anschließend kann ein weiteres Vollgeschoss sowie ein Nicht-Vollgeschoss mit Anschluss an das talseitige Gelände mit Freiflächen realisiert werden. Für diese Bereiche wird eine Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt. Damit können diese Gebäude zur Straße / Erschließung hin eingeschossig, zur Talseite hin dreigeschossig in Erscheinung treten.



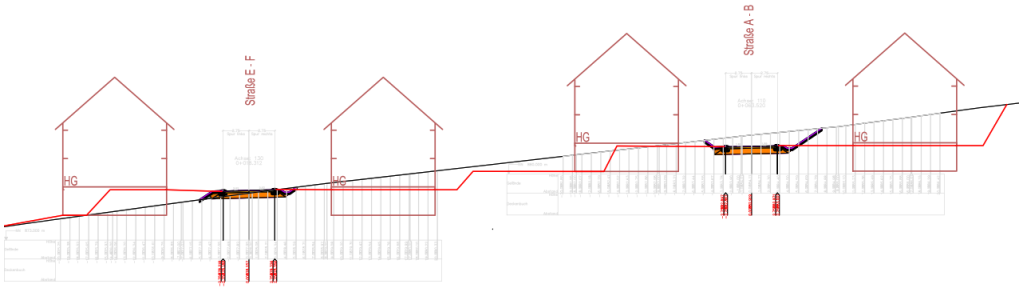
Beispielhafte Erschließungssituation mit maximaler Traufhöhe 4,0 m (Bereich Wendeanlage J und nördlich Straßenabschnitt E – H) (rote Linie: mögliche Geländemodellierung)

Berg- und talseitig erschlossene Grundstücke mit moderater Hangneigung

Bei ebenfalls bergseitig erschlossenen Grundstücken, bei denen der Höhenversprung zwischen Straße und Gelände lediglich ca. eine Geschosshöhe ausmacht, sollen zur Straße hin zwei sowie talseits ein weiteres Geschoss als Voll- oder Nichtvollgeschoss realisieren können. Daraus ergibt sich eine Traufhöhe von 7,0 m. Die Gebäude können zur Straße hin zwei- zum Tal hin ebenfalls dreigeschossig in Erscheinung treten.

Um einen attraktiven Straßenraum zu gewährleisten wird auch für die zur Straße hin bergseits gelegenen Grundstücke eine Traufhöhe von 7,0 m festgelegt. Hierdurch können durch Abgrabungen ebenfalls zwei Vollgeschosse ermöglicht werden. Zwar ist damit gegenüber den talseits gelegenen Grundstücken eine u.U. geringere Ausnutzbarkeit gegeben, jedoch scheint dies vor dem Hintergrund der damit erreichten Staffelung des Gesamtgebiets von West nach Ost und eines harmonischen Straßenraums angemessen.

Diese Erschließungssituation betrifft den Großteil des Baugebiets. Variationen ergeben sich durch diagonal verlaufende Höhenlinien bzw. Lage an zwei Erschließungsstraßen.



Beispielhafte Erschließungssituation mit maximaler Traufhöhe 7,0 m
(Straßenabschnitte E – F und A – B) (rote Linie: mögliche Geländemodellierung)

Talseits erschlossene zurückgesetzte Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen

Eine Sondersituation ergibt sich nordöstlich des Straßenabschnitts H – M. Die Straße gräbt sich hier bis ca. 1,5 m in das Gelände ein. Bergseits der Straße sieht das Bebauungskonzept eine nach hinten versetzte Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor, sodass die Gebäude weiter in den Hang rutschen. Bedingt hierdurch muss und kann zur Ausgestaltung einer angemessen nutzbaren bergseitigen Gebäudeseite zur Straße hin eine Traufhöhe von bis zu 9,0 m realisierbar sein. Damit können bei gleichbleibend zwei zulässigen Vollgeschossen zur Straße drei, zum Berg hin ein bis zwei Geschosse in Erscheinung treten. Durch den Abstand der Gebäude talseits und bergseits der Straße von ca. 21 m bis 28 m wird der Straßenraum hierdurch nicht gestört. Negative Auswirkungen auf die

bergseits anschließende Bebauung sind ebenfalls nicht gegeben, da diese ca. zwei Geschosse höher liegen (siehe auch Schemaschnitt).

THmax 7,0 m | *THmax 9,0 m* | *THmax 7,0 m*

Beispielhafte Erschließungssituation mit maximaler Traufhöhe 9,0 m (hier: 2. Gebäude von links) (Straßenabschnitte K – M) (rote Linie: mögliche Geländemodellierung)

Bestehendes Hofgebäude

Das im Bestand zu sichernde Hofgebäude im nordwestlichen Planbereich, welches über den bestehenden privaten Fahrweg erschlossen wird, werden die Trauf- und Firsthöhen entsprechend dem Bestand unter Berücksichtigung eines Puffers (ca. 1 m) für etwaige Sanierungsmaßnahmen in Meter über NHN festgesetzt. Die Höhe ergibt sich aus einer bestehenden Traufhöhe von 5,2 m und einer Firsthöhe von 11,3 m über der Höhe des Eingangs in Meter über NHN (252,29 müNHN).

Höhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden

Die Begrenzung der Höhe der o.g. Anlagen stellt ein angemessenes Verhältnis zwischen Haupt- und Nebengebäude sicher und stärkt die nicht bebauten Freiräume.

8.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den dargestellten Planungszielen wurden durch Einschrieb in die Baufenster bestimmte Bereiche für Einzel- und / oder Doppelhäuser und / oder Reihenhäuser zugelassen, wobei die Bereiche mit zulässiger Einzelhausbebauung überwiegen.

Dabei wird bestimmt, dass die Länge der oben bezeichneten Hausformen höchstens 25 m betragen darf. Dies soll verhindern, dass der auf Kleinteiligkeit angelegte Gebietscharakter nicht durch theoretisch mögliche sehr lange Reihenhauszeilen gestört wird.

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster.

Die Tiefe der Baufenster beträgt wo möglich 14 m, um den Bauherren einen Gestaltungsspielraum in der Positionierung der Gebäude zu geben. Zur Straße und den öffentlichen Grünflächen hin werden, von wenigen Bereichen abgesehen, 3 m bis 5 m vorgesehen. Die Lage der Baufenster berücksichtigt die Himmelsrichtung, um attraktive Freibereiche vorzugsweise im Süden oder Südwesten zu ermöglichen.

Um die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu 1,50 m zulässig sind.

Aus gleichem Grund wird geregelt, dass Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten zulässig sind, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

Um den solaren Energieeintrag zu fördern und auch um die Wohnqualität zu verbessern wird das sog. „Wintergartenprivileg“ in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Dadurch wird bestimmt, dass Baugrenzen nach Südwesten und Nordwesten mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 1,5 m überschritten werden dürfen. Um zu verhindern, dass die dadurch privilegierten Bauteile über die komplette Gebäudeseite errichtet werden, wird festgesetzt, dass die Breite der Bauteile maximal 50% der jeweiligen Gebäudeseite betragen darf. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei diesen Bauteilen die Abstandsflächen der Landesbauordnung (LBO) zu beachten sind.

8.2.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die festgesetzte Hauptfirstrichtung orientiert sich traufständig zum einen zu den von Südost nach Nordwest verlaufenden Hauptverkehrsachsen und zum anderen zum neu gebildeten Ortsrand im Norden und vor allem im Westen. Diese Traufständigkeit gibt dem Gebiet nach innen und außen Struktur und Harmonie und sorgt für eine der Lage und der angrenzenden Bebauung angemessene Arrondierung und Einbindung in Orts- und Landschaftsbild.

8.2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um zusammenhängende Gartenbereiche vor allem in den rückwärtigen Grundstücksteilen zu sichern, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Zonen entlang der einzelnen Straßen sowie innerhalb der Baufenster und der Fläche für Nebengebäude zulässig.

Nebengebäude sind außerhalb der Baufenster nur bis 40 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig. Zur Berücksichtigung der Sondersituation am Bestandshof (WA 4) mit bestehendem Schuppen, wird speziell für diesen Bereich eine Fläche für Nebengebäude vorgesehen, in dem auch Nebengebäude mit mehr als 40 cbm zulässig sind.

Um den Straßenraum großzügig zu gestalten und nicht durch hochbauliche Anlagen zu verengen, wird weiter festgesetzt, dass die o.g. Baukörper einen Abstand von mindestens 1,0 m zu diesem einhalten müssen. Diese Regelungen werden auch aus verkehrsfunktionalen Gründen erlassen.

Durch die Definition, dass Carports als überdachte Stellplätze, mindestens an drei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen müssen, werden mögliche Interpretationsspielräume vermieden.

Die Anordnung von Fahrradstellplätzen soll im gesamten Plangebiet zulässig sein.

8.2.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um dem bereits dargestellten Gebietscharakter mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern als Einfamilienhäuser mit einer eingeschränkten Dichte und einem eher geringen Verkehrsaufkommen zu stützen, werden maximal drei Wohneinheiten pro Einzelhaus, zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte sowie eine Wohneinheit pro Reihenhauseinheit festgesetzt.

Daneben soll im Bereich des planzeichnerisch gekennzeichneten Baugrundstücks (①) gemäß dem Bebauungskonzept ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten realisierbar sein. Dies entspricht in der Ausführung eines Doppelhauses je 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

8.3 Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen dienen als Hausgärten, dem Biotoperhalt oder als Grünland.

Untergeordnete Anlagen sind zulässig.

Insbesondere im Bereich des Hausgartens des neu zu bildenden Grundstücks 5/51 sind hiervon Zufahrten betroffen. Aufgrund der Hanglage und allgemeinen Erschließungssituation des Gebäudes wurde hier der Bereich des Allgemeines Wohngebiets zum Schutz des Landschaftsbilds eher kleiner konzipiert, was eine Erschließungsfunktion der Grünflächen einschließt.

8.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die aus Gründen des Natur- und Artenschutzes sowie grünordnerischen Gestaltung erlassenen Festsetzungen sind im Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung als Teil der Begründung erläutert.

8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der bestehenden und geplanten Versorgungstrassen werden auf zukünftig privaten Grundstücken Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger eingetragen und mit entsprechenden Festsetzungen belegt. Die z.T. bereits dinglich gesicherten Bestandsleitungen konnten in der Lage nicht in allen Fällen sicher verortet werden. Dies ist in der Planzeichnung vermerkt.

Um die fußläufige Durchgängigkeit zwischen Gebiet und dem Talraum nach Nordwesten sicher zu stellen, wurde im Bereich des privaten Zufahrtwegs zum Bestandshof ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Den Festsetzungen im Bebauungsplan wird beim Grundstücksverkauf eine grundbuchrechtliche Sicherung folgen.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Dachgestaltung

Vorschriften zu Dächern, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Mauern, sowie Niederspannungsfreileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den bestehenden Kontext dienen. In diesem Zusammenhang soll sich die geplante Bebauung harmonisch in die umgebende Bestandsbebauung einfügen und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleisten. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Gestaltung im gesamtstädtischen Kontext. Aufgrund der exponierten Lage des neuen Wohngebiets kommt diesen Festsetzungen eine besondere Bedeutung zu.

Für die Dächer wurden Satteldächer mit Neigungen zwischen 28° und 45° festgesetzt. Hiermit ist die in den letzten Jahrzehnten realisierte und weiterhin nachgefragte ortstypische Dachform und Farbgebung für Einfamilienhäuser berücksichtigt. Um Beiträge zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern, unabhängig von Dachform und -neigung, zugelassen.

Flachdächer von Garagen und Carports sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen.

Zusätzlich werden ortstypische und allgemeine Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit und Ausgestaltung von Dachaufbauten getroffen.

9.2 Wandhöhen

Die sichtbare Wandhöhe wird in Abhängigkeit von der Dachform zur Wahrung des Ortsbildes begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass durch Abgrabungen weitere Geschosse frei gestellt werden und große Fassadenflächen dominant in Erscheinung treten. Grundsätzlich soll die Geländemodellierung an der Erschließungsstraße bzw. dem natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen auszugleichen, um einen harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen den Grundstücken und zum öffentlichen Raum bzw. zur offenen Landschaft hin zu gewährleisten.

9.3 Gestaltung von Nebenflächen und Einfriedungen

Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen zu Nebenflächen wie Müllbehälterstandorten und Mauern getroffen, um für die Öffentlichkeit direkt einsehbaren Straßenraum attraktiv zu gestalten.

Aus eben diesen Gründen werden Einfriedungen in Höhe und Ausgestaltung beschränkt. Massive Einfriedungen müssen zu allen Verkehrsflächen einen Abstand halten, um den Straßenraum nicht einzuengen.

Die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material wird aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der hohen Verletzungsgefahr ausgeschlossen.

9.4 Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Durchgrünung und Gestaltung des Gebiets müssen die unbebauten Flächen begrünt werden. Dadurch sollen unversiegelte Flächen geschützt und verhindert werden, dass zwar pflegeleichte, jedoch ökologisch und gestalterisch häufig negativ in Erscheinung tretende Freiflächen wie Steingärten entstehen können.

9.5 Niederspannungsfreileitungen

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 Wegebaulastträgers 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 wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen so, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

9.6 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung in dieser Lage vor dem Hintergrund der Besatzdichte PKW / EW und dem ÖPNV-Netz nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze festgesetzt.

9.7 Rückhaltung von Regenwasser

Aus dem in Kapitel 6 dargestellten Entwässerungskonzept ergibt sich das Erfordernis, das im Bereich der privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Hierzu wird eine Festsetzung zu Volumen und Drosselabfluss in Abhängigkeit der versiegelten Fläche getroffen. Dies dient der Entlastung der Vorfluter und Schonung des Wasserhaushalts.

10 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

Im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13b BauGB weder eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts noch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich in das Schutzgut Boden erforderlich.

Lediglich im Südosten wird auf ca. 0,06 ha kleinflächig der Bebauungsplan „Beim Krankenhaus“ vom 03.03.2010, der am 10.03.2010 in Kraft getreten ist und im Westen ein Allgemeines Wohngebiet sowie im Osten ein Sondergebiet vorsieht. Überlagert wird ein Bereich, der als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Grünfläche, Wiese“ ausgewiesen ist sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (F 10). Die Flächen dienen lt. Begründung zum Bebauungsplan dem erforderlichen Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt und sehen im Bereich F 10, der auf ca. 0,01 ha überplant wird, die Pflanzung und Entwicklung einer Hecke mit Saum vor.

Zum Schutz des westlich im Bebauungsplangebiet gelegenen Borstgrasrasens (Biotop Nr. 178153260120 „Hang und Taleinschnitt S Glashöfe (W St. Georgen)“) sowie zur Eingrünung des Wohngebietes nach Westen ist jedoch eine Heckenpflanzung vorgesehen. Auch wird im Nordosten des Plangebietes auf eine ursprünglich vorgesehene Bebauung verzichtet und stattdessen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ festgesetzt. Dies kann als Kompensation für den Überlagerungsbereich des Bebauungsplans „Beim Krankenhaus“ angesehen werden, da die Überlagerung nur sehr kleinflächig ist.

Der notwendige Untersuchungsaufwand beschränkt sich im Übrigen im Wesentlichen auf die Darstellung der Schutzgüter als Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren sowie auf artenschutzrechtliche Belange. Diese Leistungen werden vom Büro faktorgruen in Rottweil erarbeitet.

Der Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung ist Teil der Begründung und den Unterlagen beigefügt.

11 KONFLIKTE MIT ANGRENZENDEN NUTZUNGEN

11.1 Angrenzende Nutzungen

Im Flächennutzungsplan ist südwestlich eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Gemeinde räumt der wohnbaulichen Entwicklung gegenüber einer rein gewerblichen und bezüglich der Schallemissionen uneingeschränkten Nutzung den Vorrang ein.

Bei der Entwicklung der Fläche ist auf die Schutzansprüche des Allgemeinen Wohngebiets etwa durch Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets zu reagieren.

~~10.1~~11.2 Schallemissionen Bahn und Bundesstraße

Bezüglich der von der Bahn und der Bundesstraße ausgehenden Schallemissionen wurde durch das Büro Fichtner, Freiburg, zum 22.10.2019 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die den Bebauungsplanunterlagen beigefügt wird. Wie bereits angenommen, ist der Gutachter nicht auf lösungsbedürftige Lärmkonflikte gestoßen.

11.3 Straßenverkehrslärm durch Neubaugebiet auf Nachbarschaft

In oben genannter, den Bebauungsplanunterlagen beigefügter Untersuchung wurde ebenfalls auf die durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund des Neubaugebiets verursachten Emissionsbelastungen auf das benachbarte Baugebiet um die Straßen „Am Silberbrünnele“ und Robert-Koch-Straße eingegangen.

Da in der Nachbarschaft keine wesentlichen Änderungen im Sinne der 16. BImSchV durch das Plangebiet ausgelöst werden, sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

~~11~~12 INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN UND WALDFLÄCHEN

Die privatwirtschaftliche Entwicklung des Baugebiets Glashöfe in St. Georgen im Schwarzwald erfolgt in großem Interesse der Gemeinde. Eine Klausurtagung des Gemeinderats im Frühjahr 2018 hat deutlich gemacht, dass große Teile der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen für absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen, da die Bereitschaft der fast ausnahmslos privaten Grundeigentümer zu einer Erschließung ihrer Grundstücke eingeschränkt ist. Insofern wurde die Initiative der Grundstückseigentümer des Grundstücks Glashöfe zur Entwicklung und Erschließung dieser circa 3,55 ha großen Fläche am Nordrand der Gemeinde sehr begrüßt. Diese im Flächennutzungsplan nicht dargestellte Fläche wird derzeit in einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB für eine ausschließlich wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet.

Das geplante Baugebiet schließt sich an ein vorhandenes Wohngebiet im Bereich der Robert Koch Straße und der Straße Am Silberbrünnele unmittelbar an. Beide vorhandenen Erschließungsstraßen enden in zwei Stichen nach Norden unmittelbar am Übergang in die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Grundstücks Glashöfe. Dies deutet daraufhin, dass die Planung des Bestandsgebiets konzeptionell auch eine Erweiterung nach Norden ins Auge fasste. Bei den Vorüberlegungen zur äußeren Verkehrserschließung des neuen Wohngebiets lag es nahe, an diese vorhandenen Straßenstiche anzuschließen und diese nach Norden weiterzuführen.

Die Topografie des Grundstücks Glashöfe legte es zudem nahe, diese beiden Straßenachsen hangparallel nach Norden zu führen, um in diesem Bereich eine städtebaulich gleichmäßige Baustruktur sowohl bergseits wie talseits zu erzielen. Zugleich ist dies dem harmonischen Gesamterscheinungsbild der neuen Siedlung von Westen zuträglich.

Das von Westen nach Osten durchgängige Gefälle des Grundstücks ist durch ein topografisch zweigeteiltes Steigungsmaß geprägt. Der westliche Teilbereich ist wesentlich steiler als der östliche Teilbereich und muss deshalb von einer Erschließung ausgeschlossen werden. Ein zweiter Ausschlussgrund ist der Schutz der hier vorhandenen, auch topografisch bedingten Trockenwiese mit Biotopcharakter.

Es ist deshalb aus Gründen der angestrebten Siedlungsgröße des neuen Wohngebiets untersucht worden, wie weit der Siedlungskörper nach Osten ausgedehnt werden kann. Die Stadt St. Georgen hat deshalb angeboten, einen Teil ihrer dort liegenden kommunalen Wald-flächen in das Entwicklungsgebiet mit einzubringen. Das bedeutete zugleich, ein Waldumwandlungsverfahren für diesen kommunalen Flächenanteil in Erwägung zu ziehen. Auch am östlichen Rand der privaten Entwicklungsfläche Glashöfe befindet sich in einer Tiefe von 5 bis 10 m ein relativ lückiger Waldsaum, der planungsrechtlich als Waldgebiet zu behandeln ist.

Bei der Konzeption der inneren Erschließung des neuen Baugebiets und der Absicht, die beiden vorhandenen Straßenstiche unmittelbar fortzuführen hat sich im Bereich der Straße Am Silberbrünnele eine Lösung aufgedrängt, welche die vorhandene Straßenachse eindeutig in gerader Führung nach Norden erweitert. Hierbei kann auch die vorhandene klare Struktur der talseitigen und bergseitigen Bebauung in der vorhandenen Topografie fortgeführt werden. Dies bedeutet nun allerdings einen zwingenden Eingriff in den westlichen Rand des Waldkörpers.

Um diesen Eingriff zu verhindern, müsste man den vorhandenen Erschließungsstich am Übergang vom vorhandenen zum neuen Baugebiet in einem unmittelbaren Bogen nach Westen und in einem zweiten gegenläufigen Bogen wieder in eine hangparallele Achse führen. In einer verkehrlichen Bewertung führt dies allerdings zu einer nicht gewünschten Orientierungsschwierigkeit für den Autoverkehr. In einer stadtplanerischen und ökonomischen Bewertung sind darüber hinaus die Parzellierung, der Zuschnitt und die Funktionalität der einzelnen Grundstücke sehr erschwert.

Für einen Eingriff in den Waldsaum spricht darüber hinaus, dass im Ost-West Gesamtquer-schnitt des topografisch bebaubaren Grundstücks insgesamt sieben hangparallele Hauszeilen möglich sind, wenn eine innere dritte hangparallele Erschließungsstraße gelingt. Diese städtebauliche Struktur schafft angemessen große, relativ einheitliche Grundstückstiefen, was wiederum dem Gesamterscheinungsbild von Westen positiv unterstützt und im Übrigen zur verkehrlichen Orientierungsleichtigkeit des Gesamtgebiets beiträgt.

Gegenüber dem zur Frühzeitigen Beteiligung eingereichten Vorentwurf hat sich der Eingriff in die Waldflächen reduziert. Zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und Bebaubarkeit im Hinblick auf den gesetzlichen Waldabstand wurde im Osten und Nordosten der zukünftig als Niedrigwald zu etablierende Bereich bis zu 30 m von den nächsten Baugrenzen entfernt in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die zuständigen Forstbehörden wurden im Hinblick auf die Waldumwandlung einbezogen. Die angesprochenen Unklarheiten konnten zwischenzeitlich geklärt und die Waldumwandlungserklärung erteilt werden.

Das derzeitig als Grünland benutzte Bereich dient der Futtergrundlage eines Pächters. In Abstimmung mit diesem kann die nach Entwicklung des Gebiets verbleibende private Grünfläche im westlichen Planbereich dem Landwirt nach wie vor zur biotop-gerechten Bewirtschaftung bereitgestellt werden. Bei einer abschnittsweisen Entwicklung des Gebiets wird dem Landwirt zudem die noch nicht entwickelte Fläche zur Beweidung zur Verfügung gestellt.

Damit kann dem Belang des betroffenen Landwirts ebenfalls Rechnung getragen werden.

In Abwägung aller erwähnten Argumente sind die Verwaltung und der Gemeinderat dem Vorschlag der Planer gefolgt, das in der Untersuchung mehrerer städtebaulicher Varianten gefundene vorliegende Erschließungs- und Bebauungskonzept zu verfolgen, welches einen Eingriff in den Waldsaum sowie in als Grünland

genutzte Flächen zur Voraussetzung hat. Das für diese angestrebte Lösung notwendige Waldumwandlungsverfahren ist deshalb vom Gemeinderat der Stadt St. Georgen entsprechend beschlossen worden. Ebenso wurde mit dem Pächter des Grünlands eine einvernehmliche Lösung gefunden.

~~12~~13 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

~~13~~14 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs			**ca. 67.907 m²**
davon:			
Öffentliche Straße			ca. 4.217 m²
Private Straße			ca. 493 m²
Öffentliche Parkplätze			ca. 215 m²
Öffentliche Fußwege			ca. 496 m²
Waldfläche			ca. 3.309 m²
Öffentliche Grünfläche			ca. 1.613 m²
Private Grünfläche			ca. 26.526 m²
Allgemeines Wohngebiet WA gesamt, davon			ca. 31.038 m²
Allgemeines Wohngebiet WA 1	ca.	7.953 m²	
Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca.	10.513 m²	
Allgemeines Wohngebiet WA 3	ca.	11.103 m²	
Allgemeines Wohngebiet WA 4	ca.	1.470 m²	

Berechnung zulässiger Grundflächen Stand 25.06.2019

Fläche WA 1:	7.953 m² x GRZ 0,2 =	1.720 m²
Fläche WA 2:	10.513 m² x GRZ 0,3 =	3.154 m²
Fläche WA 3:	11.102 m² x GRZ 0,4 =	4.441 m²
Fläche WA 4:	1.470 m² x GRZ 0,2 =	294 m²
Summe		**9.609 m²**

~~14~~15 KOSTEN DER PLANUNG

Die Planungs- und Erschließungskosten werden durch den Eigentümer / Investor getragen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

St. Georgen im Schwarzwald, den _____

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

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen im Schwarzwald übereinstimmen.

St. Georgen, den _____

Der Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Die Satzung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde St.Georgen _____ vom _____ bekannt gemacht.
Die Satzung tritt mit Wirkung vom _____ in Kraft.

Der Bürgermeister