

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.3	Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	6
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise.....	7
2.5	Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze / Nebenanlagen .....	7
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft & grünordnerische Festsetzungen .....	7
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
3.1	Dächer .....	9
3.2	Sichtbare Wandhöhen.....	9
3.3	Gestaltung unbebauter Flächen .....	9
3.4	Einfriedungen & Mauern.....	10
3.5	Niederspannungsfreileitungen.....	10
3.6	Stellplatzverpflichtung .....	10
3.7	Umgang mit Niederschlagswasser .....	10
4	UMWELTBELANGE .....	11
4.1	Umweltbeitrag .....	11
4.2	Artenschutzfachliche Belange .....	11
4.3	Forstrechtliche Belange.....	11
4.4	Lärmschutz .....	12
5	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....	12
6	BODENORDNUNG.....	13
7	KOSTEN.....	13
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	13

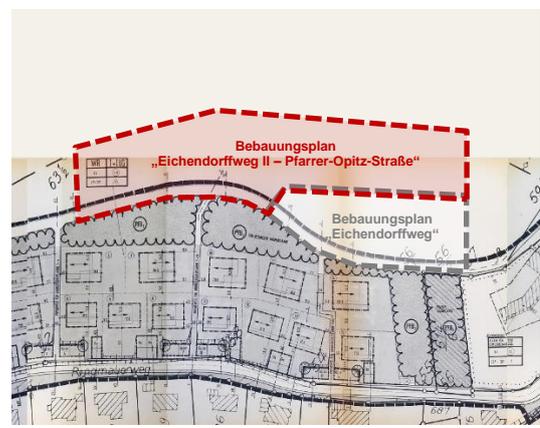
## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Ringmauerweg“ wurde im Juni 1982 rechtskräftig und schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Wohngebiets am südöstlichen Siedlungsrand von Triberg. Das Gebiet ist mittlerweile fast vollständig aufgesiedelt, weshalb im Februar 2021 der „Bebauungsplan „Eichendorffweg“ zur Schaffung neuer Wohnbauflächen im Anschluss an dieses Gebiet rechtskräftig wurde. Die im Bebauungsplan „Eichendorffweg“ vorgesehenen Grundstücke sind zwischenzeitlich größtenteils verkauft, allerdings besteht weiterhin eine große Nachfrage an Wohnbauflächen im Bereich nördlich des Eichendorffwegs.



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Plangebiets, Quelle: LUBW 2020



Ausschnitt Bebauungsplan „Ringmauerweg“ mit schematischer Darstellung der Plangebiete „Eichendorffweg“ und „Eichendorffweg II - Pfarrer-Opitz-Straße“, Quelle: Stadt Triberg

Aus diesem Grund möchte die Stadt nördlich der Plangebiete „Eichendorffweg“ und „Ringmauerweg“ weitere Flächenpotentiale aktivieren und im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet neue Wohnbauflächen schaffen. Durch den Bebauungsplan werden faktisch zwar neue Flächen im Außenbereich für eine Bebauung verfügbar, allerdings können dadurch auch tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale entlang der bestehenden Infrastruktur nördlich des Plangebietes Ringmauerweg aktiviert werden. Die Stadt möchte die effizientere Nutzung dieser bestehenden Infrastruktur sowie deren Erweiterung mithilfe der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans unterstützen.

Durch den Bebauungsplan „Eichendorffweg II – Pfarrer-Opitz-Straße“ werden somit folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung und Erweiterung von bestehender Infrastruktur
- Sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereichs in nordöstlicher Richtung
- Schaffung und Sicherung von Wohnbauflächen zur Deckung der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, wobei es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt.

### 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Triberg, direkt am Waldrand. Erschlossen wird das Plangebiet über den südlich verlaufenden Eichendorffweg, sowie über die in der Planzeichnung eingetragenen Planstraßen 1 und 2.



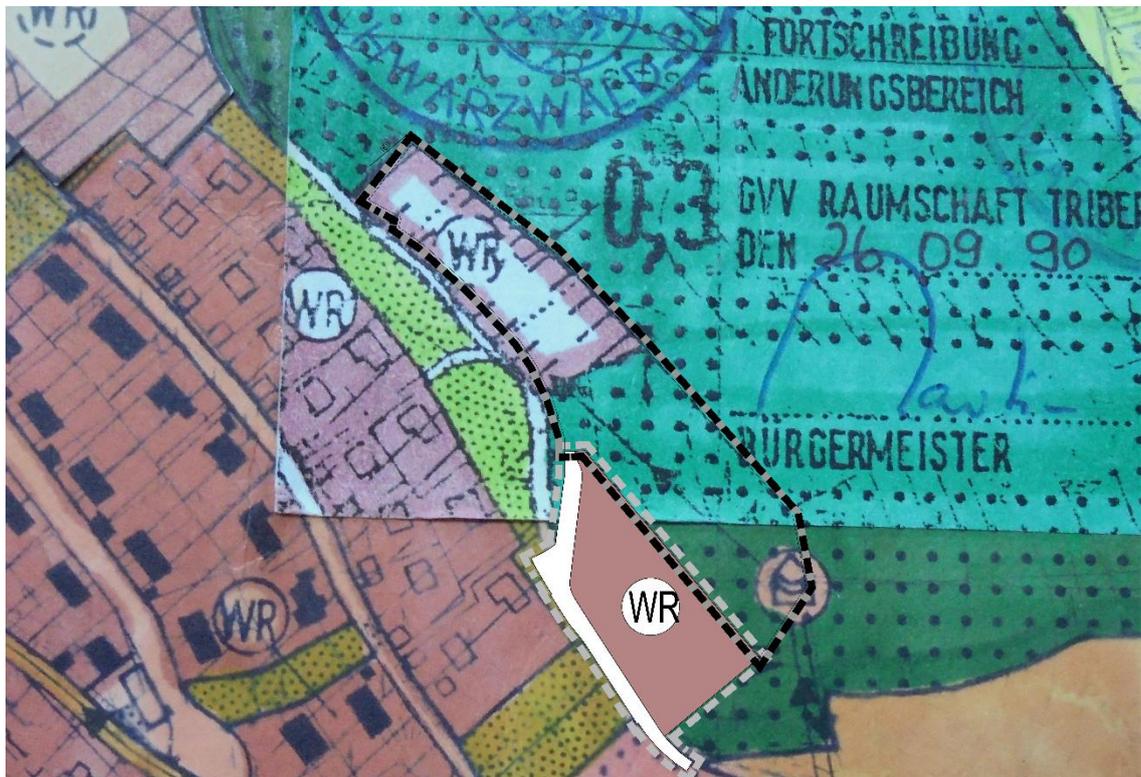
Nördlich und östlich an das Plangebiet schließen bestehende Waldflächen an. Im Süden befinden sich ein bestehendes Wohngebiet, sowie das Plangebiet „Eichendorffweg“.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 7.038 m<sup>2</sup> und schließt den angrenzenden Straßenabschnitt mit ein, da dieser im Zuge der Baureifmachung der Grundstücke ausgebaut und im Süden des Plangebiets erweitert werden soll.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des GVV Raumschaft Triberg stellt den südlichen Bereich des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans, entsprechend der heutigen Nutzung, als Waldfläche dar. Den nördlichen Bereich des geplanten Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche für ein Reines Wohngebiet dar.

Da der Bebauungsplan somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser mittels einer Berichtigung an die zukünftige Nutzung anzupassen. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans berichtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der FNP Berichtigung vom 07.10.2020 mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs „Eichendorffweg II – Pfarrer-Opitz-Straße“

#### 1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auch für Wohnbauflächen, die an Siedlungsbereiche unmittelbar anschließen.

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 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall hat das Plangebiet eine Größe von etwa 7.038 m<sup>2</sup> (zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 ca. 2.408 m<sup>2</sup>), sodass dieser Schwellenwert der zulässigen Grundfläche unterschritten wird. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche des kürzlich aufgestellten, benachbarten Bebauungsplans „Eichendorffweg“ (Rechtskraft: 05.02.2021), wird der zulässige Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> unterschritten. Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

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 werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist auf-

grund der Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten jedoch nicht zu erwarten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

### **Verfahrensablauf**

26.01.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Eichendorffweg II – Pfarrer-Opitz-Straße“ gem. § 2 (1) BauGB
04.05.2022	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Eichendorffweg II – Pfarrer-Opitz-Straße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Eichendorffweg II – Pfarrer-Opitz-Straße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Eichendorffweg II - Pfarrer-Opitz-Straße“ liegen weitestgehend die gleichen Rahmenbedingungen wie dem Bebauungsplan „Eichendorffweg“ (Rechtskraft 05.02.2021) zugrunde. Dies resultiert aus den örtlichen Voraussetzungen wie beispielsweise die Lage am Hang. Zudem ist das Plangebiet „Eichendorffweg II – Pfarrer-Opitz-Straße“ als Erweiterung des benachbarten Plangebiets zu sehen. Daher sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eichendorffweg II – Pfarrer-Opitz-Straße“ nahezu deckungsgleich mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans „Eichendorffweg“.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Nutzungskonzeption im Flächennutzungsplan sowie der Festsetzung in den angrenzenden Bebauungsplänen „Ringmauerweg“ und „Eichendorffweg“ wird das Baugebiet im Bebauungsplan „Eichendorffweg II – Pfarrer-Opitz-Straße“ als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Gemäß den bisherigen Regelungen des angrenzenden Bebauungsplans, soll durch die Festsetzung sichergestellt werden, dass die Flächen vorrangig Wohnnutzungen vorbehalten sind. Da in Triberg der Fremdenverkehr eine große Rolle spielt, sollen neben dem Wohnen auch kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes möglich sein. D.h., dass alle anderen Ausnahmen nach § 3 (3) Nrn. 1 und 2 BauNVO wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Diese Anlagen werden auch wegen des teilweise großen Platzbedarfs sowie möglicher Nutzungskonflikte ausgeschlossen. Zudem liegt das Plangebiet am Waldrand, innerhalb einer ruhigen Wohngegend, weshalb sonstige Nutzungen am Standort auch aus städtebaulicher Sicht nicht zulässig sein sollen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

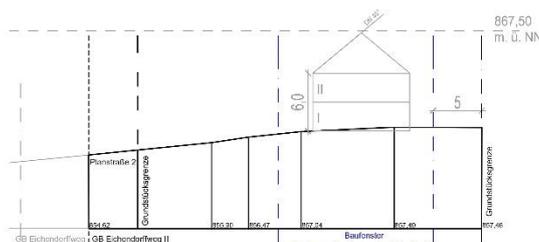
Im vorliegenden Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird durch den angegebenen Wert der Höhe der baulichen Anlagen (GH), der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans „Eichendorffweg“.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

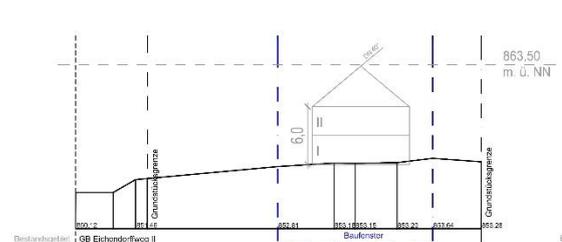
Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen durch die Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalnull festgesetzt. Aufgrund des der vorhandenen topografischen Verhältnisse ist eine gleichmäßige Höhenfestsetzung nicht ausreichend. Aus diesem Grund werden drei unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. Im nördlichen Plangebiet beträgt die Gebäudehöhe 861 m ü. NN, im mittleren Abschnitt wird die Gebäudehöhe auf 863,5 m ü. NN festgesetzt und im südlichen Abschnitt des Plangebietes beträgt die Gebäudehöhe 867,5 m ü. NN.

Um dabei sicherzustellen, dass aufgrund der Höhenlage keine zu starken Abgrabungen durchgeführt werden, wodurch die Gebäude in ihrer Erscheinung auch deutlich höher werden könnten, wurde zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse (Z) auf zwei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Zusätzlich wird über die Örtlichen Bauvorschriften als gestalterische Festsetzung aufgenommen, dass die Wandhöhe talseits und bergseits jeweils begrenzt wird. Durch die Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im Plangebiet harmonisch in die umliegende, bestehende Bebauung einfügen.

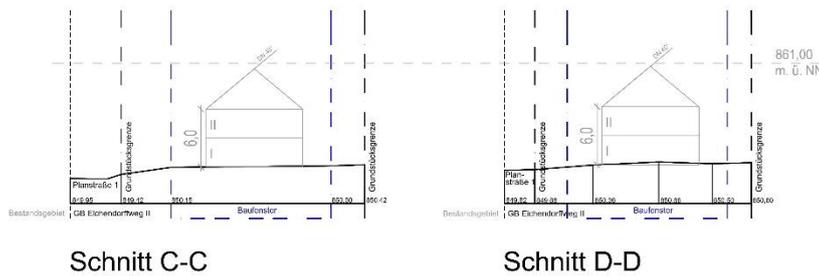
In den nachfolgend abgebildeten Schemaschnitten ist zu erkennen, wie eine beispielhafte Bebauung des Plangebiets in der Höhe aussehen könnte.



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schemaschnitte Plangebiet „Eichendorffweg II – Pfarrer-Opitz-Straße“, Quelle: eigene Darstellung 2022

Entsprechend der Obergrenze der BauNVO wird die Versiegelung der Grundstücke auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 beschränkt. Die Festsetzung orientiert sich dabei an einer für Wohngebiete typischen Versiegelungsrate sowie an der festgesetzten Grundflächenzahl im Bebauungsplan „Eichendorffweg“. Zudem ermöglicht sie eine gute, aber maßvolle Bebauung der Grundstücke.

## 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) gibt große Spielräume zur Einteilung der Bauplätze sowie zur Bebauung. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird dennoch sichergestellt, dass die Versiegelung nicht über das übliche Maß hinausgeht.

Als ortstypische Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen und die Baukörper nicht länger als 50,0 m sein dürfen. Dadurch wird die Einhaltung ausreichender Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gesichert.

## 2.5 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze / Nebenanlagen

Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze werden großzügig zwischen der Erschließungsstraße und der hinteren Baufensterflucht zugelassen, um eine individuelle Organisation der Erschließung auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Garagen und Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen jedoch einen Abstand von 5,0 m einhalten. Dies ist aus städtebaulicher Sicht sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit sinnvoll.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 25,0 m<sup>3</sup> sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Auch hier geht es im Wesentlichen um den Erhalt von Sichtbeziehungen für den Verkehr sowie um die Konzentration hochbaulich in Erscheinung tretender Anlagen auf dem Grundstück, um ein harmonisches Ortsbild entlang des Eichendorffweg zu schaffen. Kleinere Nebenanlagen unter 25,0 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt werden im gesamten Baugebiet zugelassen, um kleinere bauliche Anlagen wie Geräteschuppen o.ä. nicht zu stark einzuschränken und den Bauherren genügend Möglichkeiten zur Gestaltung ihrer Flächen zu geben. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig, um bei Bedarf eine angepasste Versorgung des Gebiets einrichten zu können.

## 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft & grünordnerische Festsetzungen

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich ist. Hierfür werden im Bebauungsplan entsprechende Vorgaben hinsichtlich der Lichtfarbe und des Spektralbereichs gemacht. Die Beleuchtungen sind zusätzlich staubdicht auszubilden und so auszurichten, dass die Ausleuchtung nur die tatsächlich zu beleuchtende Fläche betrifft.

Damit die Kanalisation entlastet wird, sind die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

Zum Schutz des Grundwassers wird festgelegt, dass kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig sind. Hierdurch kann eine Kontamination des Niederschlagswassers mit Metallionen verhindert werden.

Zur Begrünung des Plangebiets werden entsprechende Pflanzungen für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die Zahl der Anpflanzungen wird dabei auf die jeweilige Grundstücksgröße bezogen festgesetzt. Demnach müssen je 600,0 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche jeweils ein Baum und zwei Sträucher gepflanzt werden. Die im Gebiet bereits bestehenden Pflanzungen können auf diese Festsetzung angerechnet werden, wenn sie erhalten werden können. Es wird geregelt, dass die Gehölze auf den Grundstücken verteilt werden müssen. Sträucher dürfen jedoch auch in Gruppen mit maximal drei Pflanzen gepflanzt werden. Bei Abgang eines Gehölzes, müssen diese entsprechend nachgepflanzt werden.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass flache Dächer von Nebengebäuden (bis zu einer Dachneigung von 10°) zu mindestens 80% der Gesamtdachfläche mit einer Substrathöhe von mindestens 5,0 cm begrünt werden müssen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ebenfalls zu ersetzen.

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Dächer**

In den angrenzenden Wohngebieten „Ringmauerweg“ und „Eichendorffweg“ sind Sattel- und Walmdächer vorherrschend. Daher werden im Plangebiet „Eichendorffweg II – Pfarrer-Opitz-Straße“ nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Die festgesetzte Dachneigung für Hauptgebäude von 20° bis 40° ermöglicht zusätzlich einen großzügigen Spielraum zur Gestaltung der Dächer. Die Gebäude treten weniger massiv in Erscheinung und das Landschaftsbild wird durch eine ruhige und vereinheitlichte Gebäudegestaltung positiv beeinflusst.

Für die Hauptgebäude werden ortstypische Dacheindeckungen in den Farben rot bis braun, grau bis anthrazit sowie nicht glänzende Ziegel aus Ton und Beton festgesetzt. Dadurch kann eine harmonische Einfügung in den angrenzenden Siedlungsbestand garantiert werden.

Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen mit Dachneigungen von 0° bis 40° errichtet werden. Als Dachformen sind neben Satteldächern auch Flach- und Pultdächer zugelassen. Werden die Anlagen mit flachen Dachformen bis zu einer Dachneigung von 10° realisiert, dann sind diese Dachflächen zu min. 80% zu begrünen.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zugelassen. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren etc.). Die Anlagen für die solare Energiegewinnung müssen jedoch aus blendfreiem Material hergestellt werden.

Um eine gute Belichtung und Ausnutzung der oberen Geschosse zu ermöglichen, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Dennoch sollen deren Dimensionen eingeschränkt werden, um ein klares städtebauliches Gesamtbild zu erhalten. Dazu wird festgesetzt, dass lediglich die Hälfte der zugehörigen Dachseite (Dachlänge ist mit dem Dachüberstand zu rechnen) durch solche Aufbauten/Einschnitte genutzt werden darf. Zusätzlich werden einheitliche Mindestabstände zum First und zu den Ortsgängen festgesetzt, um bei der eingeräumten Flexibilität auch eine städtebauliche Klarheit herzustellen.

#### **3.2 Sichtbare Wandhöhen**

Um den Charakter der beabsichtigten zweigeschossigen Bebauung mit Sattel- bzw. Walmdach zu gewährleisten, wird eine talseitig sichtbare Wandhöhe von maximal 6,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme). Ziel ist, dass maximal zwei sichtbare Geschosse und das Dachgeschoss in Erscheinung treten. Ausgenommen hiervon sind die Giebelseiten der Gebäude. Falls ein Kellergeschoss errichtet wird, muss es in die Hangsituation nicht sichtbar eingebaut werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen etc. welche in vertraglichem Maß bis zur Hälfte der jeweiligen Fassadengesamtlänge zulässig sind.

#### **3.3 Gestaltung unbebauter Flächen**

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung unversiegelter Flächen sind unbebaute Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Mithilfe dieser Festsetzung wird eine Förderung von wichtigen ökologischen Funktionen (Lokalklima, Pflanzen, Tierarten) angestrebt.

### **3.4 Einfriedungen & Mauern**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen. Von den Straßen müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einhalten, um eine sichere Abwicklung und die Funktionstüchtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen sind Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton nicht zugelassen. Stacheldraht wird ebenfalls aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen.

### **3.5 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und dem städtebaulichen Ziel einer harmonischen Ergänzung des Siedlungsbestands in diesem Bereich entgegenstehen, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund des insgesamt gestiegenen Individualverkehrs, steigt auch der Stellplatzbedarf je Wohneinheit an. Wenn bedacht wird, dass Familien oftmals zwei Autos besitzen, liegt nahe, dass im Durchschnitt mehr als ein Stellplatz je Wohneinheit notwendig wird. Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit ruhendem Verkehr zu verhindern und um einen sicheren, fließenden Verkehr zu gewährleisten, wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit deshalb auf 1,5 Kfz-Stellplätze erhöht. Diese Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

### **3.7 Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Böden im Bereich Bebauungsplan „Eichendorffweg“ sind gut sickertfähig, weshalb im Bebauungsplan „Eichendorffweg II – Pfarrer-Opitz-Straße“ davon ausgegangen wird, dass die gleichen Voraussetzungen vorliegen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass vor einer Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation dieses im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Dadurch können die Abwasseranlagen entlastet und der Wasserhaushalt geschont werden. Alternativ kann auch eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen oder Retentionsmulden vorgenommen werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation hat gedrosselt zu erfolgen.

## **4 UMWELTBELANGE**

### **4.1 Umweltbeitrag**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Eine formelle Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes sind aber gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung bei der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen. Deshalb wird den Unterlagen als Bestandteil der Begründung ein Umweltbeitrag beigelegt.

Im Umweltbeitrag werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensräume, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter in Anlehnung an einen Umweltbericht dargestellt und bewertet. Der Umweltbeitrag wird vom Büro Eberhard Landschaftsarchitekten aus Konstanz bearbeitet.

### **4.2 Artenschutzfachliche Belange**

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung konnte festgestellt werden, dass im bislang noch bewaldeten Plangebiet mehrere streng geschützte europäische Vogelarten vorkommen. Teilweise ist auch von Brutstätten dieser Vögel auszugehen. Es handelt sich dabei um folgende Vogelarten: Amsel, Buchfink, Gimpel, Kleiber, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Zilpalp sowie verschiedene Meisenarten. Auch wenn es sich um geschützte Vogelarten handelt, handelt es sich dennoch um weit verbreitet vorkommende Arten des Waldes, die landesweit bzw. regional keine kritische Bestandssituation aufweisen. Neben dem Vorkommen weitverbreiteter Waldvogelarten ist nicht mit dem Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen.

Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG können jedoch vermieden werden, wenn die Durchführung der Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **4.3 Forstrechtliche Belange**



Blick vom Süden des Plangebietes über die im Zuge der Umsetzung des BPL Eichendorffweg bereits gerodeten Waldbestände (Vordergrund) hinweg in Richtung Nordosten, Quelle: Eberhardt und Partner 2022

Der räumliche Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb des Waldes. Durch den Bebauungsplan und das Entstehen neuer Wohnbauflächen müssen deshalb ca. 0,67 ha Wald in Anspruch genommen werden. Hinzu kommen weitere Flächen für die Gewährleistung des erforderlichen Waldabstandes. Der Waldabstand für bauliche Anlagen mit Feuerstätten beträgt i.d.R. 30m (§ 4 Abs. 3 LBO). Im vorliegenden Fall wird in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde ein Waldabstand von 15 m als ausreichend angesehen. Gründe hierfür sind im Umweltbeitrag vom Büro Eberhard Landschaftsarchitekten aufgeführt. Die für die Herstel-

lung des Waldabstandes erforderliche Fläche beläuft sich bei diesen Vorgaben auf ca. 0,3 ha. Für diese Flächen muss im Rahmen des Verfahrens eine Waldumwandlung durchgeführt werden.

Als forstrechtliche Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan ist der Umbau nicht standortgerechter Bestände in stabile Bestockung vorgesehen. Für die Inanspruchnahme ist als Ausgleichsmaßnahme der Umbau reiner Nadelholzbestände in Mischwaldbestände auf der Gemarkung Nußbach vorgesehen. Der erforderliche forstrechtliche Ausgleichsbedarf wird über die im Umweltbeitrag dargestellten Waldumbaumaßnahmen auf der Gemarkung Nußbach abgedeckt.

#### 4.4 Lärmschutz

Südlich des geplanten Wohngebiets befindet sich in rund 70,0 bis 80,0 m Entfernung die Triberger Jugendherberge. Diese verfügt über 129 Betten in 27 Zimmern.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Eichendorffweg“ (Rechtskraft 05.02.2021) wurde ein ausführliches Lärmschutzgutachten erstellt. In diesem Zusammenhang wurden die auftretenden Lärmimmissionen auf das Plangebiet aufgrund der abgekehrten Erschließung der Jugendherberge, sowie durch die abschirmende Funktion des Gebäudes nach Norden, als nicht unzulässig eingestuft. Bei der Beherbergungsunterkunft handelt es sich zudem um eine Nutzung, die ausnahmsweise auch in Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden kann und somit auch mit Wohnnutzung verträglich ist. Da sich das Plangebiet des Bebauungsplans „Eichendorffweg II – Pfarrer-Opitz-Straße“ weiter nördlich des im Gutachten betrachteten Gebiets befindet, ist hier mit keinen unzulässigen Lärmimmissionen zu rechnen.



Lage der Jugendherberge, Luftbildausschnitt, Quelle: eigene Darstellung nach LUBW 2020

## 5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Eichendorffweg, die im Rahmen der Baureifmachung erneuert und erweitert wird, sowie über eine ergänzende, neu hergestellte Stichstraße mit Wendehammer nördlich des Bebauungsplan-gebiets „Eichendorffweg“.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke erfolgt in Anlehnung an den Bebauungsplan „Eichendorffweg“ dabei grundsätzlich über den Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz. Im Zuge der Straßenerweiterung wird die Ver- und Entsorgung des Plangebiets zusätzlich durch die Erweiterung der bestehenden Infrastruktur sichergestellt. Die im Baugebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über die in den Erschließungsstraßen herzustellenden Schmutzwasserkanäle zum bestehenden Schmutzwasserkanalnetz abgeleitet.

## **6 BODENORDNUNG**

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## **7 KOSTEN**

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sind im Haushalt der Stadt Triberg vorgesehen. Die Erschließungskosten werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt. Dies wurde im Vorfeld bereits abgestimmt.

## **8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Reines Wohngebiet	6.021,0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.017,0 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>7038,0 m<sup>2</sup></b>

Stadt Triberg, den

**fsp**.stadtplanung

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

Dr. Gallus Strobel  
Bürgermeister