

 **GEMEINDE MALSBURG-MARZELL**

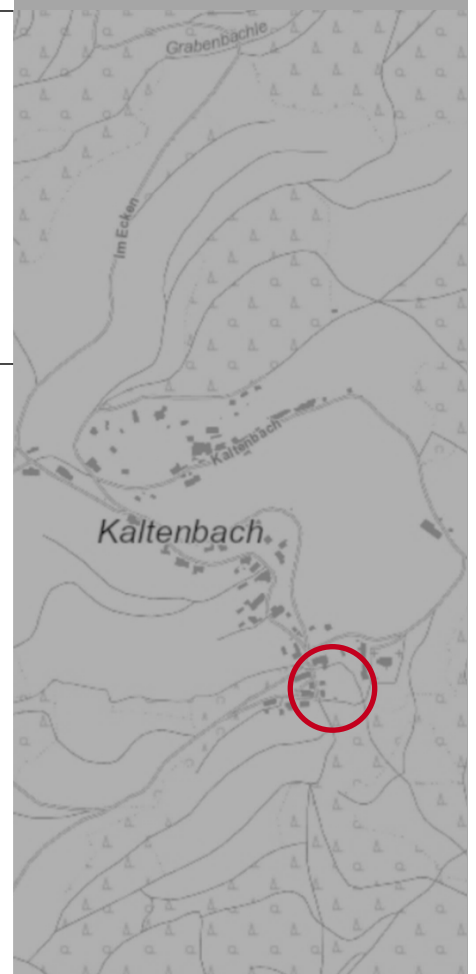
ORTSTEIL KALTENBACH

 Ergänzungssatzung

„Kaltenbach 5“

 Begründung

Stand: 06.09.2022



INHALT

1. Allgemeines und Voraussetzungen	3
2. Bauliche Nutzung	10
3. Bauliche Nutzung in Bezug auf Umweltbelange	12
4. Ortsbausatzung der Gemeinde Malsburg-Marzell	15
5. Verfahrensübersicht	15

ANLAGEN

- Artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros Kunz GaLaPlan, Todtnauberg vom 27.06.2022
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Büros Kunz GaLaPlan, Todtnauberg vom 27.06.2022
- EA-Bilanz - Bestandsplan des Büros Kunz GaLaPlan, Todtnauberg vom 27.06.2022 im Maßstab 1:500
- EA-Bilanz - Maßnahmenplan des Büros Kunz GaLaPlan, Todtnauberg vom 27.06.2022 im Maßstab 1:500

1. ALLGEMEINES UND VORAUSSETZUNGEN

1.1. Planungsanlass

Im Ortsteil Kaltenbach der Gemeinde Malsburg-Marzell besteht Bedarf zur Schaffung eines Bauplatzes. Die geplante Fläche liegt gegenwärtig im unbeplanten Außenbereich, grenzt jedoch zu mindestens zwei Seiten an den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Kaltenbach. Durch die Satzung möchte die Gemeinde einen weiteren Bauplatz schaffen, der die Eigenentwicklung des Ortsteils stärkt und eine städtebaulich geordnete Siedlungsstruktur weiterhin wahrt.

1.2. Räumliche Situation und Geltungsbereich

Der Ortsteil Kaltenbach ist eine auf etwa 750 m über N.N. hochgelegene Streusiedlung einer ehemaligen Berggemeinde. Die dörfliche Struktur besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern und ehemaligen Höfen. Prägend sind die Hanglagen entlang der Ortsränder und die prägende Landschaft aus Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im südlichen Bereich des Ortsteils an einem Hang, nahe der Michaelskirche.

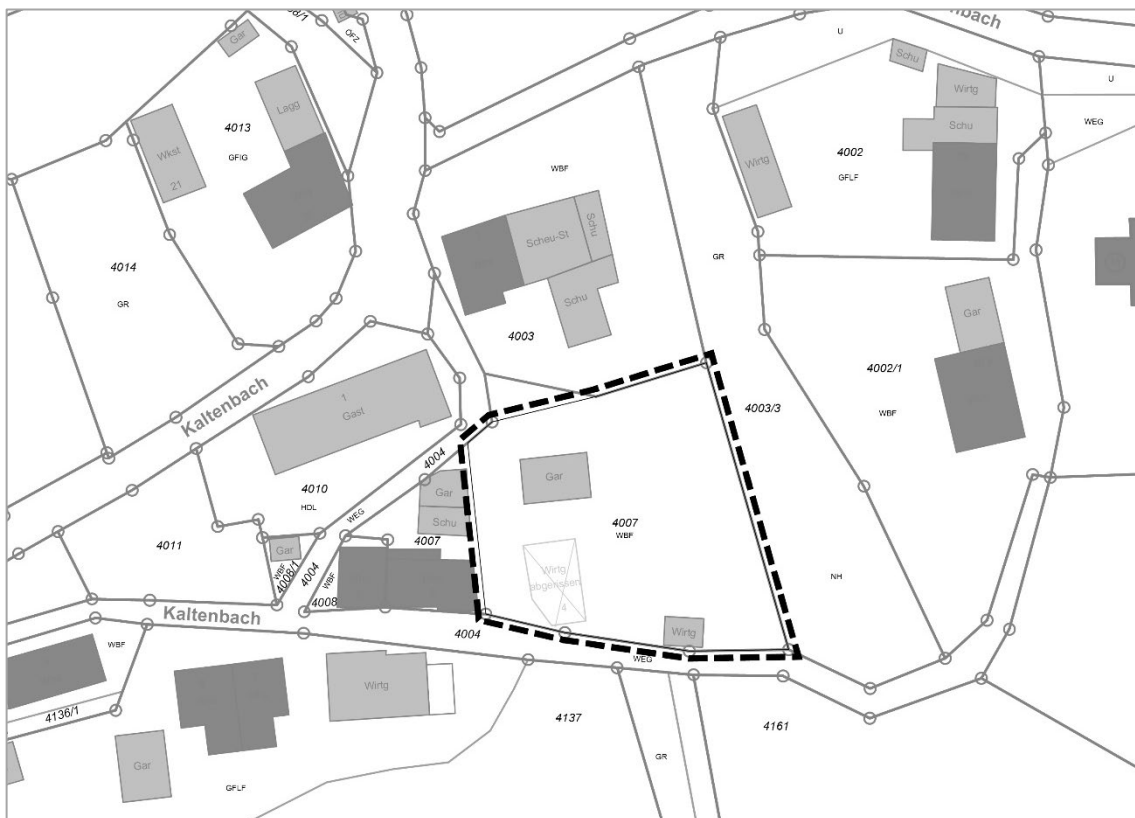


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Satzungsgebiets „Kaltenbach 5“. Quelle: Gemeinde Malsburg-Marzell und eigene Darstellung. (Abb. unmaßstäblich)

Neu überplant wird ein Teil des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 4007. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von **1.212 m²**. Im Norden und Westen grenzt die Fläche an die besiedelte Ortslage an. Auf dem Flurstück selbst befinden sich neben Schuppen und Garagen bereits ein zu Wohnzwecken genutztes Haus. Im Osten fließt das Kaltenbacher Bächle. Dahinter liegen weitere, ebenfalls zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Im Nord-Westen und im Süden grenzt der gemeindeeigene Weg (Flst.-Nr. 4004) unmittelbar an den Geltungsbereich. Im Süden schließt Waldfläche an.

1.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Teilbereich des Flst.-Nr. 4007 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans und wird ebenso wenig vom Geltungsbereich der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kaltenbach gemäß § 34 BauGB erfasst. Etwa die Hälfte der Fläche (ca. 605 m²) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, die restliche als landwirtschaftliche Fläche. Die betroffene Grundstücksfläche ist zurzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, auch wenn sie teilweise im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt wird.

Eine Bebauung der betroffenen Flächen stellt eine Ergänzung der bestehenden Bebauung dar, ein Siedlungszusammenhang kann durch die angrenzenden Gebäude hergestellt werden. Die Abgrenzung der Ergänzungssatzung orientiert sich dabei an den vorhandenen Grundstücksgrenzen sowie der nördlich und vor allem der westlich liegenden Wohnbebauung. Die dem Innenbereich zuzuordnende angrenzende Bebauung ist hinreichend durch Wohnbebauung geprägt. Die Erweiterung durch einen Bauplatz zur Errichtung eines Einfamilienhauses stellt eine untergeordnete Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereichs dar. Insofern kann die Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsfläche in den Innenbereich städtebaulich vertreten werden. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung läuft somit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde nicht entgegen.

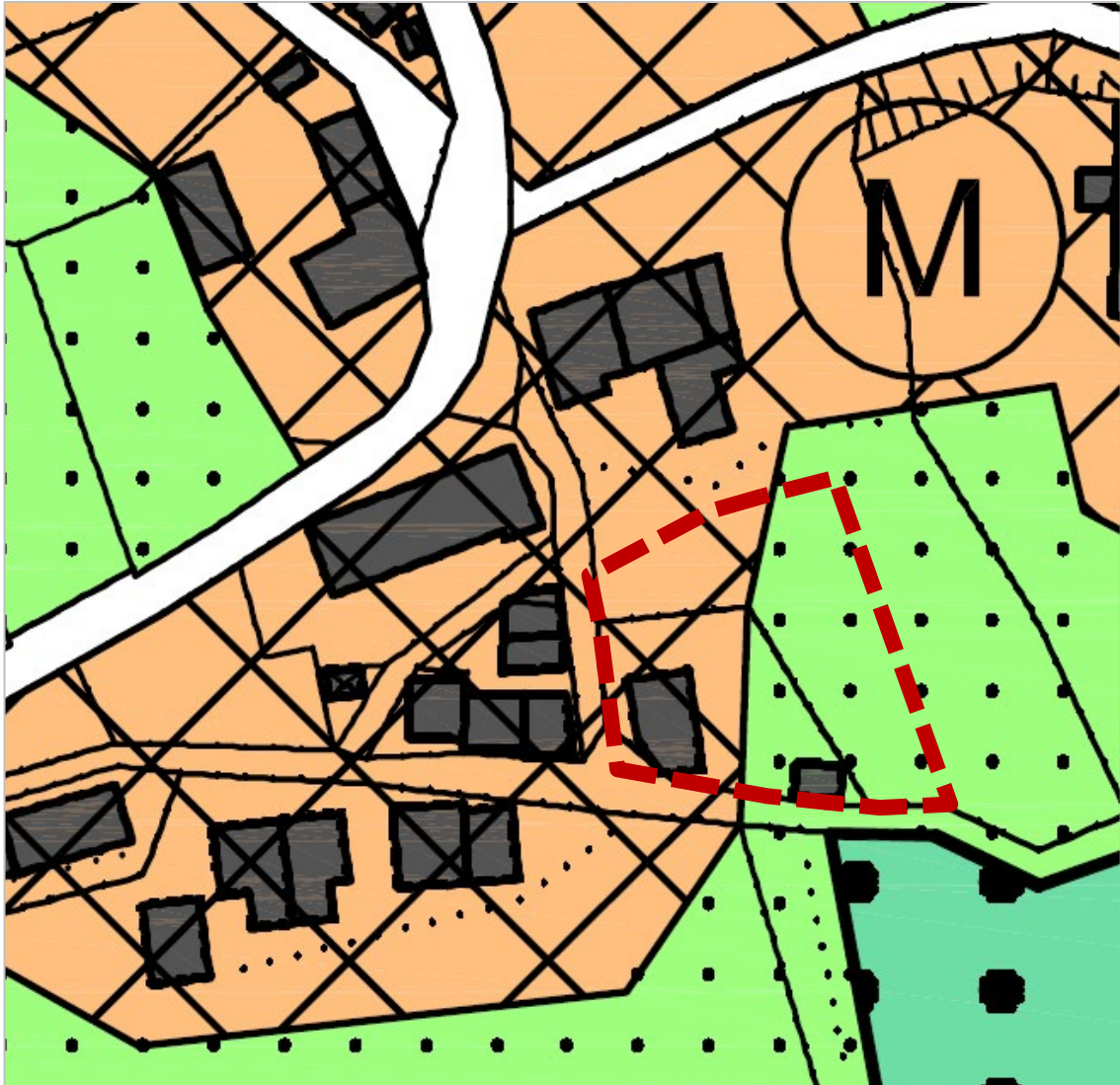


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit rot markiertem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Kaltenbach 5“. Quelle: Gemeinde Malsburg-Marzell. (Abb. unmaßstäblich)

1.4. Schutzgebiete

Der gesamte Ortsteil Kaltenbach liegt innerhalb des Naturparkes „Südschwarzwald“ und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Blauen“, welches den Geltungsbereich jedoch nicht tangiert. Biotope, Naturschutzgebiete oder FFH-Gebiete liegen in ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich.

Das Plangebiet liegt auch außerhalb von Wasserschutzzonen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Somit lässt sich keine unmittelbare Beeinträchtigung durch Schutzgebiete feststellen.



Abb. 3: Biotope: Offenlandbiotope (pink) und Waldbiotope (dunkelgrün) sowie Landschaftsschutzgebiet (hellgrün) in der Umgebung der Ergänzungssatzung „Kaltenbach 5“. Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW. 2022. (Abb. unmaßstäblich)

1.5. Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der südliche Siedlungsbereich des Ortsteils Kaltenbach wird erweitert. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde durchgeführt und als Anlage der Begründung beigefügt.

1.6. Verfahren nach Baugesetzbuch

Die Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 34 (6) BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Vor diesem Hintergrund sind nach § 13 (3) BauGB eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch von einem Monitoring nach § 4c BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB wird damit abgesehen.

Für die Ergänzungssatzung „Kaltenbach 5“ wurde eine Artenschutzrechtliche Einschätzung sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch das Büro Kunz GaLaPlan, Todtnauberg erstellt.

Artenschutzbelange sind unabhängig vom etwaigen Planungsrecht zu berücksichtigen.

1.7. Planerisches Konzept

Ziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für ein Baugrundstück im Ortsteil Kaltenbach zu schaffen und dafür eine vorhandene Baulücke innerhalb des Ortsteils zu nutzen. Dafür sollen die vorhandene Körnigkeit (Gebäudegrößen) und die Abstände der Wohnhäuser zueinander innerhalb des Ortsteils weitestgehend wiedergegeben werden.

Verkehrliche Auswirkungen sind aufgrund der Errichtung von nur einem Wohnhaus nicht zu erwarten.

Die Zufahrt für den Neubau kann über den bestehenden **gemeindeeigenen** Weg auf Flst.-Nr. 4004 von Norden garantiert werden. Dort befindet sich bereits die Garagenzufahrt des Vorhabenträgers. Zusätzliche Maßnahmen zur Erschließung des Gebiets sind durch die Vorhabenträger*innen im Einvernehmen mit der Gemeinde zu realisieren.

Hinweis: Das ehemalige Grundstück mit der Flst.-Nr. 4009 ist nun Bestandteil des Flst.-Nr. 4004 (gemeindeeigener Weg). Ebenso das direkt an die Kaltenbacher Straße angrenzende Teilstück mit der Flst.-Nr. 4005 wurde mit dem Weg zusammengeführt. Der nördliche Teil des ehemaligen Flst.-Nr. 4005 (zwischen Wohnhaus Nr. 5 und dessen Garage) ist nun Bestandteil des Flst.-Nr. 4007.

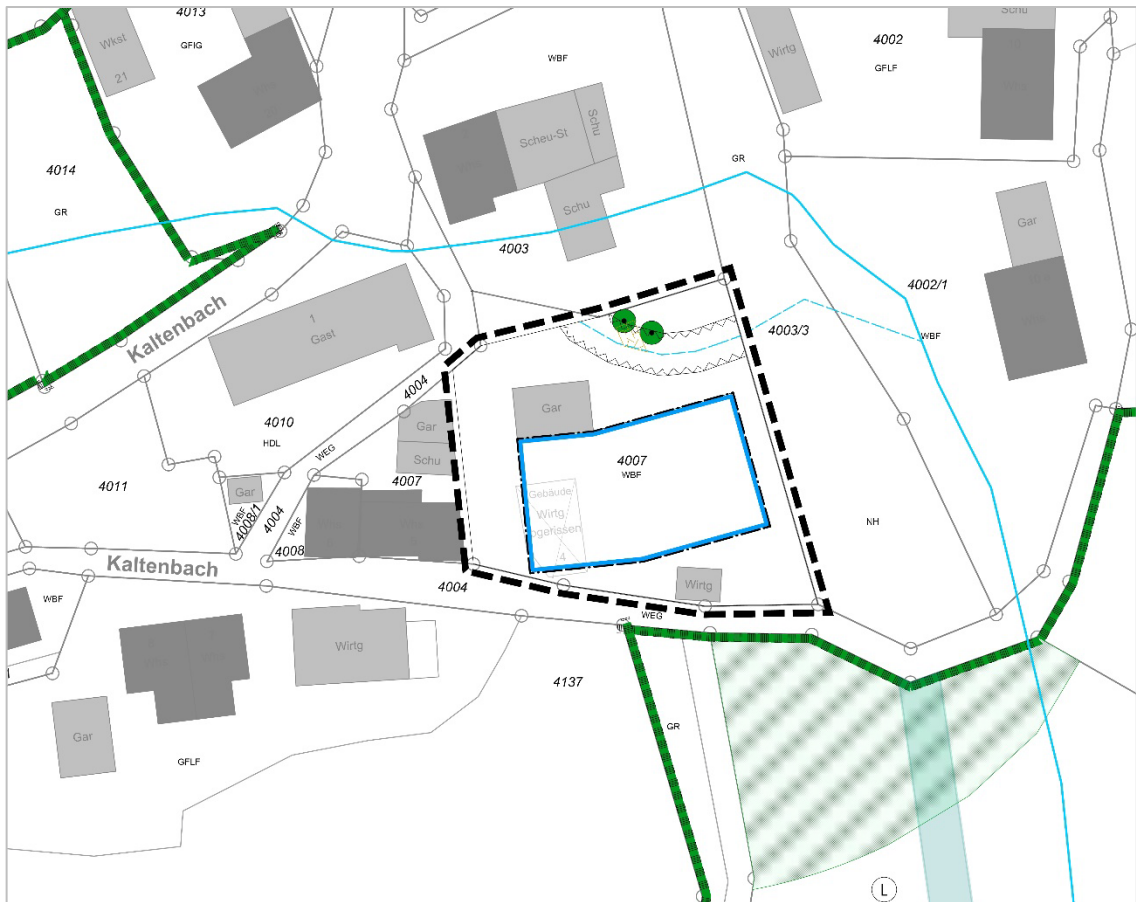


Abb. 4: Entwurf des Satzungsgebiets. Stand: 06.09.2022. Quelle: Stadtbau Lörrach. (Abb. unmaßstäblich)

1.8. Waldabstand

Der Ortsteil Kaltenbach ist vor allem an den Randlagen von Wald umgeben. Der Geltungsbereich der Satzung unterschreitet teilweise das Waldabstandsgebot gemäß § 4 (3) LBO. Für die Aufstellung der Satzung sind diesbezüglich Regelungen außerhalb des Satzungsgebiets notwendig. Diese sind in erster Linie unabhängig vom Geltungsbereich aber dienen als Voraussetzung für die Durchführbarkeit des Vorhabens.

Die Waldfläche südlich des Satzungsgebiets befindet sich in Privateigentum. Bestandserhebungen haben gezeigt, dass sich aufgrund des Borkenkäfers der Wald entlang des Weges in einem mäßigen Zustand befindet. Begründet durch den Befall und der Tatsache, dass sich dort nicht heimische Nadelhölzer angesiedelt haben soll im Zuge des Satzungsverfahrens der Wald punktförmig gefällt werden und mit heimischen Hölzern in geringen Wuchshöhen bepflanzt werden. Ziel ist

es, die Fläche durch eine dauerhafte Niederwaldbewirtschaftung mit heimischen Bäumen und Sträuchern einerseits aufzuwerten. Zugleich schafft eine Niederwaldbewirtschaftung die Möglichkeit, den festgeschriebenen Waldabstand zu unterschreiten. In diesem speziellen Fall wurde der Waldabstand anstelle von 30 Metern auf 40 Metern angehoben um eine größere Fläche für die Niederwaldbewirtschaftung zu erreichen.

Der Aufstellung einer Ergänzungssatzung zur Schaffung eines Wohnhauses und der Aufrechterhaltung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung kann somit Rechnung getragen werden.

Zur Konfliktbewältigung soll eine Niederwaldbewirtschaftung durch (öffentlich-rechtliche) Verträge zwischen Waldeigentümer*innen, der Gemeinde bzw. der Grundstückseigentümer*innen und der zuständigen Forstbehörde geregelt werden bzw. konkret durch eine Baulast in Bezug auf das geplante Wohnhaus dauerhaft gesichert werden.

Um die konkrete Fläche für den Niederwald bereits beim Satzungsverfahren darstellen zu können wurde ein Baufenster festgesetzt um den Standort des neuen Wohnhauses in Bezug auf den 40-m Abstand vorab zu definieren.

Mithilfe eines städtebaulichen Vertrags kann zusätzlich eine durchschlagssichere Bauweise festgesetzt werden.

1.9. Artenschutz

Der Begründung liegt eine Artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros Kunz GaLaPlan vom 27.06.2022 bei.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist davon auszugehen, dass streng geschützte Reptilienarten dort ansässig sind. Das Untersuchungsgebiet weist einige potenzielle Habitatstrukturen für Vögel auf. Diese sind vorwiegend auf den zwei jungen Obstbäumen, bzw. den Ziersträuchern und im als Holzlager genutzten Schuppen zu vermuten. Ebenso können Fledermäuse vorkommen. Da der Eingriffsbereich aber hauptsächlich aus einer Fettweide besteht, ist anzunehmen, dass sich die Fledermäuse überwiegend in den Randbereichen der Gartenfläche entlang von weiteren Gehölzstrukturen und damit außerhalb des direkten Eingriffsbereiches aufhalten.

Zusammengefasst ist das Vorkommen geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereichs relativ gering. Geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Arten werden unter *Punkt 3 „Bauliche Nutzung in Bezug auf Umweltbelange“* begründet.

Da durch den Eingriff in die Waldfläche und der Bewirtschaftung des Niederwaldes ebenfalls Arten betroffen sein können, sind im beigefügten Bericht weitere Maßnahmen konkret für diesen Bereich verfasst. Diese sind nicht Bestandteil der Satzung „Kaltenbach 5“, da die Maßnahmen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Geltungsbereich stehen und somit nicht als Ausgleichsmaßnahmen für die Errichtung eines Wohnhauses zählen.

2. BAULICHE NUTZUNG

Die mögliche bauliche Entwicklung des Satzungsbereichs muss sich grundsätzlich aus der prägenden Wirkung der an das Satzungsgebiet angrenzenden baulichen Nutzung herleiten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen stellen daher nur geringe Anforderungen. Grundsätzlich ist für die Entwicklung der Fläche § 34 (1) BauGB maßgebend. Dennoch wurden planungsrechtliche Festsetzungen formuliert, um eine nachhaltige Entwicklung, vor allem im Hinblick auf die Umweltbelange zu ermöglichen und den Flächeneingriff zu kompensieren

2.1. Maß der baulichen Nutzung

Zur Bewahrung der gewachsenen Siedlungsstruktur und zur Vermeidung eines erheblichen Eingriffs in Grund und Boden wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Zahl orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und grob an den Richtwerten der BauNVO. Bei einer 50%-igen Überschreitung durch Nebenanlagen kann abzüglich der vorhandenen Bebauung eine Fläche von insgesamt 277 m² überplant werden. Etwa 450 m² sind bereits durch die vorhandene Gebäude bebaut, der vorhandene Schuppen befindet sich jedoch in Abriss.

Die Festlegung einer GRZ hat ebenso die Sinnhaftigkeit die zu erwartenden Flächenversiegelung für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abzuschätzen.

2.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird ein Baufenster im südlichen Teil des Geltungsbereichs festgesetzt. Das Baufenster bietet ausreichend Raum, um ein Gebäude am Hang zu positionieren. Das Gebäude kann somit auf der Fläche des ehemaligen Schuppens oder weiter östlich errichtet werden.

Das Baufenster ist so positioniert, dass die Bebauung sich locker innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs einfügen kann. Die der Umgebung entsprechenden Abstände zwischen einzelnen Wohngebäuden wurden aufgegriffen. Die nördliche Gartenfläche mit Abzweig des Kaltenbacher Bächle bleibt erhalten. Die Zufahrt kann über den bestehenden gemeindeeigenen Weg auf Flst.-Nr. 4004 entsprechend der bestehenden Zufahrt erfolgen. Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen überschreiten. Garagen, Carports und Stellplätze können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bedingt durch die anspruchsvolle topografische Situation ist eine Andienung mit dem PKW über den vorhandenen Weg fast unausweichlich. Durch die Positionierung des Baufensers ist somit auch die Integration einer Garage in den Baukörper möglich.

Neben planungsrechtlichen Gründen wurde das Baufenster auch deshalb vordefiniert, um die Fläche für die notwendige Niederwaldbewirtschaftung vorab abschätzen zu können. Dafür ist die Lage des Gebäudes mit den Räumen des ständigen Aufenthalts von Personen von Bedeutung. Hier wird um die südliche Baugrenze ein Radius von 40 m gezogen. Die Fläche für die Niederwaldbewirtschaftung ist im Zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen worden.

2.3. Bauweise

Um sich an die Bestandsgebäude des Ortsteils Kaltenbach anzulehnen, dürfen die Außenkanten des Hauptwohngebäudes 15 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, Garagen oder sonstige Nebenanlagen sind davon ausgenommen.

2.4. Freizuhaltende Flächen

Das Kaltenbacher Bächle fließt in ausreichendem Abstand zum Geltungsbereich. Innerhalb des Grundstücks befindet sich jedoch eine Abzweigung des Bachs. Der Bach gliedert die bestehende Gartenfläche. Zur Böschungskante ist ein Abstand von 5,00 Metern einzuhalten.

Der Bereich ist als sogenannte Bautabuzone von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Fläche ist auch während der Bauarbeiten von Baufahrzeugen, Materiallagerungen oder sonstigen Zwischenlagern freizuhalten.

3. BAULICHE NUTZUNG IN BEZUG AUF UMWELTBELANGE

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind vor allem Maßnahmen erforderlich, welche den Eingriff in den Außenbereich ausgleichen und einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft schaffen.

Da innerhalb des Geltungsbereichs nur sehr kleinflächig potenzielle Reptilien-Lebensräume verloren gehen und sich im und um das Plangebiet und den Niederwald-Bereich weitere Strukturen (sowohl Sonnungsplätze als auch Eiablageplätze und mögliche Überwinterungsquartiere) befinden, die unverändert erhalten bleiben, besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Notwendigkeit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Ausgleich kann auf dem Grundstück selbst erfolgen. Weitere Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

3.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, welche unter anderen auch in Übereinstimmung mit der artenschutzrechtlichen Einschätzung gemäß § 44 BNatSchG sowie den Maßnahmen aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einhergehen.

Die nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten. Damit kann einer weiteren Flächenversiegelung auf dem Grundstück entgegenge wirkt werden. Die vorhandenen Trockenmauern können bereits als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden. Bei Errichtung des Neubaus ist die vorhandene Mauer um 2 m² zu erweitern, um den Lebensraum für Reptilien zu vergrößern. Der Ausgleich kann jedoch auch im Rahmen der Gebäudeabstützung erfolgen.

Zur Vermeidung von Störungen nachtaktiver Fledermäuse und Insekten sind die umgebenden Gehölzbestände und Bäume vor Lichtquellen zu schützen.

Die Lichtkegel sind in Richtung der neuen Gebäude und nach unten auszurichten. Die Leuchtmittel sind nach geringem UV- und Blau-Anteil auszuwählen (z.B. LED-Leuchten mit einem Lichtspektrum um 590 nm).

Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 5° sind zu begrünen. Um das Pflanzenwachstum zu verbessern, sollte die Substratdicke dabei 30 cm auf keinen Fall unterschreiten.

Im Abschnitt des Plangebiets ist der angelegte Wasserlauf (Abzweigung zum Kaltenbacher Bächle) nicht als Habitat für streng geschützte Amphibienarten geeignet. Dasselbe gilt für die angrenzenden intensiv genutzten Gartenflächen. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, die ein breites Spektrum an unterschiedlichen Lebensräumen besiedeln, kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da sich das Plangebiet am Siedlungsrand von Kaltenbach befindet und auch keine Biotopverbundsflächen ausgewiesen sind, ist nicht mit regelmäßigen bzw. umfangreichen Wanderbewegungen über das Plangebiet hinweg zu rechnen. Im Zuge der Errichtung eines Reptilienschutzes vor und bis zu Abschluss der Bauarbeiten wird zwischen Baugeschehen und Wasserlauf bzw. Garten ein Schutzzaun gestellt. Dieser verhindert neben dem Einwandern von Reptilien in den Baustellenbereich auch automatisch das Einwandern von Amphibien.

Der Rodungszeitraum liegt innerhalb der Wintermonate. Ab Februar beginnen die Brutzeiten von Vögeln, Reptilien und Haselmäusen. Fledermäuse befinden sich zu den Wintermonaten in ihren Überwinterungsquartieren. Ebenfalls sind Abrissarbeiten auf die Ruhezeiten der zu schützenden Arten abzustimmen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden verbleibende negative Auswirkungen durch die Aufstellung der Satzung nicht erwartet. Die vorgesehenen Maßnahmen werden in der beigefügten Artenschutzrechtlichen Einschätzung sowie der Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanzierung detailliert dargestellt. Dort sind auch Maßnahmen die in Anbetracht der Niederwaldbewirtschaftung und dadurch außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegen zu entnehmen.

3.2. Behandlung von Niederschlagswasser

Um den Abfluss von Regenwasser von den bebauten Grundstücken auf die jeweils darunterliegenden Grundstücke und somit eine Überlastung der vorhandenen Kanalanlagen zu vermeiden, ist das abfließende Regenwasser vor Ort zurückzuhalten und über eine belebte Bodenschicht von mind. 30 cm Stärke zu versickern. Potenziell verschmutztes oder verunreinigtes Regenwasser von den befestigten Flächen ist aus Gründen des Umweltschutzes vor der Versickerung zu reinigen. Um die Menge des abfließenden Regenwassers zu verringern, bzw. zu minimieren, soll auf wasserdurchlässige Bodenbelege zurückgegriffen werden.

Alternativ kann das Niederschlagswasser auch auf dem Grundstück gesammelt / zurückgehalten werden. Dies kann über eine Retentionszisterne mit 2 m³ / 100 m² angeschlossener Fläche und einem Drosselabfluss < 0,5 l/s erfolgen.

3.3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch den Neubau eines Wohnhauses und den damit verbundenen Eingriff in Grund und Boden sind vier Bäume als Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzen. Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und deren Erhalt dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie dem Erhalt der Bodenfunktionen, der Aufwertung und dem Schutz von ökologischen Strukturen für Pflanzen und Tiere und der Verbesserung des Mikroklimas. Die neu anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste gemäß Satzung *unter Punkt 5.2* zu entnehmen, die eine Zusammenstellung von regional heimischen Bäumen und Obstbäumen beinhaltet und das Anpflanzen von nicht heimischen oder nicht standortgeeigneten Arten verringern soll.

3.4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs wird als Garten genutzt. Die beiden Obstbäume sind zu erhalten. Der Erhalt der beiden Bäume ist Bestandteil des Ausgleichs. Bei Abgang der Bäume sind diese ebenfalls gemäß der Pflanzliste *unter Punkt 5.2* der Satzung gleichwertig zu ersetzen.

4. ORTSBAUSATZUNG DER GEMEINDE MALSBURG-MARZELL

Für das gesamte Gebiet der Gemeinde Malsburg-Marzell liegt eine Ortsbausatzung vom 05.07.1994 vor. Damit sind neu entstehende Gebäude ortsbildgerecht und gestaltungsverbessernd in die Umgebung einzufügen. Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung darf bedingt durch die vorhandene Topographie das Gebäude felseitig maximal zweigeschossig in Erscheinung treten. Die Dachform ist als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von mindestens 25° bis maximal 45° auszuführen.

Auf zusätzliche Örtliche Bauvorschriften gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wird aufgrund der ausführlichen Inhalte der Ortsbausatzung verzichtet. Die darin befindlichen Angaben ermöglichen eine Bebauung die sowohl mit einer nachhaltigen Entwicklung vereinbar ist und das traditionelle Ortsbild erhält.

5. VERFAHRENSÜBERSICHT

02.05.2022	Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB
01.07.2022	Bekanntmachung des Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
04.07. – 05.08.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB
19.09.2022	Satzungsbeschluss gem. § 34 (4) Nr. 3

Malsburg-Marzell, den 06.09.2022

Stadtbau Lörrach

Mario T. Singer, Bürgermeister

i.A. Melissa Dopf