

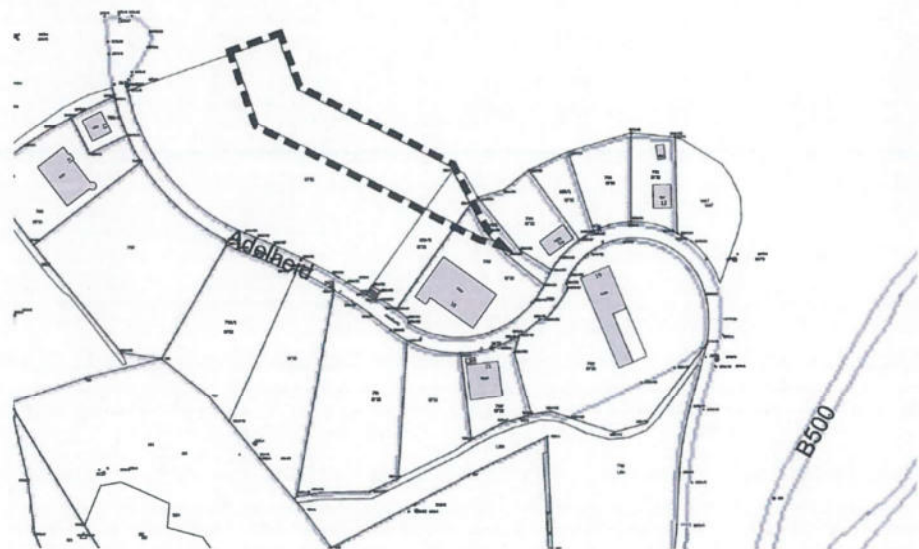


2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Adelheid“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzung
Deckblatt
Bauvorschriften
Begründung

Stand: 14.09.2016
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



S A T Z U N G

der Stadt Triberg über

die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Adelheid“

Der Gemeinderat der Stadt Triberg hat am 14.09.2016

die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Adelheid“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Adelheid“ der Stadt Triberg mit Satzungsbeschluss vom 13.12.2007 und Rechtskraft vom 21.12.2007 in der Fassung der 1. Änderung.

§ 2

Inhalte der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 14.09.2016
- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt geändert.
 - werden die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich des Deckblatts geändert.
 - findet die Ziffer 2.13 Nr. d) für den Deckblattbereich keine Anwendung.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Adelheid“ in der Fassung vom 13.12.2007 (Satzungsbeschluss) bzw. 21.12.2007 (Rechtskraft) gelten unverändert fort und werden für den Deckblattbereich übernommen.

§ 3
Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus
 - 1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt, M 1:500) vom 14.09.2016
 - 2. den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen vom 14.09.2016

- c) Beigefügt sind
 - 1. die gemeinsame Begründung vom 14.09.2016

§ 4
Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Adelheid“ der Stadt Triberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Adelheid“ in der Fassung vom 21.12.2007 (Datum der Rechtskraft) überlagert.

Stadt Triberg, den 20. September 2016


Dr. Gallus Strobel
Bürgermeister

GEÄNDERTE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 4

Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Adelheid“. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Adelheid“ in der Fassung vom 13.12.2007 (Satzungsbeschluss) bzw. 21.12.2007 (Rechtskraft) gelten unverändert.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Absatz 2 wird wie folgt ersetzt:

Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO), Aufschüttungen bis zu einer max. Höhe von 926 m ü. NN sowie Arbeits-, Hof-, Lager- und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es sind jedoch nur solche Anlagen zulässig, die nach Abstimmung mit der Forstbehörde im Waldabstand zugelassen werden können.

2 ERGÄNZENDE HINWEISE

2.1 Artenschutz

Um durch die Planung das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden (u. a. Tötungsverbot), dürfen Eingriffe in die Gehölze, die sich auf der Fläche befinden nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel erfolgen und sind somit nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Ausnahmsweise sind Eingriffe auch vor Oktober genehmigungsfähig, sofern nachgewiesen ist, dass die Brut- und Aufzuchtperiode abgeschlossen ist, bzw. nach Ende Februar, wenn nachgewiesen ist, dass diese noch nicht begonnen hat.

2.2 Bodenschutz

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden (mindestens feucht bzw. steifplastisch) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bodenverdichtungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand sachgerecht wieder aufzulockern.

Die Gründungsarbeiten (Bodenaushub und Fundamentherstellung) sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen des Bodens sowie des Grundwassers erfolgen können. Der Antragsteller haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Schäden und Nachteile, die anderen infolge der Bauarbeiten entstehen.

Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen. Humoser Oberboden und kulturfähiger Unterboden soll möglichst nicht befahren werden. Ist das Befahren unvermeidlich, soll der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Eine Zwischenlagerung von kulturfähigem Bodenmaterial ist möglichst zu vermeiden. Ist diese unvermeidbar, hat die Lagerung in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten über 6 Monaten sind die Mieten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzenarten zu begrünen.

Unbelasteter Bodenaushub ist unter Beachtung bau-/ naturschutz-/ sowie abfallrechtlicher Belange soweit als möglich auf dem eigenen Grundstück, jedoch auch in zulässiger Weise andernorts, vorrangig wiederzuverwerten. U. a. ist die DIN 19731 zu beachten. Für eine weitergehende Verbringung auf eine zugelassene Erddeponie sind die erforderlichen Begleitscheine auszufüllen und der Deponieverwaltung unaufgefordert vorzulegen (zu beziehen unter: www.lrasbk.de -> Bürgerservices -> Ämter im Überblick -> Amt für Wasser- und Bodenschutz -> Informationen und Formulare -> Bodenschutz -> Antragsformular Bodenaushub).

Bei Erdarbeiten ist insbesondere auf farbliche und/oder geruchliche Veränderungen

GEÄNDERTE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 4

gen zu achten. Falls Veränderungen festgestellt werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle weiträumig einzustellen und ein geeignetes Gutachterbüro einzuschalten. Weitergehende Erkundungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Antragstellers. Das Untersuchungsergebnis ist dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, Am Hoptbühl 5, 78045 Villingen-Schwenningen, unverzüglich zuzuleiten.

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.

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.

2.3 Denkmalschutz

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 - Archäologische Denkmaipflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.4 Geotechnik

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.

GEÄNDERTE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 4

2.5 Kabeltrasse der EGT Energie GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass sich am östlichen Rand des Änderungsbereichs in dem mit L gekennzeichneten landwirtschaftlichen Weg eine 20-kV-Kabeltrasse mit einem LWL-Kabel befindet. Diese Kabeltrasse ist zu beachten, und darf in keiner Weise überbaut werden und die vorhandene Mindestdeckung ist zu gewährleisten. Bei Profilveränderungen dieses vorhandenen Weges ist die EGT Energie GmbH in Triberg rechtzeitig vor Beginn solcher Maßnahmen zu informieren.

Stadt Triberg, den 20. September 2016


Dr. Gallus Strobel
Bürgermeister

fsp.stadtplanung


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

Der Planverfasser

INHALT

1	Planungsanlass und Ziel.....	2
2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	3
3	Planungsverfahren.....	4
4	Flächennutzungsplan.....	6
5	Inhalte der Änderung	6
6	Umweltbelange	9
7	Waldabstand.....	10
8	Artenschutz.....	11
9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
10	Bodenordnung.....	11
11	Städtebauliche Daten.....	11

1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Um den Wirtschaftsstandort Triberg zu stärken, wurde mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Adelheid“ im Jahre 2005 ein neues Gewerbegebiet im Südwesten der Stadt, südlich des Wasserlewalds entwickelt. Die Stadt ist durch die landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten stark in ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung eingeschränkt, weshalb dem Standort eine besondere Bedeutung zukommt. Aufgrund der wenigen zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen, sind die meisten Grundstücke bereits verkauft und befinden sich aktuell in der Aufsiedelung. Die Fläche liegt in direkter Nähe zur Bundesstraße B 500 und ist somit gut erschlossen, was eine langfristig positive Weiterentwicklung des Gebiets gewährleistet. Zudem befindet sich die Fläche in zentraler Lage zwischen den beiden benachbarten Gemeinden Schönwald und Schonach, wodurch das Gewerbegebiet eine attraktive Lage aufweisen kann.

Der Bebauungsplan mit einer Größe von insgesamt ca. 11,5 ha wurde am 26.01.2005 als Satzung beschlossen. Im Jahre 2007 wurde der Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl für den gesamten Geltungsbereich zum ersten Mal geändert. Die 1. Änderung wurde am 13.12.2007 zur Satzung beschlossen und wurde mit der Bekanntmachung am 21.12.2007 rechtskräftig.

Die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Bauantrag eines ansässigen Gewerbebetriebs veranlasst, welcher den rückwärtigen Bereich seines Grundstücks, der im Waldabstand (30 m) liegt, durch eine Auffüllung und Nivellierung als Lagerfläche für Container nutzen möchte. Die Fläche fällt in diesem Bereich auf einer Länge von 30 m von einer ungefähren Höhe von 925 m. ü. NN auf ca. 919 m. ü. NN ab und ist im Bebauungsplan als Fläche gekennzeichnet, die aufgrund des Waldabstands von der Bebauung freizuhalten ist. Dies steht planungsrechtlich im Widerspruch zum Vorhaben des Gewerbetreibenden.

Aufgrund der allgemein schwierigen topografischen Lage der Stadt, die in der Folge wenig Entwicklungsspielraum für gewerbliche Flächen zulässt und der wirtschaftlichen Notwendigkeit des Erhalts der Arbeitsplätze vor Ort, hat sich die Stadt dazu entschlossen, eine Bebauungsplanänderung durchzuführen und die Erweiterungsabsicht des Gewerbebetriebs zu unterstützen.

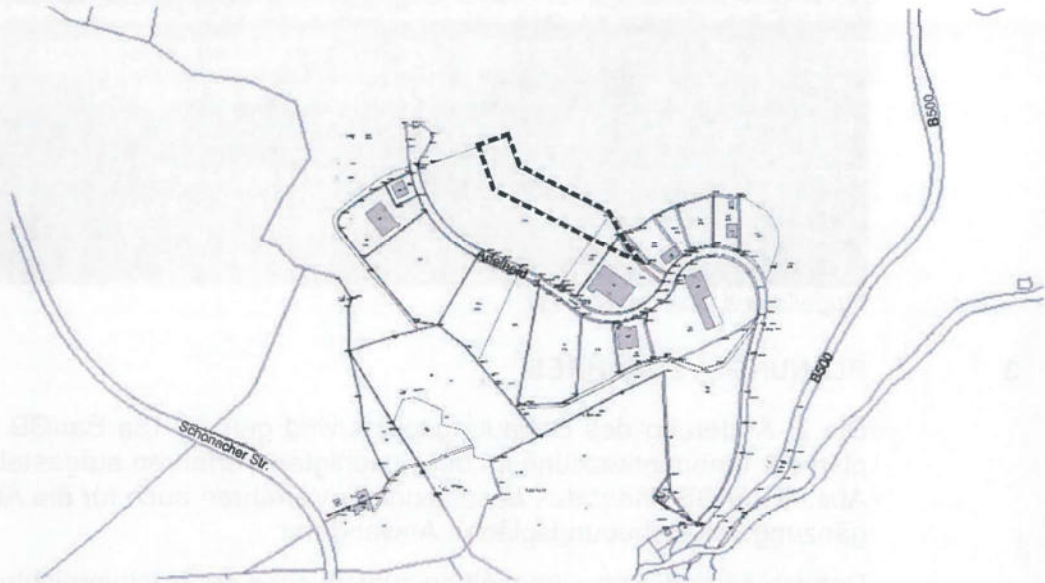
Daher soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Adelheid“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Sinnvolle Ausnutzung von innerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Flächenpotentialen innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans
- Schaffung und Sicherung von Gewerbeflächen zur Deckung des bestehenden Bedarfs.
- Neuschaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans (Planzeichnung und planungsrechtliche Festsetzungen) umfasst einen kleinen Teilbereich des Flurstücks Nr. 618, welches nahezu den gesamten Wasserlewald umfasst und im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans in diesem Bereich noch nicht neu parzelliert ist. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 5.450 m².



Geltungsbereich der 2. Änderung (Quelle: eigene Darstellung 2016)

Der Änderungsbereich wird im Norden durch den Wasserlewald, im Osten, Westen und Süden von Gewerbeflächen begrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt).



Auszug aus dem Luftbild mit ungefährender Lage des Änderungsbereichs (Quelle: Geoportal Baden Württemberg 2016)



Flugbild aus dem Jahre 2007

3 PLANUNGSVERFAHREN

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets, wodurch es sich bei der 2. Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan soll eine höhere Ausnutzung der Grundstücke durch die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Aufschüttungen sowie Arbeits-/Hof-/Lager-/Stellplätze in einem Bereich ermöglicht werden, der einer normalen baulichen Nutzung aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands nicht zur Verfügung steht, was durchaus im Sinne der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes ist. Die Stadt Triberg nutzt mit der Bebauungsplanänderung das vorhandene Innenentwicklungspotenzial bestehender Gewerbeflächen, so dass die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird und tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale so weit wie möglich aktiviert werden können. Die Stadt leistet damit einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist insgesamt ca. 5.450 m² auf, so dass die zulässige

BEGRÜNDUNG

Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt.

Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Derzeit sind jedoch keine Bebauungspläne oder Bebauungsplanänderungen bekannt, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren stehen, so dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zulässig ist.

Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Verfahrensablauf:

06.07.2016	Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Adelheid“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB auf Basis des Abgrenzungsplans für die 2. Änderung und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.
25.07.2016 bis 29.08.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 25.07.2016 mit Frist bis 29.08.2016	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
14.09.2016	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Adelheid“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für den Bereich „Gewerbegebiet Adelheid“ ist im Flächennutzungsplan des GVV Raumschaft Triberg eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies betrifft auch den Änderungsbereich. Die Bebauungsplanänderung ändert nichts an der Art der baulichen Nutzung, wodurch die Änderung als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden kann.

Darüber hinaus kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan müsste lediglich an der betroffenen Stelle berichtigt werden, was im vorliegenden Fall nicht notwendig ist.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Raumschaft Triberg

5 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Adelheid“ betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen. Die örtlichen Bauvorschriften hingegen, bleiben von der Änderung unberührt und gelten somit auch weiterhin für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Änderungen zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Waldabstand, wurde die bauliche Nutzung in der ursprünglichen Planung nicht nur durch die Baufenster eingeschränkt, sondern es wurde durch Planzeichen Nr. 15.8 der Planzeichenverordnung PlanZV („Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“) eine bauliche Nutzung der Fläche ausgeschlossen (auch keine Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO). Dies wurde in den textlichen Festsetzungen durch die Festsetzung Ziffer 2.6 weiter konkretisiert. Um den Deckblattbereich überhaupt einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen, musste die Planzeichnung angepasst werden (s. nachfolgende Abbildungen). Die Zackenlinie wurde entfernt, sodass die Fläche lediglich als Grundstücksfläche außerhalb der Baufenster festgesetzt ist. Um den umliegenden Bereich, der ebenfalls im Waldabstand liegt (außerhalb des Geltungsbereichs) von der Änderung auszuschließen wurde die Zackenlinie an den Grenzen des Geltungsbereichs jeweils abgeschlossen (westlich: entlang der Grünfläche, östlich: entlang des Weges).

Eine bauliche Nutzung des Bereichs würde ohne eine weitere Änderung der textlichen Festsetzungen jedoch weiterhin nur in Ausnahmefällen möglich sein. Die Ziffer 2.4.1 (zweiter Absatz) sieht eine Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) nur als Ausnahme vor. Arbeits-, Hof- und Lagerplätze sind in diesen Bereichen sogar ganz ausgeschlossen. Im Deckblattbereich soll explizit eine Lagerfläche entstehen (Abstellplatz für Container), was unter den geltenden Festsetzungen nicht genehmigungsfähig wäre. Aus diesem Grund wird die Festsetzung für den Deckblattbereich durch eine eigene Festsetzung ersetzt (Ziffer 2.4.1, Absatz 2). Diese gilt jedoch nicht für den Geltungsbereich außerhalb der Änderung, dort gilt weiterhin die bestehende Festsetzung dazu:

Bestehende Festsetzung: *„Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB nur als Ausnahme zugelassen werden. Darüber hinaus sind Arbeits-, Hof- und Lagerplätze nicht zulässig. Entlang der B500 sind im Anbauverbotsstreifen keine Nebenanlagen zulässig.“*

Neue Festsetzung für den Änderungsbereich: *„Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO), Aufschüttungen bis zu einer max. Höhe von 926 m ü. NN sowie Arbeits-, Hof-, Lager- und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es sind jedoch nur solche Anlagen zulässig, die nach Abstimmung mit der Forstbehörde im Waldabstand zugelassen werden können.“*

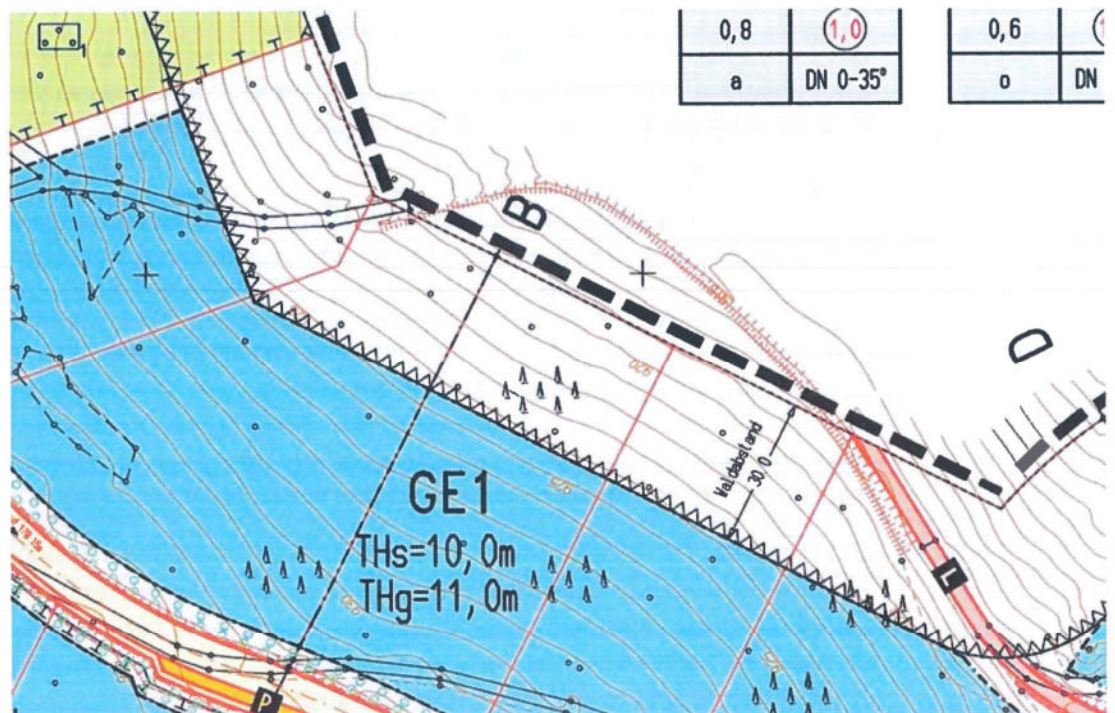
Durch die klare Formulierung, welche baulichen Nutzungen (Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Aufschüttungen, Arbeits-, Hof-, Lager- und Stellplätze) zulässig sind, ist schon im Voraus die Sicherheit gegeben, dass die Bebauungsplanänderung nicht zu einer unverhältnismäßig hohen baulichen Ausnutzung des Bereichs führt. Zudem muss der Forst bei der Genehmigung in die Abstimmungen miteinbezogen werden, wodurch zusätzlich sichergestellt werden kann, dass der Waldabstand, der auch aus Gründen der Sicherheit von Menschen in diesem Bereich besteht, grundsätzlich eingehalten werden kann.

Um bei Bedarf eine asphaltierte Zufahrt der Fläche zu ermöglichen, die ab einer bestimmten Steigung sinnvoll bei der Befahrung durch größere Fahrzeuge ist, wird die Ziffer 2.13 d) für den Deckblattbereich außer Kraft gesetzt. Diese be-

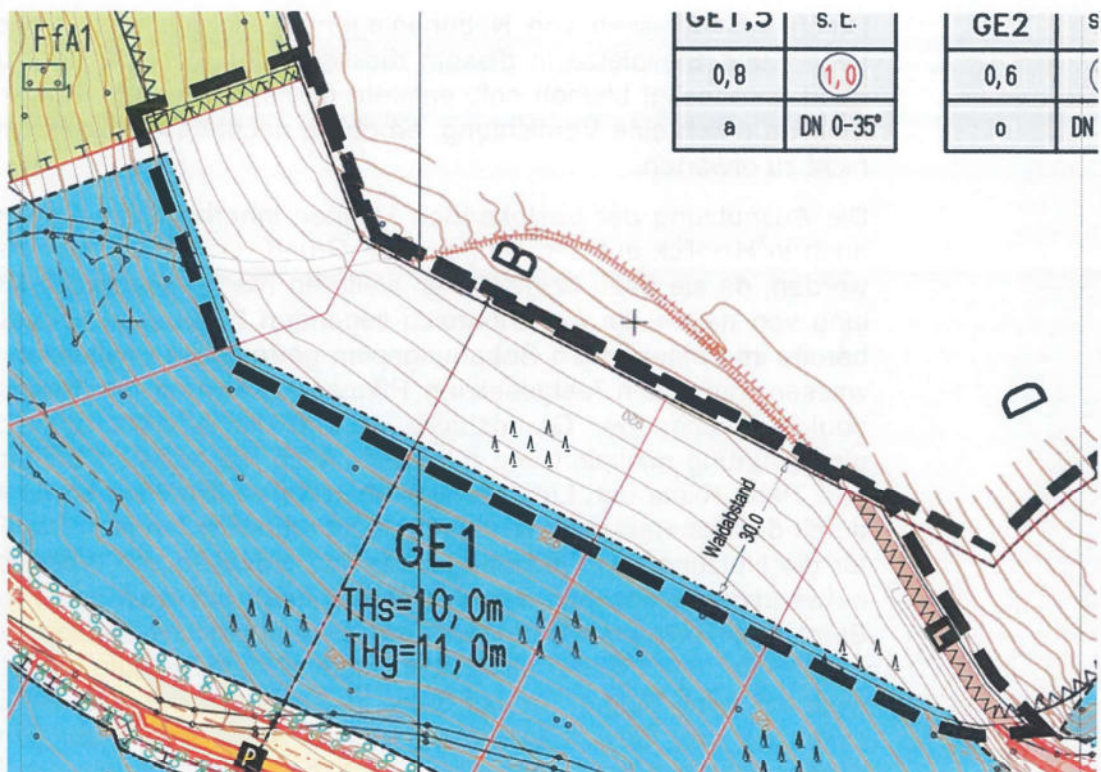
stimmt, dass Stellplätze, befestigte Flächen wie Zufahrten und Hofflächen mit einem offenporigen, wasserdurchlässigen Belag herzustellen sind.

Zusammenfassung

Veränderungen ergeben sich hauptsächlich bei der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen im Änderungsbereich und tangieren die umliegenden Flächen nicht. Die textlichen Festsetzungen werden nur für den Geltungsbereich der Änderung angepasst. Für den Geltungsbereich der Änderung werden zusätzlich ergänzende Hinweise aufgenommen, die in der Offenlage vorgebracht wurden.



Ausschnitt des BPL „Gewerbegebiet Adelheid“ 1. Änderung, Stand: 13.12.2007



2. Änderung BPL „Gewerbegebiet Adelheid“ zeichnerischer Teil, Stand: 14.09.2016

6 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt und welche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, um diese auszugleichen, wurde zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Adelheid“ vom Büro für Entwicklungs- und Freiraumplanung Eberhard und Partner GbR aus Konstanz ein Umweltbericht erstellt. Die im Umweltbericht/Grünordnungsplan vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen wurden in die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans übernommen. Durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen wurde der Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt ausgeglichen, der damals vor allem im Schutzgut Boden durch die starke Versiegelung sowie durch die Rodung des Waldes auf den Flächen entstanden ist.

Die Bebauungsplanänderung wird sich nur auf einen Teilbereich im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplans beziehen und betrifft somit nur einen kleinen Flächenanteil von ca. 5.450 m², welcher im Zuge der Erschließung und Aufsidelung der Fläche bereits gerodet wurde. Die betroffene Fläche liegt im Waldabstand (30 m) und soll deshalb nicht für bauliche Anlagen vorgesehen werden und wird somit derzeit lediglich als Pufferzone genutzt.

Durch das Zulassen von Nebenanlagen, Aufschüttungen sowie Arbeits-, Hof-, Lager- und Stellplätze in diesem rückliegenden Bereich, der zudem weitestgehend unbefestigt bleiben soll, entsteht dadurch zwar ein Teilverlust der Bodenfunktion durch eine Verdichtung, erhebliche nachteilige Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Die Ausnutzung der bestehenden Flächen innerhalb des Gewerbegebiets kann auch in Hinblick auf den Umgang mit Grund und Boden als sinnvoll bezeichnet werden, da sie dazu beiträgt, den weiteren Flächenverbrauch und die Versiegelung von neuen, im Außenbereich liegenden Flächen zu reduzieren. Durch die bereits im bestehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Grundwasserschutz, den festgesetzten Pflanzgeboten und der Begrünung der unbebauten Flächen der Grundstücke werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung minimiert und relativiert. Auch die anderen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Mensch) werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erheblich tangiert. Die Fläche ist bereits für die Nutzung des Gewerbegebiets vorbereitet (durch Waldrodung wegen der notwendigen Einhaltung des Waldabstandes) und stellt somit keinen wertvollen Bereich für Flora und Fauna mehr dar. Eine erhebliche Versiegelung wird nicht erfolgen, da die Fläche als unbefestigter Containerplatz genutzt werden soll, wodurch keine Folgen für das Klima zu erwarten sind. Das Gebiet dient der Ansiedelung von Gewerbebetrieben und ist somit weder zur Erholung noch als Wohnsiedlungsbereich gedacht. Durch die Ermöglichung der Erweiterung der Ausnutzungsmöglichkeiten für den bestehenden Gewerbebetrieb können jedoch langfristig gesehen Arbeitsplätze am Wirtschaftsstandort Triberg gehalten werden.

7 WALDABSTAND

Die von der Bebauungsplanänderung betroffene Fläche liegt vollständig im 30 m Waldabstand, zwischen der bebaubaren Grundstücksfläche und den Waldflächen des Wässerlewalds, der sich im Norden an das Gewerbegebiet anschließt. Gemäß der Landesbauordnung muss dieser Abstand von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden nun dennoch bauliche Anlagen in diesem Bereich als zulässig festgesetzt. Diese sind durch die Festsetzung jedoch klar definiert und eingeschränkt:

- Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Aufschüttungen bis zu einer max. Höhe von 926 m ü. NN
- Arbeits-, Hof-, Lager-, Stellplätze

Diese zulässigen Anlagen sind zum einen grundsätzlich nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen gedacht und weisen zum anderen keine Feuerstätten auf (vgl. § 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg). Die Zulässigkeit ist des Weiteren von einer Zustimmung der Forstbehörde abhängig. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Belange des Waldabstandes nicht berührt werden und die gesetzlichen Bestimmungen auch weiterhin eingehalten werden können.

8 ARTENSCHUTZ

Auch bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sind die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten, um eine Gefährdung oder Beeinträchtigung von streng geschützten Arten zu vermeiden. Aus diesem Grund ist ein Eingriff in die auf der Fläche bestehenden Gehölze lediglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Ausnahmsweise können Eingriffe auch vor Oktober oder nach Ende Februar durchgeführt werden, wenn nachgewiesen ist, dass die Brut- und Aufzuchtperiode bereits abgeschlossen bzw. noch nicht begonnen hat.

9 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen der Erschließung bzw. Verkehrsführung. Durch die Nutzungsmöglichkeit des hinteren Grundstücksbereichs wird jedoch eine neue Zuwegung gebaut, um auch von hinten auf die Fläche zu kommen. Dafür wird eine Auffahrt, ausgehend von dem im Osten verlaufenden Weg realisiert, die die Fläche von Norden her erschließt.

Die Ver- und Entsorgung wurde bereits im bestehenden Bebauungsplan geklärt und ist durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Zur Regenwasserentsorgung ist die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal in den örtlichen Bauvorschriften geregelt. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Durchführung der geplanten Maßnahmen.

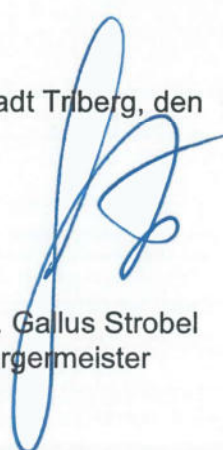
10 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Änderungsbereichs ca. 5.450 m²

Stadt Triberg, den 20. September 2016


Dr. Gallus Strobel
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fähle Stadtplaner Partnerschaft
Schwanenterring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de


Der Planverfasser