

Stand: 11.03.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Stadt Triberg
Ortsteil Nußbach
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Engelbertebauer II, 4. Änderung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| TEIL A EINLEITUNG | 4 |
| 1. EINLEITUNG | 4 |
| 1.1 <i>Anlass der Aufstellung</i> | 4 |
| 1.2 <i>Art des Bebauungsplans</i> | 4 |
| 1.3 <i>Verfahrensart</i> | 4 |
| 1.4 <i>Aufstellungsverfahren</i> | 5 |
| 2. ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG | 6 |
| 2.1 <i>Begründung der Erforderlichkeit</i> | 6 |
| 2.2 <i>Artenschutz</i> | 6 |
| 2.3 <i>Hochwasserschutz</i> | 8 |
| 3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS | 9 |
| 3.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich</i> | 9 |
| 3.2 <i>Ausgangssituation</i> | 10 |
| 4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN | 12 |
| 4.1 <i>Planungsrechtliche Ausgangssituation</i> | 12 |
| 4.2 <i>Raumordnung / Regionalplan</i> | 12 |
| 4.3 <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i> | 14 |
| TEIL B PLANUNGSBERICHT | 14 |
| 5. PLANUNGSKONZEPT | 14 |
| 5.1 <i>Ziele und Zwecke der Planung</i> | 14 |
| 5.2 <i>Städtebauliches Konzept</i> | 15 |
| 5.3 <i>Inanspruchnahme ehemaliger Weideflächen</i> | 15 |
| 6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN | 16 |
| 6.1 <i>Bebauung</i> | 16 |
| 6.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i> | 16 |
| 6.3 <i>Bauweise</i> | 18 |
| 6.4 <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i> | 18 |
| 6.5 <i>Verkehr</i> | 18 |
| 6.6 <i>Technische Infrastruktur</i> | 19 |
| 6.7 <i>Schutz, Pflege und Entwicklung</i> | 20 |
| 6.8 <i>Belange des Klimaschutzes</i> | 22 |
| 6.9 <i>Umweltbelange</i> | 22 |
| 6.10 <i>Eingriffsregelung</i> | 23 |
| 6.11 <i>Maßnahmen nach dem Artenschutzrecht</i> | 23 |
| 6.12 <i>Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets</i> | 25 |
| 6.13 <i>Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)</i> | 25 |
| 6.14 <i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i> | 26 |
| 7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT | 26 |
| 7.1 <i>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</i> | 26 |
| 7.2 <i>Gestaltung der unbebauten Flächen</i> | 27 |
| 7.3 <i>Anzahl der Stellplätze</i> | 28 |
| 7.4 <i>Außenantennen</i> | 28 |
| 7.5 <i>Werbeanlagen</i> | 28 |
| 8. AUSWIRKUNGEN | 28 |
| 8.1 <i>Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen</i> | 28 |
| 8.2 <i>Verkehr</i> | 28 |
| 8.3 <i>Ver- und Entsorgung</i> | 28 |
| 8.4 <i>Natur Landschaft Umwelt</i> | 29 |
| 9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG | 29 |
| 9.1 <i>Bodenordnung</i> | 29 |
| 9.2 <i>Entschädigungen</i> | 29 |
| 9.3 <i>Kosten und Finanzierung</i> | 29 |
| 10. FLÄCHENBILANZ | 29 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte (Auszug) mit Darstellung des Plangebiets: Quelle: LUBW, Zugriff 12.05.2023, eigene Darstellung | 9 |
| Abbildung 2: Flurkarte mit Geltungsbereich; Quelle: LGL, Darstellung: Zink Ingenieure..... | 9 |
| Abbildung 3: Luftbild © BingMaps, eigene Darstellung | 10 |
| Abbildung 4: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, i. d. F. der Genehmigung vom 10.09.2003 (Auszug) | 13 |
| Abbildung 5: Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Raumschaft Triberg ©Geoportal Raumordnung BW,05/2023 (Auszug) | 14 |
| Abbildung 6: Lage der Ausgleichsflächen; Quelle: Zink Ingenieure..... | 24 |

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Stadt Triberg mit ihren Ortsteilen strebt eine positive Entwicklung der Bevölkerung an. Die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße 33 und 500 macht die Stadt zu einem interessanten Wohnort. In den vergangenen Jahren ist die Einwohnerzahl leicht gesunken. Um diesem Trend entgegenzuwirken ist es wichtig, das Wohnraumangebot zu erhöhen.

Die Stadt Triberg und auch der Eigentümer des dortigen Grundstücks als Planungsträger beabsichtigt, im Ortsteil Nußbach innerhalb des "Tiefental" einen Bebauungsplan aufzustellen bzw. den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Engelbertebauer II" in Richtung Westen zu erweitern. Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet in Südhanglage, angrenzend an die bestehende Bebauung (Straßen "Hintertalstraße" und "Am Firstberg") auf einer Fläche, die bereits durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Raumschaft Triberg“ abgedeckt ist.

Durch diese Planung soll auf einer für eine Bebauung bereits vorgesehenen Fläche neuer Wohnraum entstehen. Die dort geplanten Gebäude werden sich an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil angliedern und sich in die bestehende Struktur, auch durch die geplante Gebäudegestaltung aus Einzel-, Doppel- und Hausgruppen, einfügen.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Der Gemeinderat der Stadt Triberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Dieterlehof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, welche die Unionsrechtswidrigkeit des § 13b BauGB feststellte, kann der Bebauungsplan nun nicht mehr im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Er kann in einem sogenannten heilenden Verfahren, welches speziell für Bebauungspläne nach § 13b BauGB nun in § 215a BauGB geregelt ist mit einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB fortgeführt und geheilt („repariert“) werden. Werden bei dieser Vorprüfung des Einzelfalls erhebliche umweltrelevante Auswirkungen festgestellt, ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Umweltprüfung zu erstellen und dem Bebauungsplan beizulegen. Die weiteren Verfahrenserleichterungen wie die nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans bleiben auch im Verfahren nach § 215a BauGB weiterhin bestehen. Es kann also weiterhin mit einer Zeitersparnis auch im heilenden Verfahren gerechnet werden.

Begründung

Schon im Verfahren nach § 13b BauGB wurde ersichtlich, dass durch die Planung mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, weshalb in diesem Falle aufgrund des mit

Sicherheit eintreffenden Ergebnisses dieser Vorprüfung nun auf die entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet werden kann und aus Zeitgründen nun als Resultat ein Umweltbericht erstellt wird. Dieser Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Umweltprüfung wird den Unterlagen des Bebauungsplans beigelegt.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 17.04.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Dieterlehof" gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.03.2019 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 07.06.2019 im Rathaus eingesehen werden. Die Bekanntmachung darüber erfolgte im Amtsblatt Nr. 3/2019 vom 26.04.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden durch ein entsprechendes Schreiben von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden ebenfalls von der Planung unterrichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.04.2021 wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.05.2021 gebilligt und die Abwägung beschlossen. Anschließend wurde der Entwurf des Bebauungsplans vom 14.06.2021 bis zum 16.07.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlage wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3/2021 vom 04.06.2021 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.06.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.04.2021 aufgefordert.

Nach zwischenzeitlichen Rückmeldungen des Artenschutzes und nach Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz, wird nun das Verfahren unter dem neuen Namen „Engelbertebauer II, 4. Änderung“ als Änderung und Ergänzung des benachbarten Bebauungsplans „Engelbertebauer II“ neu aufgerollt.

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, welches die Unionsrechtswidrigkeit des § 13b BauGB feststellte, wurde eine Verfahrensumstellung vom beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in das heilende Verfahren speziell für die Bebauungspläne nach § 13b BauGB gemäß § 215a BauGB notwendig.

Aufgrund der Anwendung des heilenden Verfahrens nach § 215a BauGB i. V. m. Anlage II BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls nach SUP-Richtlinie), musste eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden, da erhebliche Änderungen im Verfahren vorgenommen wurden. Hierzu zählt vor allem die Anfertigung des Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und die Umweltprüfung. Da durch diverse Voruntersuchungen bereits bekannt war, dass mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, wurde auf die nach § 215a BauGB vorgesehene Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet und die Anfertigung des Umweltberichts mit Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgezogen und durchgeführt.

Die erneute Offenlage der an die Vorgaben des heilenden Verfahrens angepassten Unterlagen fand im Zeitraum vom ... bis zum ... statt. Ort und Dauer der Offenlage wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom bekannt gemacht.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Bundesweit müssten 350.000 bis 400.000 Wohnungen im Jahr gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Vor allem in den Städten sind preiswerte Wohnungen kaum auf dem Markt. Menschen mit geringerem Einkommen, Familien und Studenten haben es schwer, angemessene und bezahlbare Wohnungen zu finden.

Durch das Gebiet kann auf einer Fläche im Anschluss an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil neuer Wohnraum entstehen, der bereits durch die Darstellung im Flächennutzungsplan abgedeckt und vorgesehen ist und eine sinnvolle Abrundung des dortigen Siedlungsraums darstellt. Eine verkehrliche Anbindung und ein Anschluss des Gebiets an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist durch eine Erweiterung der Straße „Am Firstberg“ möglich.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einer Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen. In diesem Zusammenhang relevant sind europarechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

Es wurde eine weitere Untersuchung des Plangebietes durch das Büro „Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH“ aus Filderstadt im Sommer 2020 durchgeführt. Im Zuge der Ausführungen innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan wird auf eine gesamthafte Darstellung der Kartierergebnisse aus dem Jahre 2020 verzichtet und stattdessen auf die detaillierten Ausführungen im Gutachten von 2023 verwiesen, das ein Bestandteil der Unterlagen des Bebauungsplans darstellt. Das Original-Gutachten aus dem Jahre 2021 wurde dafür an den reduzierten Vorhabenbereich mit Stand vom 20.06.2023 angepasst und die damit einhergehenden Änderungen in der Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten, sowie Arten weiterer naturschutzfachlich relevanter Artvorkommen, dargestellt.

Der aktuelle Vorhabenbereich „Engelbertebauer II, 4. Änderung“ umfasst überwiegend offenen und teils von Felsen durchsetzten, kurzrasigen Magerrasen in steiler, gut besonnter Südhanglage als Teil ehemaliger Weidfelder. Die Fläche ist Teil ehemaliger Weidfelder, die einst viel größere Flächen im siedlungsnahen Umfeld von Nussbach eingenommen haben, mittlerweile aber der Sukzession überlassen wurden. Die im Vorhabenbereich vorhandenen Magerrasen sind in einem aus naturschutzfachlicher Sicht guten, hochwertigen Zustand, was sich auch in dem Arteninventar widerspiegelt.

Begründung

Vögel

Im geänderten Vorhabenbereich wurden bei der Kartierung im Jahr 2020 Reviere europäischer Vogelarten festgestellt. Insgesamt wurden Revierzentren von sechs Arten im aktuellen Vorhabenbereich verortet: Amsel (1 Revier), Blaumeise (1), Goldammer (1), Kohlmeise (2), Mistdrossel (1) und Mönchsgrasmücke (1). Es muss daher davon ausgegangen werden, dass diese Arten im oder im unmittelbaren Umfeld des geplanten Eingriffs brüten.

Um bei europäischen Vogelarten eine Berührung des Verbotstatbestandes von Fang, Verletzung oder Tötung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss daher die Baufeldfreimachung bzw. die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeit erfolgen (01.10. – 28.02.).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für gravierende vorhabenbedingte Störungen, welche sich auf den Erhaltungszustand für die lokalen Populationen der in Untersuchungsgebieten festgestellten Brutvogelarten erheblich auswirken könnten. Daher wird auch für den an dieser Stelle zu bewertenden, deutlich verkleinerten Vorhabenbereich keine Berührung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bei der Artengruppe der Vögel erwartet.

Es besteht jedoch auch für diesen reduzierten Bereich die Betroffenheit eines Reviers der Goldammer und damit das Eintreten des Verbotstatbestands der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Zum Funktionserhalt im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind deshalb vorgezogene Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe notwendig. Diese werden in Kapitel 6.10 näher erläutert.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurde eine eher unterdurchschnittliche Fledermausaktivität registriert. In den überwiegend jungen bis mittelalten Gehölzen beider Untersuchungsgebiete liegen keinerlei Nach- oder Hinweise auf Quartiere vor, zeitweise besetzte Einzelquartiere können jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden. Jagdhabitats mit hervorgehobener Bedeutung und Flugstraßen wurden nicht festgestellt.

Von dem Vorhaben werden allenfalls (potenzielle) Einzelquartiere von Fledermausindividuen, die sich in Baumhöhlungen oder hinter Rindenstrukturen an entfallenden Bäumen befinden können, in Anspruch genommen. Der Gehölzverlust durch das Vorhaben ist gering. Die Wahrscheinlichkeit baubedingter Individuenverluste wird durch die zeitliche Beschränkung der Baumfällungsmaßnahmen auf das Winterhalbjahr deutlich minimiert, sodass nicht von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko während der Bauphase ausgegangen werden muss. Ergänzend kann für Einzelbäume, falls solche zum Zeitpunkt der Baumaßnahme erkennbar größere Höhlungen aufweisen sollten, eine vorherige Kontrolle auf Besatz ggf. die Bergung und artgerechte Verbringung von Individuen in sichere Quartiere vorgesehen werden. Dies ist auf Ebene des Bauprojekts zu regeln.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden ggf. noch auftretende Einzelindividuenverluste als unvermeidbare Risiken nicht signifikanter Ausprägung und damit nicht unter den Verbotstatbestand fallend eingestuft. Eine fachliche Notwendigkeit für evtl. weitergehende Schutzmaßnahmen wird im vorliegenden Fall nicht gesehen.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurden mit der Ringelnatter (*Natrix natrix*) und der Blindschleiche (*Anguis fragilis*) zwei in Baden-Württemberg weit verbreitete Reptilienarten nachgewiesen. Im Vorhabengebiet wurde eine Ringelnatter im verbuschten westlichen Bereich des ehemaligen Weidfelds registriert.

Die Blindschleiche wurde bei der Kontrolle der Schlangenbleche vor Ort registriert.

Tagfalter und Widderchen und Heuschrecken

Der aktuelle Vorhabenbereich „Engelbertebauer II, 4. Änderung“ umfasst überwiegend offene und teils von Felsen durchsetzte, kurzrasige Magerrasen in steiler, gut besonnener Südhanglage als Teil ehemaliger Weidfelder. Die im aktuellen Vorhabenbereich vorhandenen Magerrasen sind in einem aus naturschutzfachlicher Sicht guten, hochwertigen Zustand, was sich auch in dem Arteninventar widerspiegelt.

So wurden im aktuellen Vorhabenbereich mehrere gefährdete bis stark gefährdete Tagfalter- und Heuschreckenarten nachgewiesen, die als typisch für magere, extensiv bewirtschaftete Weidfelder im Schwarzwald gelten können.

Insbesondere folgende Arten wären hier zu nennen:

Buntbäuchiger Grashüpfer (*Omocestus rufipes*, landes- und bundesweit stark gefährdet), Violetter Feuerfalter (*Lycaena alciphron*, landes- und bundesweit stark gefährdet), Silberfleck Perlmutterfalter (*Boloria euphrosyne*, landesweit gefährdet und bundesweit stark gefährdet), Wachtelweizen-Scheckenfalter (*Melitaea athalia*, landes- und bundesweit gefährdet), Kleiner Würfel-Dickkopffalter (*Pyrgus malvae*), Grüner Zipfelfalter (*Callophrys rubi*), Gelbbindiger Mohrenfalter (*Erebia meolans*, bundesweit gefährdet, zudem Verantwortungsart auf Landes- und Bundesebene).

Damit ist dem Gebiet für die Tagfalter- und Heuschreckenfauna eine regionale Bedeutung beizumessen.

Bezüglich einer möglichen Kompensation im Zuge der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sollte die Freistellung der durch Besenginster stark verbuschten, ehemaligen Weidfläche etwa 100 m östlich des geplanten Eingriffsbereichs, mit einer anschließenden Überführung in eine düngungsfreie Beweidung erfolgen.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. mit § 76 WHG entgegen.

Begründung



Begründung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Nußbach etwa 2.000 m vom Stadtzentrum der Stadt in südöstlicher Richtung.

Bei diesem Plangebiet handelt es sich um einen südexponierten Hang im Tal des "Tiefentalbaches" in einer Höhenlage von rund 680 - 720 m+NN. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 351/5, welches westlich des bestehenden Bebauungsplans „Engelbertebauer II“ und westlich im Anschluss an die Straße „Am Firstberg“ liegt. Der Bebauungsplan soll das gesamte Flurstück umfassen. Des Weiteren wird ein geringer Anteil des Flurstücks mit der La-gebuchnummer 106 beansprucht. Flurstück Nr. 106 liegen im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Kaufvertrag zu Flurstück Nr. 351/5 der Gemarkung Nußbach ist jedoch bislang noch nicht vollzogen. Dieses liegt noch in kommunalem Eigentum.

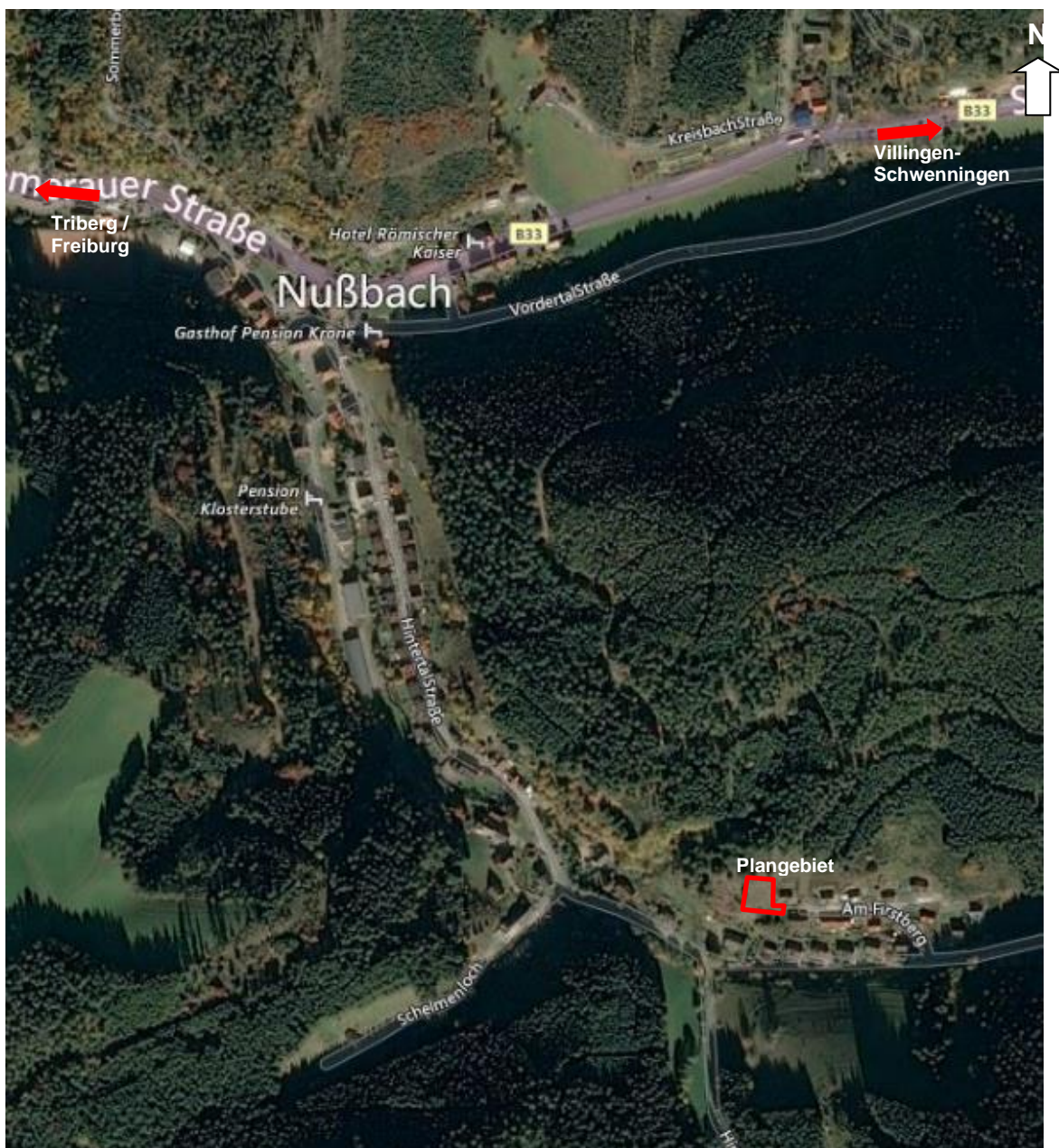


Abbildung 3 – Luftbild © BingMaps, eigene Darstellung

3.2.2 **Bebauung und Nutzung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht bebaut und werden als Grünland mit teilweise Baum- und Strauchbestand genutzt.

3.2.3 **Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück mit der Lagebuchnummer 106 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Verkauf des Grundstücks mit der Ordnungsnummer 351/5 der Gemarkung Nußbach ist jedoch bisher nicht vollzogen. Dieses befindet sich somit offiziell noch im Eigentum der Stadt Triberg.

3.2.4 **Topographie und Geländebeziehungen**

Die Geländeoberfläche (GOF) ist in Richtung Norden stark ansteigend (von ca. 690 m+NN bis ca. 720 m+NN).

3.2.5 **Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Geotechnische Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Triberg-Granit). In der morphologisch tieferliegenden südlichen Hälfte des Plangebietes werden die Festgesteine von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

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

3.2.6 **Erschließung**

Über die Straßen „Am Firstberg“ im Osten ist das Plangebiet bereits angebunden.

3.2.7 **Ver- und Entsorgung**

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der genannten Straße „Am Firstberg“ im Osten des Plangebietes verlegt. An diesen Leitungen wird das Plangebiet teilweise mit den nördlich der Stichstraße gelegenen Grundstücken angeschlossen. Für den südlichen Bereich ist ein neuer Regenwasserkanal in Richtung der Hintertalstraße/Tiefentalstraße zu verlegen. Von dort ist das Wasser bei Bedarf gedrosselt dem natürlichen Vorfluter (Tiefentalbach) einzuleiten

3.2.8 **Natur | Landschaft | Umwelt**

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Schwarzwald „Mitte/Nord“. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind **nicht** betroffen:

- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Vogelschutzgebiete
- Biosphärengebiete
- Wasserschutzgebiete und -zonen
- Naturdenkmale
- regional bedeutsame Biotope

Begründung

- „Natura 2000“
- FFH-Mähwiesen
- Nationalpark
- Waldflächen
- Überschwemmungsgebiete.

Insgesamt ergeben sich durch die Gebietserweiterung keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Wasserschutzgebiete und -zonen | Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone oder in einem Wasserschutzgebiet. Der Bebauungsplan steht den Zielen des Wasserschutzes nicht entgegen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich richtet sich hierbei die Zulässigkeit eines Vorhabens allein nach den Anforderungen des § 35 BauGB. Abzugrenzen sind die privilegierten von den sonstigen Vorhaben. Bei den privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) handelt es sich um solche, die im Außenbereich errichtet werden sollen. Privilegierte Vorhaben können nur dann abgelehnt werden, wenn ihnen zwingende öffentliche Belange entgegenstehen, die durch das private oder öffentliche Interesse an dem Vorhaben nicht überwunden werden können. Vorhaben, die keine Privilegierung besitzen, werden unter den sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zusammengefasst. Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn ihre Ausführung und Nutzung öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen.

Die Umsetzung der Wohnbebauung ist nach Maßgabe des § 35 BauGB nicht zulässig, so dass hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

4.2 Raumordnung / Regionalplan

Mit der überörtlichen Regionalplanung werden die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Begründung



Abbildung 4 - Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, i. d. F. der Genehmigung vom 10.09.2003 (Auszug)

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen.

Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ist die Fläche bereits schon als Wohnbaufläche dargestellt. Daher entspricht die Planung den Vorgaben des Regionalplanes, da dort auch eine Wohnbaufläche entstehen wird.

Durch die Zielsetzung der Stadt, die Wohnraumentwicklung zu fördern und zu stärken, wird das bestehende Wohnbaugebiet in Richtung Westen erweitert.

Im Ortsteil Nußbach kann die Stadt Triberg für die vorhandenen Bauwilligen keine Bauplätze anbieten. Daher ist die Entwicklung der dortigen Wohnbauflächen durch private Bauherren von großer Bedeutung, um die Nachfrage an Bauland zu decken.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 5 - Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Raumschaft Triberg ©Geoportal Raumordnung BW,05/2023 (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Engelbertebauer II, 4. Änderung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Raumschaft Triberg zu beachten. Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich eine Potenzialfläche für die Wohnbauentwicklung dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Der Bebauungsplan weicht demnach nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung von Wohnbauflächen ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung in den Außenbereich kann eine Abrundung des Siedlungskörpers am westlichen Ortsrand herbeigeführt werden. Dies entspricht dem Grundsatz des in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB verankerten Planungsziels nach Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der entsprechenden Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebauliche Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Stadtgebietes von Triberg besser auszunutzen und Wohnbauflächen zu schaffen, indem bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorgesehene Flächen auch einer entsprechenden Entwicklung zugeführt werden.

Die Stadt und der Eigentümer als Planungsträger hat für das Bebauungsplangebiet folgende Planungsleitziele definiert:

Begründung

- Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur mit Zulassung u. a. von Flach- und Pultdachhäusern,
- Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i. S. § 1 (6) Nr. 2 BauGB,
- Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange wie Artenschutz,
- Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und deren Erschließung.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung der umliegenden Wohngebäude wird durch überwiegend freistehende Einzelhäuser mit einer zweigeschossigen Bauweise geprägt.

Auf dem Plangebiet sollen die klassischen Formen der Wohnbebauung wie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit zwei und bis zu drei Vollgeschossen zugelassen werden.

Grünkonzept

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der überbaubaren Grundstücksbereiche sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

Nutzungskonzept

Vorgesehen ist, die Baugrundstücke im Plangebiet vorwiegend zum Wohnen bereitzustellen. Diese Nutzung entspricht dem Charakter der umgebenden Baugrundstücke. Innerhalb des Plangebiets sind keine Unterteilungen der Nutzungsart vorgesehen. Es wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss wird durch eine private Zufahrt von der Straße „Am Firstberg“ erschlossen.

5.3 Inanspruchnahme ehemaliger Weideflächen

Da durch die vorliegende Bauleitplanung neues Baurecht auf ehemaligen Weideflächen entsteht, ist gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Inanspruchnahme unter Ermittlung potenzieller Innenentwicklungsflächen und „vorrangiger“ Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen, Gebäudeleerständen und Baulücken zu begründen.

So befinden sich in der Stadt Triberg zwar einige Flächen, auf denen eine sinnvolle Innenentwicklung vollzogen werden könnte, jedoch ist in der Vergangenheit seitens der Eigentümer kein Bau-, Entwicklungs- bzw. Veräußerungsinteresse geäußert worden.

Darüber hinaus soll mit der vorliegenden Planung nicht nur der Ortsteil Nußbach gestärkt werden, sondern auch bereits durch Bebauung geprägte Gebiete sowie verkehrlich und technisch erschlossene Bereiche planungsrechtlich einer Bebauung zugänglich gemacht werden.

Über den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „notwendigen Umfang“ bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen wird nicht hinausgegangen.

Ohne den Erlass des Bebauungsplans ist das Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Bauliche Vorhaben könnten entweder als privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) BauGB oder aber als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Zusätzlich ist noch zu erwähnen, dass das Gebiet bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Raumschaft Triberg“ als Potenzialfläche für die Wohnbebauung enthalten ist und daher dort bereits im Zuge der Aufstellung / Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbauentwicklung vorgesehen wurde.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der angeführten Planungsleitziele wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden und Städten typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

So sind künftig im Bebauungsplangebiet allgemein Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche, kirchliche, kulturell und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese können als mit der Entwicklung von Fläche für Wohnraum noch vereinbar angesehen werden und sind daher im § 4 Abs. 2 BauNVO als in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig festgeschrieben. Diese sind für die innerer Struktur des Gebiets unschädlich.

Ausnahmsweise zugelassen werden im Gebiet die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, hier insbesondere die Ferienwohnungen, um die touristische Prägung der Stadt Triberg und ihren Stadtteilen entgegenzukommen und die touristische Entwicklung der Kommune zu fördern.

Unzulässig hingegen sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese der Struktur vor Ort nicht zuträglich sind und zudem einen hohen Flächenbedarf verlangen oder den Zielverkehr innerhalb des Gebiets erhöhen würden. Diese Nutzungsarten sind auf dem Plangebiet und dessen Umgebung in einem engen Schwarzwaldtal daher nicht gewünscht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der

Begründung

baulichen Anlagen in Metern über Normalnull. Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Für die angestrebte Nutzerschicht und die vorgesehene Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (vgl. Ziffer 5.1) wird im WA eine GRZ auf jeweils 0,4 festgesetzt. Somit kann ein entsprechendes Angebot an Wohnraum angeboten werden.

In Ergänzung hierzu tritt die Regelung zur offenen Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser). Dies entspricht den traditionellen Hausformen und fügt sich auch in die Umgebungsbebauung, welche um das Gebiet besteht, ein.

Des Weiteren besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen die hierfür eingeräumte gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO (50 von 100 des Wertes der GRZ) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Somit besteht kein vollständiger Bebauungsausschluss der Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sondern es ist eine flächenschonende Inanspruchnahme für diese Flächenteile geboten.

Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können.

Die in der Umgebungsbebauung vollzogene Siedlungsentwicklung hat zu einer insgesamt homogenen Höhenentwicklung geführt, die im Hinblick auf das Ortsbild eine prägende Wirkung auch für die hinzukommende Bebauung übernimmt.

Des Weiteren ist auf die Ortsrandlage zu verweisen, die einen entsprechenden Anspruch an die Einbindung in das Ortsbild fordert und zugleich einen harmonischen Übergang in die angrenzende freie Landschaft bzw. das Landschaftsbild bedingt.

Weiterhin hat die Stadt als ein Planungsziel die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (z. B. Sattel- und Walmdach) auch derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach und Flachdach möglich sein.

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird in der entsprechenden Nutzungsschablone eine Wandhöhe (WH) und eine Gebäudehöhe mit einer konkreten Höhe über Normalnull festgesetzt. Mit diesen Höhen wird die Errichtung von bis zu dreigeschossigen Gebäuden auf dem Plangebiet ermöglicht.

Durch die Festsetzung der Wand- und Gebäudehöhen können die Gebäude effektiv in das bestehende, steil ansteigende Gelände eingefügt werden.

Um zu große und wuchtige Wandflächen in talseitiger Richtung vermeiden zu können, wird eine maximale sichtbare, talseitige Wandhöhe von 12,0 m festgesetzt. Hierdurch sind talseitig bis zu drei Vollgeschosse möglich, ohne dass durch die festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen zu große Gebäude entstehen können.

Vollgeschosse

Durch die festgesetzten Gebäudehöhen auf dem Plangebiet könnten mehr Vollgeschosse entstehen, als die umgebende Bebauung aufweist. Daher wird in der Planzeichnung die Möglichkeit von zwei bis zu drei Vollgeschossen (II-III) festgesetzt. Somit können hier ausreichend dimensionierte Gebäude entstehen, um auf der räumlich begrenzten Fläche ausreichend Wohnfläche anbieten zu können und somit die Fläche bestmöglich zu nutzen.

6.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt worden.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Bei Doppelhäusern ist an eine gemeinsame Grundstücksgrenze anzubauen. Die außenliegenden Abschnitte haben von der Grundstücksgrenze des benachbarten Baugrundstücks jeweils einen Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

Durch diese beiden Festsetzungen kann eine zu dichte Bebauung und ein Abstand zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden, der auch der Sicherheit innerhalb des Gebietes dient. Es kann die bauliche Prägung der benachbarten Gebiete aufgegriffen werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück einzuräumen, sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

6.5 Verkehr

6.5.1 Äußere Anbindung

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i. S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB private Verkehrsflächen fest. Damit erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen.

Begründung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Firstberg“ im Westen des Gebietes „Engelbertebauer II“. Von dort ist das überörtliche Straßenverkehrsnetz (B33 / E531) erreichbar.

6.5.2 Fußgänger und Radfahrer

Im Plangebiet werden in der privaten Straßenfläche keine Gehwege angelegt, da dort die Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sein sollen. Durch das geringe Verkehrsaufkommen können die Mischverkehrsflächen von jedem Verkehrsteilnehmer benutzt werden.

6.6 Technische Infrastruktur

6.6.1 Energieversorgung

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen in der Straße "Am Firstberg" mit elektrischem Strom versorgt werden.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

6.6.2 Trinkwasser

Bei der Erschließung wurde das Trinkwassernetz den neuen Gegebenheiten angepasst und ausgebaut, auch im Hinblick auf die Löschwasserversorgung. Entsprechende Nachweise sind dann vor der Bauphase der Gebäude zu erbringen, sodass die Versorgung des Gebiets mit Frisch- und Löschwasser gesichert werden kann.

6.6.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Schmutzwasser wird dem öffentlichen Abwasserkanalsystem in der Straße „Am Firstberg“ zugeführt.

Ableitung der Oberflächenabflüsse

Das auf dem Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird von den südlichen Grundstücken über einen neu anzulegenden privaten Regenwasserkanal in den Tiefentalbach eingeleitet. Hierbei sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand des Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt. Die nördlichen Grundstücke werden an das bestehende Kanalnetz im Bereich der Straße „Am Firstberg“ angebunden.

Das innerhalb des Baugebietes auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist im nördlichen Teilbereich dem öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße „Am Firstberg“ zuzuleiten. Im südlichen Bereich ist das anfallende Oberflächenwasser dem neuen privaten Regenwasserkanal zuzuführen.

Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Schichtenwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Regen- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Diese Maßnahmen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Es darf dadurch zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation kommen.

Begründung

Aus dem nördlichen Waldgebiet zufließendes Oberflächenwasser soll über den am nördlichen Geltungsbereich an das Gebiet angrenzenden Forstwirtschaftsweg am Gebiet vorbeigeführt werden.

Regenwasserrückhaltung

Eine Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken ist nicht vorgesehen. Durch die Regenwassereinleitung in den Tiefentalbach kommt es zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation im Gewässer. Die Wasserspiegellage ist durch die Einleitung nahezu unverändert. Es handelt sich um maximale Abweichungen von +/- 1 cm Höhe.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden.

Auf Grund der Nutzung des geplanten Gebiets als allgemeines Wohngebiet ist keine Regenwasserbehandlung der anfallenden Oberflächenabflüsse der Dach-, Hof- und Straßenflächen vorgesehen.

6.6.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur ist teilweise die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde und wird in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Es wurden im Ortsteil Glasfaserleitungen verlegt. Das Baugebiet wurde in die Planung eingebunden und ein Zentralverteiler zur Versorgung gesetzt.

6.6.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.7 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.7.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer und Blei ausgeschlossen. Hierdurch kann der Eintrag dieser Metalle in das Grundwasser und somit in den natürlichen Wasserkreislauf vermieden werden.

6.7.2 Versiegelung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen sowie Hofflächen und Gartenwege nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Auf den entsprechend befestigten Flächen ist sicherzustellen, dass eine Verunreinigung

Begründung

durch Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen durch die Fahrzeugreinigung, oder Wartung nicht zu erwarten ist.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen. Der einzuhaltende Abflussbeiwert der einzelnen Materialien kann in den Vorgaben der DIN 1986-100 eingesehen werden. Eine Versickerung von 270 Litern je Sekunde und Hektar muss jedoch vorgewiesen werden.

6.7.3 Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen.

Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

Zum Schutz der umgebenden Waldgebiete ist die Abstrahlung der Beleuchtung in den Landschaftsraum durch geeignete Ausrichtung, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung, zu vermeiden.

6.7.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Baumpflanzungen

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum nach Vorgabe der Pflanzliste anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Der Standort kann auf dem Grundstück frei gewählt werden.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und aufgrund der exponierten Lage wird die Pflanzung von Koniferen und nicht gebietsheimischen Baum- und Straucharten ausgeschlossen.

Begründung

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name |
|----------------------------|--------------------------------|
| Bäume | |
| Obst-Hochstämme | |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hänge-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Gewöhnliche Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Zitterpappel, Espe | <i>Populus tremula</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Berg-Ulme | <i>Ulmus glabra</i> |
| Sträucher | |
| Gewöhnliche Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Eingriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Echte Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |

Pflanzliste

6.8 Belange des Klimaschutzes

Über den offenen Hangflächen und den Wiesen im Talgrund entsteht in geringem Umfang Kaltluft. Die zum Teil mit Wald oder Einzelgehölzen bestandenen Bereiche tragen zur Frischluftproduktion bei.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der kleinteiligen Siedlungsstruktur sind die Flächen für das Lokalklima nur von geringer Relevanz.

6.9 Umweltbelange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung

einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Die Umweltbelange sind im Umweltbericht unter Ziffer 3 ersichtlich. Der Umweltbericht ist Teil der Unterlagen zu diesem Bebauungsplan.

6.10 Eingriffsregelung

Gesamtdefizit:

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Schutzgut Tiere und Pflanzen | 45.861 Punkte |
| Schutzgut Boden | <u>18.992 Punkte</u> |
| | 64.853 Punkte |

Die Bilanzierung zeigt auf, dass beim Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit zu verzeichnen ist.

Dieses Kompensationsdefizit kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Deshalb ist der Ausgleich des Kompensationsdefizits außerhalb des Plangebiets vorgesehen.

6.11 Maßnahmen nach dem Artenschutzrecht

6.11.1 Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zur Vermeidung signifikant erhöhter Tötungsrisiken ist die Baufeldfreimachung, Fällung und Rodung der Flächen nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel zulässig (Oktober bis Ende Februar).

Des Weiteren ist zur **Vermeidung oder Minimierung** von Vogelschlag auf größere Glasflächen bei der Gestaltung der Gebäude zu verzichten.

Als **vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse** sind insgesamt fünf Fledermauskästen in Wald- und Baumbeständen der Umgebung anzubringen. Die Aufhängung soll in Beständen erfolgen, die zum Aufhängungszeitpunkt kein umfangreiches Höhlenangebot aufweisen. Details der Aufhängung sind durch begleitendes Fachpersonal in der Ausführung festzulegen. Die Aufhängung muss vorgezogen zur vorhabenbezogenen Fällung von Bäumen erfolgen bzw. spätestens vor Beginn der nächsten darauffolgenden Fortpflanzungsperiode der Fledermausarten.

6.11.2 Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Goldammer ist auf mehreren ehemaligen Weidfeldern innerhalb des Flurstücks Nr. 106 nordöstlich und westlich des Geltungsbereichs vorgesehen.

Der Ausgleich findet, nach Rücksprache mit der UNB, auf zwei Flächen statt, welche durch einen zusätzlichen Trittstein, welcher gleichwertig freigehalten werden soll, verbunden werden. Durch die festgesetzten Flächen des FNP muss ein Abstand zur aktuellen Bebauung in der Planung eingehalten werden. Jedoch werden bei der Umsetzung der Beweidung die Flächen, welche als Wohngebiet im FNP festgelegt und als Besenginsterheide ausgeprägt sind, zusätzlich beweidet, was als positiver Effekt in der Flächenausdehnung der Maßnahmen angesehen werden kann.

Begründung

Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um südexponierte Hänge.

Die Flächen sind aktuell überwiegend dicht mit Besenginster sowie Brom- und Kratzbeere bestanden. Vereinzelt finden sich kleinere Sukzessionsbäume wie Faulbaum, Vogelbeere und Birke. Die krautige Vegetation zeigt den ehemaligen Weidfeld- bzw. Magerrasencharakter der Fläche. Der Besenginster weist eine Höhe von mehr als zwei Meter auf und überwuchert somit die gesamten Flächen.



Abbildung 6: Lage der Ausgleichsflächen; Quelle: Zink Ingenieure

Die Ausgleichsflächen schließen an die Ökokontomaßnahme (Anlage eines strukturreichen Waldrandes) des Auftraggebers an.

Das Flurstück Nr. 106 befindet sich im Eigentum des Auftraggebers. Die Maßnahmenflächen weisen insgesamt eine Größe von rund 5.400 m² auf (exklusiv der nicht überplanbaren FNP-Flächen, welche als Besenginster ausgeprägt sind und beweidet werden).

Folgende Maßnahmen sind zur Aufwertung der Flächen für die Goldammer vorgesehen:

- Rodung der Besenginster-Sukzession (mit Abräumen)
- Erhalt der freistehenden größeren Bäume und ggf. ausgewählter Sträucher, ggf. Entnahme von Einzelbäumen in Rücksprache mit den zuständigen Behörden
- dauerhafte Offenhaltung / Pflege, möglichst ebenfalls durch extensive Paarhuferbeweidung (bspw. Ziegen, Wildtiere oder Schafe)
- bei Bedarf ergänzende Nachmahd.

Die Erstpflege-Maßnahmen sind vor einer Umsetzung der geplanten Bebauung, möglichst im Winterhalbjahr, vor Baubeginn durchzuführen. Der Erfolg der Maßnahmen ist über ein Monitoring zu belegen.

6.12 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Das Defizit für den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie in das Schutzgut Boden beläuft sich auf 64.853 Ökopunkte.

Auf zusätzlicher Fläche, im Anschluss an die Ökokonto-Flächen des Auftraggebers, soll ein Umbau reiner Fichtenbestände in Mischwaldbestände stattfinden.

Vorgesehen ist der Umbau reiner Fichtenbestände in Mischwaldbestände auf einer Teilfläche von Flurstück Nr. 106. Die Fläche weist eine Größe von 0,34 ha auf und liegt im Hangbereich nordwestlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Als Haupt- und Zielbaumarten kommen Rotbuche und Weißtanne in Frage, als Pionierarten für den Umbau Sand- und Hängebirke, Vogelbeere/Eberesche und Waldkiefer. In der Standortkartierung ist auch die Fichte als Nebenbaumart geführt, von der Anteile erhalten werden können. Die exakte Baumartenzusammensetzung ist mit den zuständigen Forstbehörden abzustimmen.

Stehendes sowie liegendes Totholz sollte als wichtiges Strukturelement und Biotop für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten erhalten bzw. gefördert werden.

Auf 50 % der Fläche müssen „Vorpflanzungen“ (Laubholzpflanzungen) mit den oben genannten Baumarten erfolgen.

Die zur Kompensation der anfallenden 64.853 Ökopunkte benötigte Fläche wurde nach der Ökopunkteverordnung wie folgt bestimmt:

| Bestand | Fläche in m ² | Biotopwert | | |
|--|--------------------------|------------|--------|----------------|
| | | Grundwert | Faktor | Punkte |
| 59.40 Nadelbaum-Bestand | 3.415 | 14 | | 47.810 |
| Summe in m ² | | | | |
| Summe in Biotopwertpunkten | | | | 47.810 |
| Planung | Fläche in m ² | Grundwert | | Punkte |
| 55.10 Buchen-Wald basenarmer Standorte | 3.415 | 33 | | 112.695 |
| Summe in m ² | 3.415 | | | |
| Summe in Biotopwertpunkten | | | | 112.695 |
| | | | | |
| Differenz Planung - Bestand | | | | 64.885 |

Der Eingriff in Höhe von 64.853 Ökopunkten kann somit durch die Generierung der 64.885 Ökopunkte als ausgeglichen bezeichnet werden. Es besteht ein Überschuss von 32 Ökopunkten. Diese können dem Ökopunktekonto zugeschrieben werden.

6.13 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach den Vorgaben von § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Der Umfang und der Zeitraum der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen wird mit dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis abgestimmt.

6.14 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,19 ha als allgemeines Wohngebiet soll eine positive Entwicklung der Bevölkerung angestrebt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sollen die Auswirkungen der geplanten Bau- maßnahme auf die verschiedenen Schutzgüter bewertet werden.

Es handelt sich bei diesem Plangebiet um ehemalige stark geneigte Weidfelder, welche der Sukzession überlassen oder wieder aufgeforstet wurden.

Die Umweltauswirkungen liegen zunächst im Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und im Verlust von Boden. Durch ökologische Maßnahmen im Gebiet kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere gemindert werden. Ein vollständiger Ausgleich kann nicht erzielt werden. Auch der Eingriff in das Schutzgut Boden ist nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbar. Das Restdefizit wird deshalb über externe Maßnahmen ausgeglichen. Bei Durchführung aller Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleiben keine Beeinträchtigungen und der Eingriff kann insgesamt als ausgeglichen bezeichnet werden.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Die Gestaltungsregelungen werden sehr offengehalten, um verschiedene Baustile im Plangebiet zu ermöglichen. Dadurch soll ein sehr vielfältiges Erscheinungsbild des Plangebietes ermöglicht werden.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll zum einen die Dachlandschaft in Triberg weiterentwickelt werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird ein breites Spektrum an Dachformen ermöglicht.

Für Zeltdach, Walmdach und Satteldach ist eine Dachneigung von 10° bis 45° zulässig.

Für Pultdach, versetztes Pultdach und Flachdach ist eine Dachneigung von 0° bis max. 15° zulässig.

Für die Dachdeckung soll Material in gedeckten Farbtönen verwendet werden. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

Um eine Verbesserung des Kleinklimas, Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Dachflächen mit einer Neigung von 0 Grad bis 15 Grad als Gründach auszubilden. Hiervon ausgenommen werden technische Einrichtungen, Belichtungsflächen sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Dachüberstände, Eingangsbereiche, Dachgauben usw.) bis 10 m² Dachfläche.

Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Katzenpötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün, Heidenelken, Schafschwingel, Flügel-Ginster und Thymian.

Um die Nutzung der Dachflächen entsprechend den bestehenden Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung nutzen zu können, sind in die Dacheindeckung integrierte oder auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung oder Anlagen für die Erwärmung des Brauch- oder Heizungswasser (Absorberanlagen) von den Vorgaben ausgenommen.

Begründung

Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Leuchtfarben oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen aber auch, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere moderne Baustoffe möglich.

Baumaterialien

Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z. B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um Auswaschungen zu vermeiden

Stützmauern

Zur Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Natur sind Stützmauern als Trockenmauern oder Gabionen zu errichten. Sofern aus statischen Gründen Betonstützmauern erforderlich sind, sind diese mit Naturstein zu verkleiden. Es ist gebietsheimisches Gestein zu verwenden, die Verwendung von Kalkstein ist untersagt.

Zwischen zwei hintereinanderliegenden Stützmauern ist mindestens die Höhe der höher liegenden Stützmauer als waagrecht Abstand zur darunterliegenden Stützmauer einzuhalten. Hierdurch können optisch zu hohe Stützmauern durch den eingehaltenen Abstand vermieden werden.

7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

Die Abdeckung offener Bodenflächen durch Schotter- oder Steinschüttungen ist innerhalb der Baufenster auf von Bauten überstandenen Flächen zulässig, sofern technisch erforderlich. Hierdurch kann die Sicherheit im Bereich der baulichen Anlagen durch zusätzliche Verdichtung von Flächen erhöht werden.

Auf weiteren maximal 5 % der Grundstücksfläche sind Steinschüttungen zulässig, sofern die Anlage aus ortstypischem, natürlichem und unsortiertem Gesteinsmaterial erfolgt und eine Begrünung ausschließlich mit standorttypischen und gebietsheimischen Pflanzen erfolgt oder zugelassen wird. Eine solch geringfügige Zulässigkeit der Gestaltung von Flächen auch außerhalb der Baufenster durch Schotterflächen ist aufgrund der Hanglage des Gebiets im Sinne einer Absicherung und Befestigung der Freiflächen bautechnisch sinnvoll und wird daher toleriert. Weitere Befestigungen über diese 5 %-Schwelle hinaus ist aufgrund der Vermeidung zusätzlicher größerer Versiegelungen auf dem Gelände nicht zulässig.

7.3 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO und § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Zwar ist Triberg an den schienengebundenen Nahverkehr und den ÖPNV angeschlossen, jedoch ist die nächste Haltestelle für den Busverkehr ca. 900 m entfernt. Aufgrund dieser fußläufigen Entfernungen sind viele vor allem ältere Bewohner weiterhin auf das Auto angewiesen. Daher wird ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgegeben.

7.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird nach § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschieden wird darüber hinaus, dass Satellitenantennen die gleiche Farbe haben müssen wie die dahinterliegende Fläche.

7.5 Werbeanlagen

Es ist die Satzung für Werbeanlagen der Stadt Triberg anzuwenden. Hierdurch kann der einheitliche Umgang mit Werbeanlagen innerhalb der Stadt Triberg und ihren Stadtteilen auch in Nußbach weiterhin verfolgt werden.

8. Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Plangebietes geschaffen. Aufgrund des ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

8.2 Verkehr

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen den Mehrverkehr problemlos aufnehmen können. Durch die Ausdehnung der überbaubaren Flächen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass das erforderliche Angebot an privaten Stellplätzen geschaffen wird. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

8.3 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in der Straße „Am Firstberg“ vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz ist nicht zu erwarten.

Begründung

8.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Erleichterungen des § 215a BauGB i. V. m. § 13b BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB somit nicht erforderlich.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet sind nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaubar. Jedoch befindet sich das Flurstück Nr. 351/5 noch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Dies soll jedoch mit Vollzug des Kaufvertrags geändert werden, sodass kein förmliches Umlegungsverfahren notwendig wird.

9.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

9.3 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen, da es sich hierbei um eine private Erschließung handelt.

10. Flächenbilanz

| | | | |
|-------------------------------|-------------|----------------|---------------|
| Bruttobauland | | 0,19 ha | 100,0% |
| Verkehrsflächen | etwa | 0,02 ha | 10,1% |
| <i>Private Verkehrsfläche</i> | <i>etwa</i> | <i>0,02 ha</i> | <i>10,1%</i> |
| Nettobauland | etwa | 0,17 ha | 89,9% |

Triberg,

.....
Dr. Gallus Strobel
Bürgermeister

Lauf, 11.03.2024 Ro-la

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser