

Stand: 20.02.2019

Anlage Nr. 3

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---



**Stadt Triberg**  
**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Tiefental“**

**Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	6
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	7
2.3	Hochwasserschutz	8
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Ausgangssituation	10
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	12
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2	Raumordnung	12
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>15</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.2	Städtebauliches Konzept	15
5.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	16
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	17
6.1	Bebauung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3	Bauweise	19
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
6.5	Höchstzahl der Wohnungen	20
6.6	Verkehr	20
6.7	Technische Infrastruktur	21
6.8	Schutz, Pflege und Entwicklung	22
6.9	Immissionsschutz	23
6.10	Umweltbelange	24
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	25
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
7.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	26
7.3	Anzahl der Stellplätze	26
7.4	Außenantennen	26
7.5	Werbeanlagen	27
8.	AUSWIRKUNGEN	27
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	27
8.2	Verkehr	27
8.3	Ver- und Entsorgung	27
8.4	Natur   Landschaft   Umwelt	27
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	28
9.1	Bodenordnung	28
9.2	Entschädigungen	28
9.3	Kosten und Finanzierung	28
10.	FLÄCHENBILANZ	28
11.	RECHTSGRUNDLAGEN	29

## **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 entgegen zu wirken, ist es wichtig das Wohnraumangebot zu erhöhen.

Die Stadt Triberg beabsichtigt daher im Ortsteil Nußbach innerhalb des "Tiefenbachtals" einen Bebauungsplan aufzustellen bzw. den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Engelbertebauer II" in Richtung Osten zu erweitern. Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet in Südhanglage angrenzend an die bestehende Bebauung (Straße „Am Firstenberg“).

Die BauGB-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat einen Tag später, am 13. Mai 2017, in Kraft.

Eine wesentliche Neuerung der BauGB-Novelle ist u. a. ein neuer § 13b BauGB, der Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau ermöglicht. Nachdem die Voraussetzungen des § 13b BauGB durch den Anschluss an bebaute Ortsteile, Nutzung als Wohnbaufläche und einer Grundfläche bis zu einem Hektar vorliegen, hat der Gemeinderat der Stadt Triberg in der öffentlichen Sitzung vom \_\_.\_\_.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tiefental“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

#### **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**

In der Sitzung am \_\_.\_\_.2019 hatte der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ beschlossen. Die in § 13b BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt wie

1. die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 10.000 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis),
2. durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen,
3. Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB,
4. keine Betroffenheit von Schutzgebieten und

5. das Verfahren kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Entsprechend dem in Satz 1 des § 13b BauGB enthaltenen Hinweis auf § 13a BauGB gelten bei der Anwendung des § 13b BauGB auch die entsprechenden „Sonderregelungen“ zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung und Flächennutzungsplan. Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt (Geltungsbereich 7.487 m<sup>2</sup>, Grundfläche ca. 2.598 m<sup>2</sup>).

Da die Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist, reduzieren sich in Anlehnung an die Vorgaben nach § 13a BauGB zudem die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob 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, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

#### Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) sowie im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt.

In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a (2) BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden.

Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden.

Die Bedarfsberechnung zeigt für die Stadt Triberg als Unterzentrum einen Bedarf von 1,1 Hektar (vgl. Ziffer 4.3.1).

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine „Brutto-Wohnbaufläche“ von ca. 0,6 ha bereitgestellt, was unter Verwendung der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 in einem allgemeinen Wohngebiet eine Grundfläche von ca. 0,24 ha ergibt. Dieser Flächenanteil darf tatsächlich bebaut werden.

In Ziffer 1.1 der Begründung wurde bereits der Nachfragebedarf angeführt. Nach dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf können im Plangebiet 9 Baugrundstücke entstehen.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Stadtrandabrundung und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor (vgl. Abbildung 6).

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Stadt Triberg für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden. Der nachweisbare Bedarf spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 3c (1) Satz 1 UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens auch hierzu vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

### Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Nach Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg im Kommentar zum Baugesetzbuch entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz bei Plänen nach § 13b generell; ein Rückgriff auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Abs. 2 entfällt, zumal die Größe der Baugebiete generell auf 10.000 m<sup>2</sup> begrenzt ist.

### Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten

#### Schutzgüter

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und -ziele liegen zum jetzigen Planungsstand nicht vor, so dass auch diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gegeben ist.

#### Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tiefental“ wird die Bebauungsstruktur der umgebenden Wohngebiete innerhalb des städtebaulichen Gesamtkonzeptes sinnvoll und ohne verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen ergänzt.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB sind hier alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt und auf die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts abgesehen.

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am ..... wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Tiefental“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand ..... sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom ..... 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 ..... wurde vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlage wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom ..... bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt 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, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ..... aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

Unter Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen kam die Stadt Triberg zu dem Ergebnis, dass dem städtebaulichen Ziel, an dem Standort neun neue Wohnbaugrundstücke zur abschließenden Abrundung des Stadtrandteils zu schaffen, Vorrang vor den sonstigen Belangen eingeräumt werden soll und hat am ..... den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes „Tiefental“ gefasst.

## **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. Die Unterbringung der hohen Zahl von Flüchtlingen stellt die Städte und Gemeinden zusätzlich vor große Probleme.

Um die Planungsverfahren für den Wohnungsbau zeitlich zu straffen, dürfen nun Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt für Pläne mit einer Grundfläche von 10.000 Quadratmetern für Wohnnutzung. Diese Flächen müssen sich an Ortsteile anschließen, die im Zusammenhang bebaut sind. Diese Regelung ist bis zum 31. Dezember 2019 befristet.

Voraussetzung ist, dass für das vorgesehene Bebauungsgebiet die Umweltverträglichkeit festgestellt wurde. Zudem darf keine Gefahr für schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) am 4. Mai 2017 ist ein neues Verfahren eröffnet worden, welches im Außenbereich eine Bebauung zulässt.

In Anlehnung an die Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahre 2006 durch den § 13a BauGB wird durch den § 13b BauGB nun die Möglichkeit geschaffen, Flächen im Außenbereich ebenfalls ohne Ausgleichsmaßnahmen nachweisen zu müssen, zu entwickeln.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Stadt Triberg auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen.

Das Gebiet nördlich entlang der Tiefentalstraße erfüllt alle Vorgaben des Gesetzgebers und bietet eine ideale Möglichkeit das Gebiet städtebaulich zu entwickeln, was für den Ortsteil und seinen Bewohnern nur von Vorteil sein kann.

## **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).

Zur Einschätzung der Planung im Hinblick auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wurde das Büro Eberhard und Partner im August 2018 mit einer Relevanzbegehung beauftragt, welche am Vormittag des 17. August 2018 erfolgte.

Zum Zeitpunkt der Begehung handelte es sich um eine vereinzelt mit Bäumen (v.a. Wald-Kiefern) und Sträuchern, offenen Felsen und mageren Gras- und Grünlandstrukturen durchsetzte Fläche. Teilbereiche im Südwesten weisen dichteren Strauchbewuchs auf. Nach Norden (zum Oberhang) schließen sich offene Waldrandstrukturen und schließlich geschlossener Nadelwald an (siehe auch Fotodokumentation unten).

Nach Angaben des Grundstücksbesitzers war die Fläche zuvor dichter mit Gehölzen bestanden (insb. Gewöhnlicher Besenginster) und war erst im vorangegangenen Winterhalbjahr freigestellt worden. Die vorliegende Einschätzung beruht auf der im August 2018 vorgefundenen Situation.

Im Rahmen der Relevanzbegehung wurden keine europarechtlich geschützten Arten festgestellt. Innerhalb des Untersuchungsraumes ist jedoch mit Brutvorkommen (weiterer) weit verbreiteter und häufiger Vogelarten zu rechnen. Anhand der durchgeführten Relevanzbegehung lassen sich zudem Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten nicht ausschließen. Somit kann auch ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

(Auszug Artenschutzrechtliche Voreinschätzung, Büro Eberhard und Partner, August 2018, vgl. Anlage 4)

## 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 hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

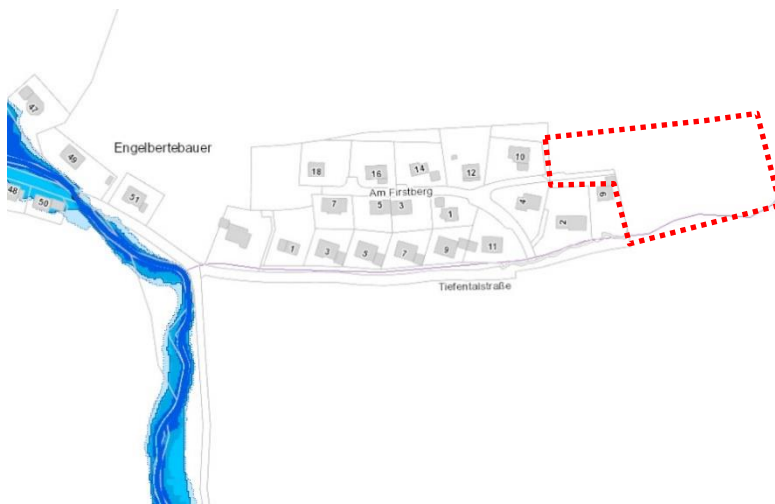


Abbildung 1 – Hochwassergefahrenkarte der LUBW (Auszug) (Geltungsbereich schematische Darstellung)

Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.



### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Triberg mit der Flst.-Nr. 106 hat eine Größe von etwa 0,75 ha (7.487 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden: Grünland
- im Osten: Grünland
- im Süden: Hintertalstraße
- im Westen: Wohnbebauung

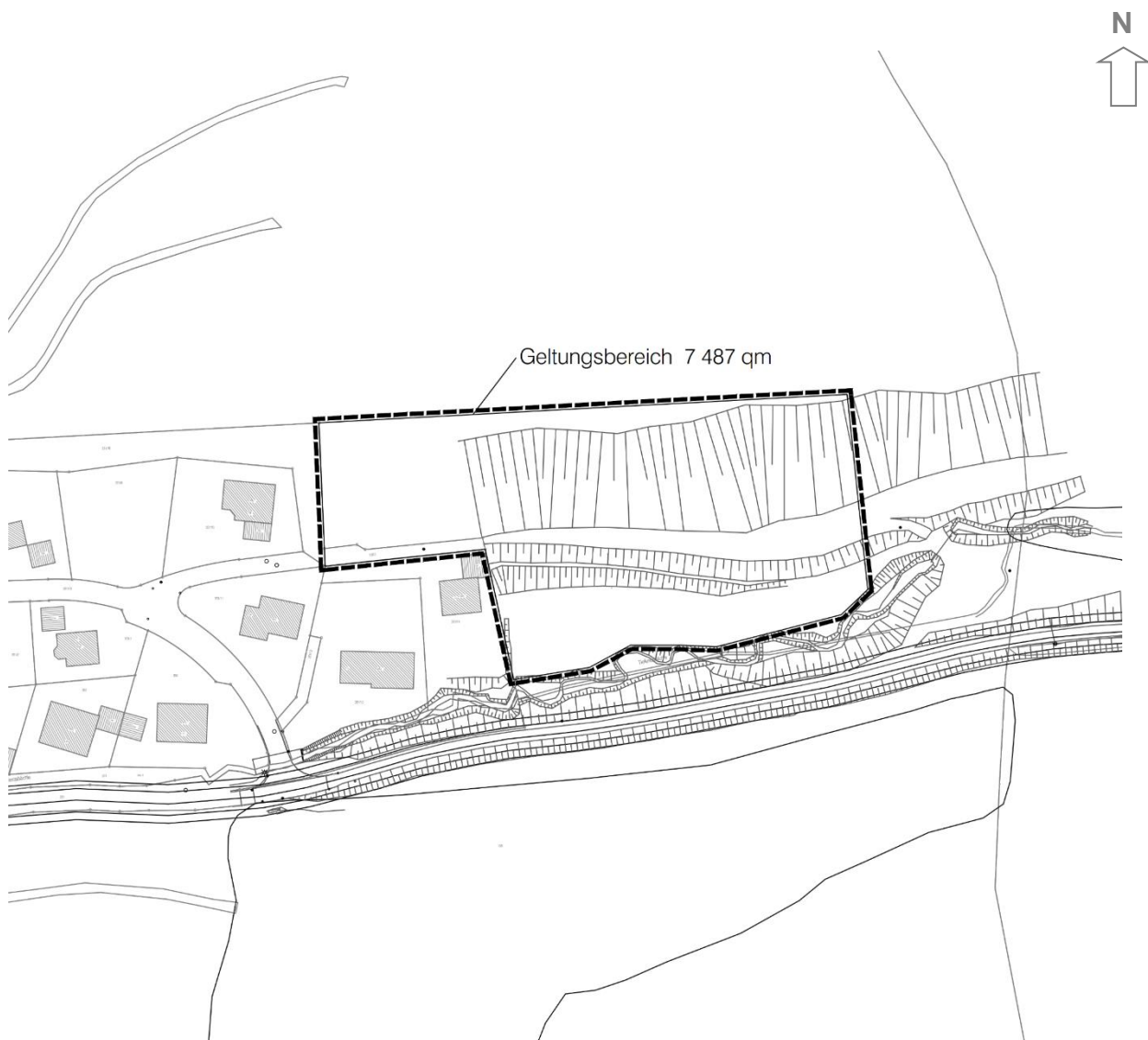


Abbildung 2 – Auszug Flurkarte Gemarkung Triberg mit Geltungsbereich Bauungsplan „Tiefental“

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

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

Beim Plangebiet handelt es sich um einen südexponierten Hang im Tal des "Tiefentalbaches" in einer Höhenlage von rund 680 - 720 m+NN.

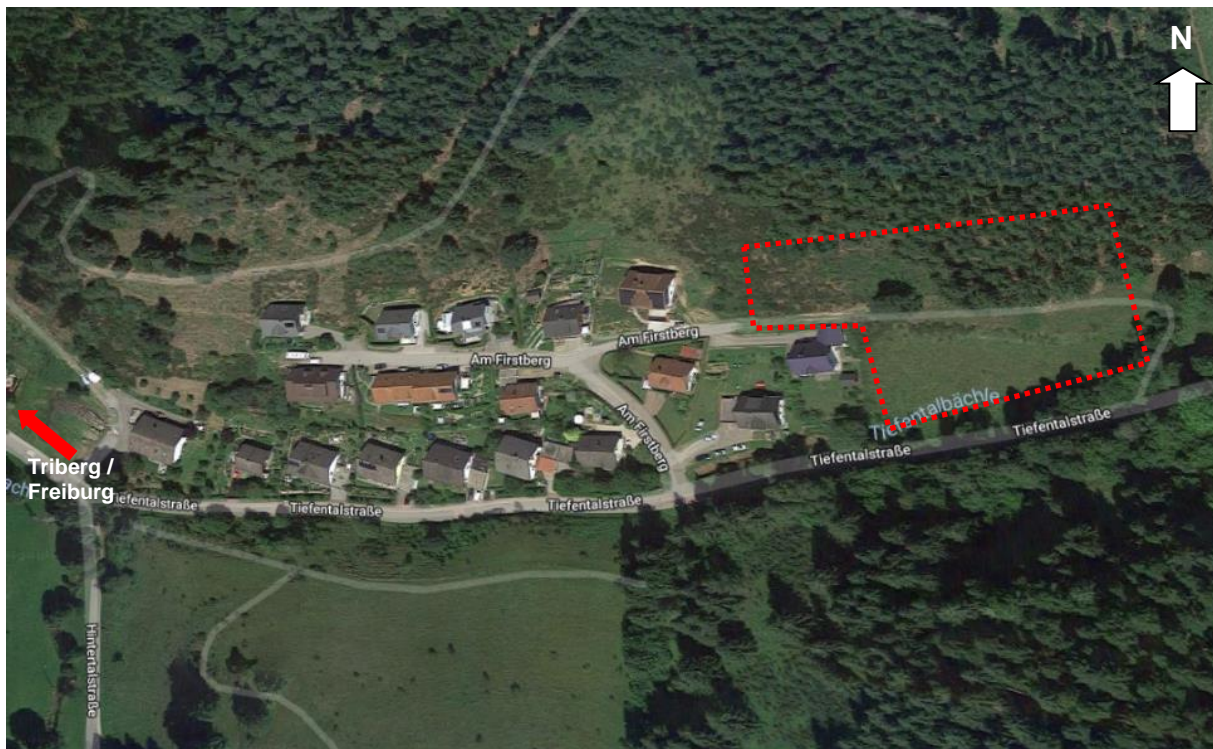


Abbildung 3 – Luftbild © GoogleEarth

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind unbebaut und werden als Grünland genutzt.

#### Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch die ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Gebäudehöhen bis etwa 10 m.

Insgesamt entspricht der Gebäudebestand der für den Stadtrand des Ortsteils von Triberg typischen Bebauung mit Einfamilienhäusern (= Einzel- und Doppelhäuser). „Städtische“ Wohnformen wie Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser mit einer entsprechenden Belegungsdichte sind nicht prägend.

Die Bebauungsdichte und bebauten Grundstücksflächen weisen die für ein Allgemeines Wohngebiet gängigen Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 auf.

Die Bebauung ist durch die offene Bauweise gekennzeichnet. Die Hauptgebäude halten den landesrechtlich vorgeschriebenen Abstand ein und weisen Längen i.d.R. zwischen 10 m und 15 m ein. Die vorherrschende Dachform ist das geneigte Dach in Form des Satteldaches.

### 3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum.

### 3.2.4 Topografie und Geländebeziehungen

Die Geländeoberfläche (GOF) ist in Richtung Norden stark ansteigend (von ca. 680 m+NN bis ca. 720 m+NN).

### 3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Es sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

### 3.2.6 Erschließung

Über die Straße „Am Firstberg“ im Westen, ist das Plangebiet bereits angebunden.

### 3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der Straße „Am Firstberg“ verlegt. An diesen Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.

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

Insgesamt ergeben sich durch die Betriebserweiterung 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.

## 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

Mit der überörtlichen Regionalplanung wird 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.



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.

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

Alle vorhandenen Baugrundstücke in der Stadt sind bereits verkauft und neuer Wohnraum bzw. weitere Wohnbaugrundstücke stehen der Stadt nicht zur Verfügung.



### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

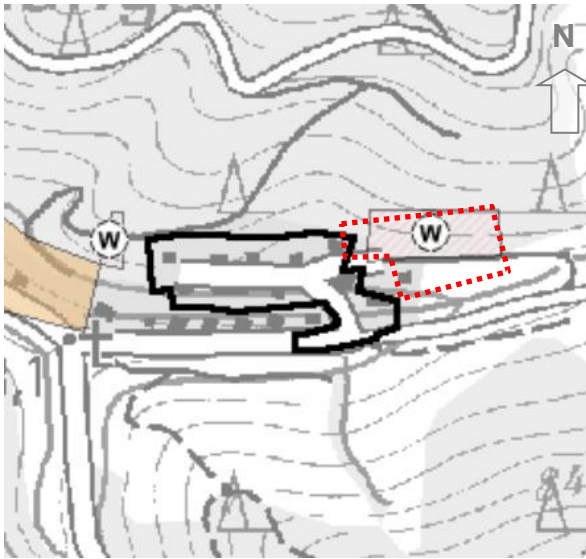


Abbildung 5 - Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Raumschaft Triberg ©Geoportal Raumordnung BW,02/2019 (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Tiefental“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Raumschaft Triberg zu beachten. Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich teilweise Wohnnutzung dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Der Bebauungsplan weicht demnach geringfügig 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 östlichen 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.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Der Gemeindeverwaltungsverband Raumschaft Triberg wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar, ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens vornehmen.

#### 4.3.1 Bauflächenbedarfsnachweis

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Die Anforderungen des Baugesetzbuches nach § 1 a im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bleiben bestehen.

Die vorgesehene Erweiterung des Ortsteilrandes dient der Nachfrage nach Wohnbaufläche in Triberg bzw. dessen Ortsteils. Die Stadt Triberg hat als städtebauliches Ziel einerseits die Innenentwicklung zu stärken und andererseits auch für den konkreten örtlichen Bedarf Bauflächen am Ortsrand bereitzustellen.

Die Stadt Triberg ist als Unterzentrum eingestuft und als Siedlungsbereich Wohnen festgelegt (Ziel der Raumordnung, Ziffer 2.1.3). Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor von 0,3 zugrunde gelegt.

Ausgehend vom derzeitigen Einwohnerstand (4.787 [31.12.2017]) ist somit mit einem Einwohnerzuwachs von 15 Personen in den nächsten 5 Jahren zu rechnen. Durch die Einstufung als Unterzentrum werden 70 Einwohner je Hektar als Mindestanforderung gestellt. Somit ergibt sich ein Flächenbedarf von 1,1 Hektar.

$$\frac{4.787 \text{ EW} \cdot 0,3 \% \cdot 5 \text{ Jahre}}{70 \frac{\text{EW}}{\text{ha}}} = 1,02 \text{ ha}$$

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches im Mai 2017 verdeutlicht der Gesetzgeber, dass sich zukünftig die Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung verstärkt auch auf den Siedlungsbestand ausrichten sollen. Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans wird dieses vom Gesetzgeber ausgegebene Ziel verfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der 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 auszuschöpfen und Wohnbauflächen zu schaffen.

Die angestrebte Entwicklung der Fläche bietet durch die Art und das Maß der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der sich an die Siedlung anschließenden Freiflächen die ideale Voraussetzung zur Ansiedlung von Wohnbebauung. Die neue Wohnbebauung soll sich in Art und Maß an die vorhandene Bebauung anlehnen.

Hierzu hat die Stadt Triberg in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Die Stadt hat für das Bebauungsplangebiet folgende Planungsleitziele definiert:

- Umsetzung einer Wohnbebauung mit Grundstücksgrößen um 700 m<sup>2</sup>,
- 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 freistehende, zweigeschossige Einzelhäuser geprägt. Diese Bebauungsstruktur soll mit der neuen Bebauung harmonisieren werden. Hierzu wird die Wand- und Gebäudehöhe definiert und nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

###### 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.

## Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die Verlängerung der Straße Am Firstberg (Planstraße 1).

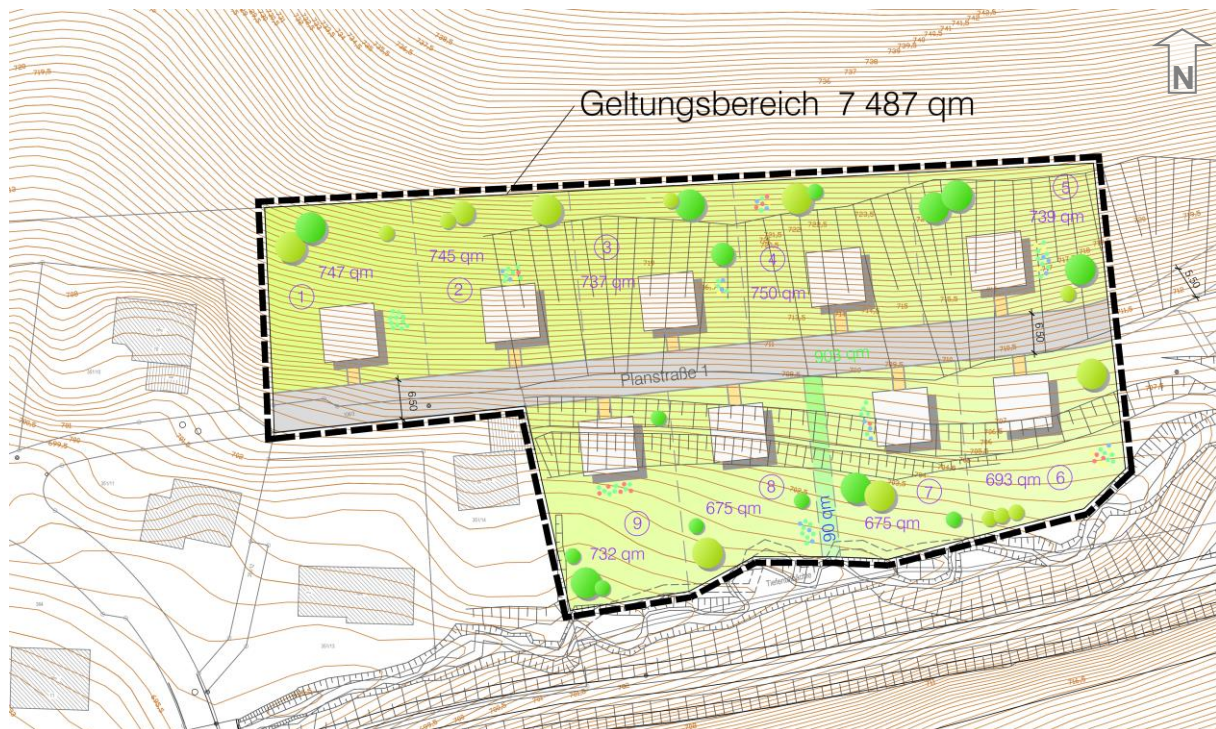


Abbildung 6 - städtebauliches Konzept, Zink Ing., 02/2019

### **5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Da durch die vorliegende Bauleitplanung neues Baurecht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen entsteht, ist gem. § 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 gestärkt werden, sondern auch bereits durch Bebauung geprägte Gebiete sowie verkehrlich und technisch erschlossene Bereiche planungsrechtlich einer Bebauung zugänglich gemacht werden.

Über den gem. § 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.



## **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.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist entschieden worden, dass soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

So sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden aus dem o.a. Grund für unzulässig erklärt.

#### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Geschoß- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung.

### Geschoßflächen- und Grundflächenzahl

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

Im vorliegenden Geltungsbereich sind für die Geschoß- und Grundflächenzahl die in einem Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässigen Werte der BauNVO von GFZ = 1,2 und GRZ = 0,4 für zulässig erklärt.

Wesentlicher Grund hierfür ist die bereits erwähnte Möglichkeit nach Ausnutzung einer höchstmöglichen Grundstücksausnutzung. Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist somit möglich.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben. In Ergänzung hierzu tritt die Regelung zur abweichenden Bauweise mit einer Begrenzung der Baukörperlängen (vgl. Ziffer 6.3).

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kein vollständiger Bebauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme für diese Flächenteile.

### 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 als ein Planungsziel 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 Nutzungsschablone eine Gebäudehöhe (GH) von 9,0 m festgesetzt. Mit diesen Höhen wird die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht. Außerdem kann zusätzlich Wohnraum im Dachgeschoss errichtet werden.

Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt (vgl. Ziffer 6.6.3).

### Vollgeschosse

Durch die festgesetzte Gebäudehöhe können mehr Vollgeschosse entstehen, als die umgebende Bebauung aufweist. Da beabsichtigt wird, dass ein Dachgeschoss ausgebaut werden

kann, aber kein drittes Vollgeschoss entstehen soll, werden zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

### **6.3 Bauweise**

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

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 12 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 8 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Sie können auf einem oder auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen.

Mit dieser abweichenden Bauweise soll eine verdichtete und überproportioniert wirkende Bauweise vermieden und dem Ziel der städtebaulichen Entwicklungskonzeption nach Schaffung einer aufgelockerten freistehenden Einzel- und Doppelhausbebauung entsprochen werden.

Hausgruppen sind nicht zulässig. Diese Bebauungsform könnte zu einer verdichteten Bauweise führen, die aus Sicht der Ortsgemeinde eher städtischen Lebensformen gerecht wird. Ziel ist jedoch die bereits mehrfach erwähnte aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit vertretbaren, der Umgebungsbebauung entsprechende Baukubaturen, die zudem dem Ortscharakter entsprechen.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind 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 ihrer Gebäude 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 Höchstzahl der Wohnungen**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit zwei je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt. Das städtebauliche Ziel der Stadt Triberg ist, grundsätzlich die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in dieser Baugebietsfläche zu ermöglichen. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sollen insbesondere das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Des Weiteren soll sich das Plangebiet in die Siedlungsdichte der umgebenden Bebauung einfügen und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

## **6.6 Verkehr**

### **6.6.1 Verkehrsflächen**

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 öffentliche Verkehrsflächen fest. Damit erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen.

In diesem Zusammenhang ist für die Ebene des Bebauungsplans jedoch folgendes zu beachten: Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Die Breite der Straße beträgt 6,50 m. Diese ist als Stichstraße konzipiert, an deren Ende eine Wendeanlage ist, die einem 3-achsigen Müllfahrzeug ein problemloses Wenden ermöglicht.

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Firstberg“ im Westen und von dort an das überörtliche Straßenverkehrsnetz in Richtung B 33.

### Aufteilung Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung abgegrenzt. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien hierbei unverbindlich sind. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach auch Bäume, öffentliche Parkplätze, Fußwege und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

## 6.6.2 Verkehrsentwicklung

Der durch das Plangebiet verursachte Zusatzverkehr wurde auf Basis der Studie ‚Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung‘, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000, prognostiziert:

Wohneinheiten (WE)			9
Einwohner (E)	2,4	E/WE	22
Anzahl der Wege	3,3	Wege pro E und Tag	71
Anteil MIV	70%	Anteil der Kfz-Fahrten	50
Pkw-Besetzungsgrad	1,1	Personen/Pkw	45
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>			<b>45</b>
<hr/>			
Besucherfahrten	0,25	Fahrten/E	5
Ver-/Entsorgung	0,05	Fahrten/E	1
Sonstige Fahrten	0,1	Fahrten/E	2
<b>Kfz-Aufkommen gesamt</b>			<b>54</b>

Bei einer angenommenen Tag- und Nachtverteilung des Kfz-Verkehrs von 95 % am Tag und 5 % in der Nacht ergibt dies tagsüber eine Verkehrsmenge von etwa 3 Kfz je Stunde. Die angrenzenden Straßen können diese zusätzliche Verkehrsmenge aufnehmen.

Das Hessische Verwaltungsgericht hat im Urteil vom 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung der Bausenate des hessischen Verwaltungsgerichtshofs geurteilt, dass die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesse eines Anliegers bewirkt, von planbedingtem Mehrverkehr verschont zu bleiben (u.a. Hessischer VGV, Urteil vom 27.07.2017 - 4C 1338/16, Hessischer VGV, Urteil vom 17.08.2017- 4C 2760/16N.).

## 6.7 Technische Infrastruktur

### 6.7.1 Energieversorgung

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen in der Straße „Am Firstberg“ mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen ..... als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

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

### 6.7.2 Trinkwasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Stadt Triberg ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die Eintragung von Leitungsrechten zur Sicherstellung der Wasserleitungen ist nicht erforderlich.

### **6.7.3 Entwässerung**

Die Stadt Triberg entwässert im Trennsystem. Das anfallende häusliche Abwasser wird über die neu zu errichtenden Schmutzwasserkanäle und von dort über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle zugeleitet.

#### Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Für die Ableitung des im Baugebiet anfallenden Schmutzwassers, wird in der neuen Erschließungsstraße eine Schmutzwasserkanalisation verlegt.

Das Schmutzwasser des Neubaugebietes wird an den bestehenden Schmutzwasserschacht in der Straße „Am Firstberg“ angeschlossen.

#### Ableitung der Oberflächenabflüsse

Eine zentrale Versickerungsanlage ist nicht geplant.

#### Regenwasserrückhaltung

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

#### Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Tiefental“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

### **6.7.4 Telekommunikation**

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

### **6.7.5 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.

## **6.8 Schutz, Pflege und Entwicklung**

### **6.8.1 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

## **6.8.2 Versiegelung**

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen 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 befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

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.

## **6.8.3 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.

## **6.8.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

### Heckenpflanzung

Auf den privaten Baugrundstücken wird am nördlichen bis nordwestlichen Rand des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen einer einreihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung entlang der Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche erfolgt, um eine Eingrünung des Plangebiets zur Landschaft zu erhalten.

### Baumpflanzung

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muss ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm in 1 m Höhe gepflanzt werden. Durch wird das Mikroklima verbessert und das Baugebiet durchgrünt. Die Bäume sind spätestens nach Fertigstellung des Wohngebäudes auf den privaten Grundstücken zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **6.9 Immissionsschutz**

### **6.9.1 Landwirtschaft**

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können. Da das Plangebiet vollständig landwirtschaftli-

che Flächen umfasst, ist der Bedarf unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale darzulegen. Der Bedarf begründet sich vor allen aus den nachfolgend zum Teil dargelegten Gründen:

- Hohe Arbeitsplatzattraktivität,
- Bevölkerungsentwicklung,
- Vorranggebiet Schwerpunkt des Wohnungsbaus,
- Gute Verkehrserschließung,
- Ausbau des Infrastrukturangebots,
- Ausbau des Betreuungsangebots.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen im Plangebiet kommen. Vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, wird daher die Einhaltung eines Abstands von 20 m zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wohnbaufläche empfohlen, um zukünftige Konflikte und Einschränkungen bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.

Durch diesen Abstand wird nach Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis ein ausreichender Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln erreicht, so dass Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

Durch das Anpflanzen einer 2 bis 3-reihigen, mindestens 1,80 m hohen Abschirmhecke (wintergrün bzw. spät Laub abwerfend), kann dieser Abstand reduziert werden. Zwischen dem Baugebiet und den landwirtschaftlichen Flächen verläuft noch ein landwirtschaftlicher Weg, so dass die landwirtschaftlichen Flächen nicht direkt angrenzen. Daher wird ein Abstand von Geltungsbereich zur Baugrenze von 5 m eingetragen und Anpflanzfestsetzungen festgesetzt (vgl. Ziffer 6.8.4).

## **6.10 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.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13b BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden.

Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der großräumigen anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden gewerblichen Nutzung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, so dass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.



### Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

### Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungserscheinungen nicht zu erwarten. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als sehr gering einzustufen.

### Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

### Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die Errichtung von Wohngebäuden werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

### Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

### Eingriffsregelung

Für die Eingriffsregelungen gemäß §13b BauGB gelten die Vorgaben des §13a BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

### Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

## **7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

## **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 Zelt Dach, Walmdach, Satteldach, versetztes Pultdach, ist eine Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. Für Flachdächer und Pultdächer ist eine Dachneigung bis max. 15° zulässig. Für die Dachdeckung sollen 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 bis zu zehn Grad als Gründach auszubilden. Hiervon ausgenommen werden technische Einrichtungen, Belichtungsflächen sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Dachüberstände, Eingangsbereiche, Dachgauben usw.) bis 10 m<sup>2</sup> Dachfläche.

### 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.

## **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. Hierbei wird die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter auf eine Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück begrenzt. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, die aus naturschutzfachlichen Gründen kritische Gartengestaltung einzuschränken.

## **7.3 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung mit mehr als 50 m<sup>2</sup> erhöht. Zwar ist Triberg an den schienengebundenen Nahverkehr angeschlossen, allerdings ist der Ortsteil Nußbach vom ÖPNV abgeschnitten.

Klarstellend wird aufgenommen, dass für Wohnung mit weniger als 50 m<sup>2</sup> gemäß Landesbauordnung 1,0 Stellplatz nachgewiesen werden muss.

## **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, Satellitenan-

tenne 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**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO im Plangebiet stark eingeschränkt. Dies ist erforderlich, weil ein allgemeines Wohngebiet errichtet werden soll, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Werbeanlagen sind aus diesem Grund nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss, bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

## **8. Auswirkungen**

### **8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet verdrängt.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die derzeitige Bewirtschaftung wird auf diesen Flächen nicht weiter eingeschränkt.

### **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 Versorgungsnetz ist nicht zu erwarten.

### **8.4 Natur | Landschaft | Umwelt**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a 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 Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum. Die Einleitung eines förmlichen Umlenungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist daher notwendig. Die Bildung der neuen Flurstücke wird durch eine Teilungsvermessung erfolgen.

### 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 Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem städtebaulichen Entwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten (netto) vorgenommen:

Verkehrsflächen	ca. 0.000 €
Entwässerung	ca.0.000 €
Wasserversorgung	ca. 0.000 €
<b>Gesamtkosten netto</b>	<b>ca. 0.000 €</b>

## 10. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>0,75 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0,09 ha	12,1%
Grünfläche	etwa	0,01 ha	1,2%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>0,65 ha</b>	<b>86,7%</b>

## 11. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Triberg, .....

.....

Gallus Strobel  
Bürgermeister

Lauf, 20.02.2019 Jä

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

## Anhang

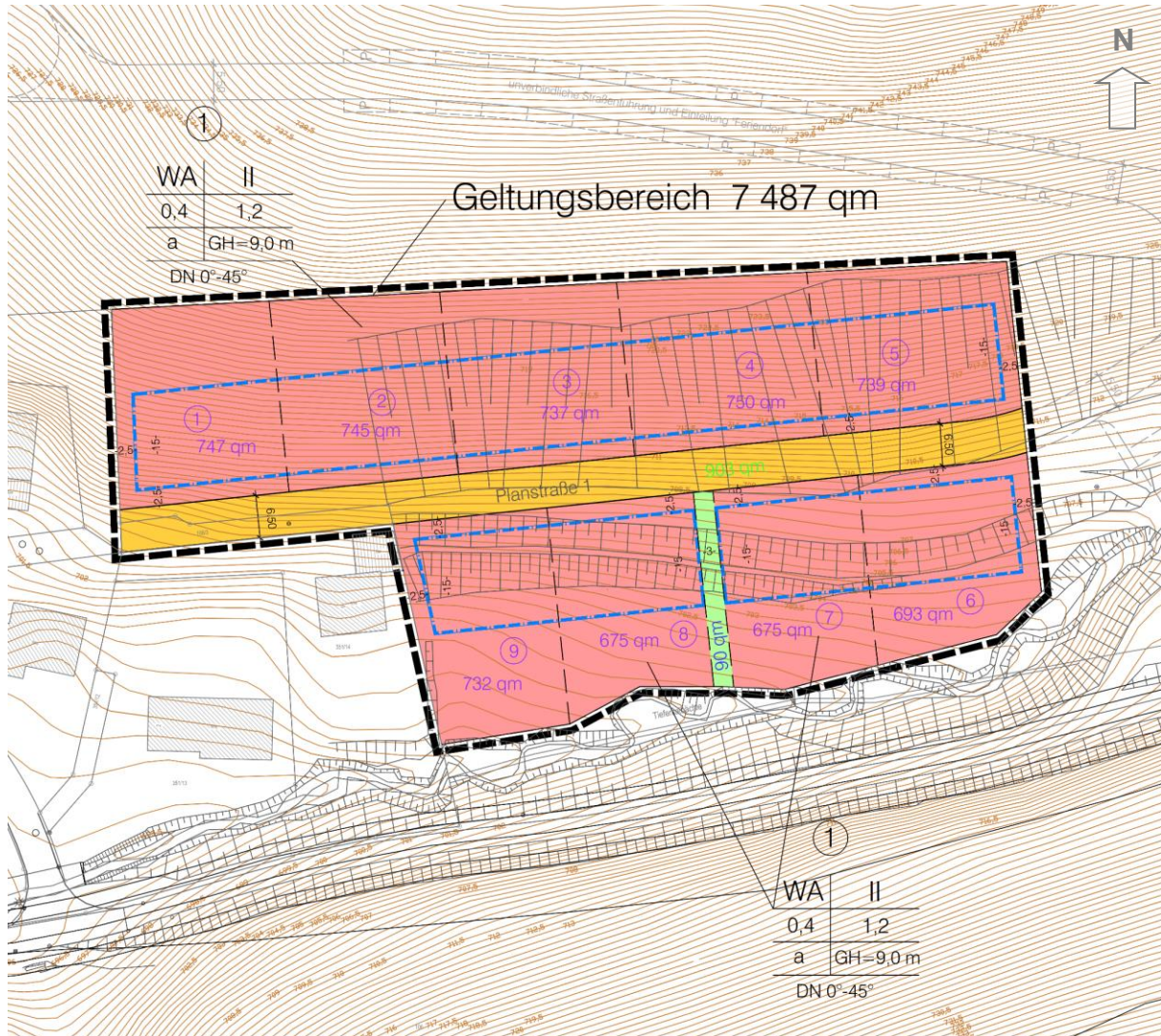


Abbildung 7 - BP „Tiefental“ (Auszug) o. M.

### Planzeichenerklärung

#### Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiet - WA

##### Reglungen zur Ausnutzung

0,4 Grundflächenzahl - GRZ

1,2 Geschossflächenzahl - GFZ

a abweichende Bauweise

II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

DN 0°-45° Dachneigung

GH=9,0 m maximale Gebäudehöhe

  Baugrenzen

#### Straßen und Wege

Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenverkehrsfläche

nicht verbindliche Einteilung des Straßenraumes

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauabwgsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

nicht verbindliche Einteilung der Baugrundstücke

①  
450 qm nicht verbindliche Nummerierung und Größe der Baugrundstücke

#### Plangrundlage:

vorhandenes Hauptgebäude

100 Flurstücksnummer

vorhandenes Nebengebäude

Flurstücksgrenze