

INHALT

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | ALLGEMEINES | 2 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 2 |
| 1.2 | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich | 2 |
| 1.3 | Regionalplan | 3 |
| 1.4 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 1.5 | Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte | 5 |
| 1.6 | Planungsverfahren / Verfahrensablauf | 5 |
| 2 | KONZEPTION DER PLANUNG | 6 |
| 2.1 | Städtebau | 6 |
| 2.2 | Erschließung | 7 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 7 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 3.3 | Bauweise | 8 |
| 3.5 | Garagen, Carports und Stellplätze | 8 |
| 3.6 | Nebenanlagen..... | 9 |
| 3.7 | Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 9 |
| 3.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 9 |
| 3.9 | Anpflanzungen | 9 |
| 4 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 9 |
| 4.1 | Dächer | 9 |
| 4.2 | Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern | 10 |
| 5 | UMWELTBETRAG..... | 11 |
| 6 | WALDABSTAND..... | 11 |
| 7 | LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET | 12 |
| 8 | VER- UND ENTSORGUNG | 12 |
| 9 | BODENORDNUNG..... | 12 |
| 10 | KOSTEN..... | 12 |
| 11 | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN | 13 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Ortsteil Blasiwald der Gemeinde Schluchsee ist im Gemeindegebiet südwestlich des Schluchsees gelegen und überwiegend durch Wohnnutzung und historisch gewachsene dörfliche Strukturen geprägt. Nachdem die vom Ortschaftsrat gewünschte Baumöglichkeit Sommerseite / Draiberg aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen nicht verwirklicht werden konnte, ist die Gemeinde auf der Suche nach einer alternativen Baufläche, um den Bedarf der örtlichen Bevölkerung zu decken. Entlang der Straße „Sommerseite“ besteht bereits Bebauung. Im nordöstlichen Bereich des Ortsteils befindet sich entlang der Straße eine Fläche, die bisher unbebaut ist und für die nun ein Bebauungsplan entwickelt werden soll. Mit der Schaffung zusätzlichen Baulands soll der großen Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden.

Der Bereich ist heute dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um Planungsrecht zu schaffen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sommerseite / Draiberg“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung in Form von Einzelhäusern
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der ökologischen Aspekte
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Ökonomische Erschließung über eine bereits bestehende Straße

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Blasiwald nördlich der Straße „Sommerseite“. Es wird begrenzt

im Norden: von Wald

im Osten: von Wald

im Süden: von der Straße „Sommerseite“ sowie dahinter liegender einzelreihiger Bebauung

im Westen: von Wohnbebauung.

Der Ortsteil selbst ist mit Ausnahme der westlichen Seite, an der sich Wiesenflächen befinden, von Wald umgeben.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 349 und einen Teilbereich des Flst.-Nr. 248/5 und beläuft sich auf eine Fläche von 4650 m². Das Plangebiet ist von Baumbewuchs geprägt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot), Quelle: Geoportal BW 2023

1.3 Regionalplan

Aus den Darstellungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein geht hervor, dass das Plangebiet im Bereich von Waldfläche liegt. Somit ist im Rahmen des Verfahrens eine Waldumwandlung inkl. Ausgleich als Neuaufforstung bzw. Gestaltungsmaßnahme im Wald erforderlich.

Weitere Restriktionen sind nicht aus dem Regionalplan ersichtlich.

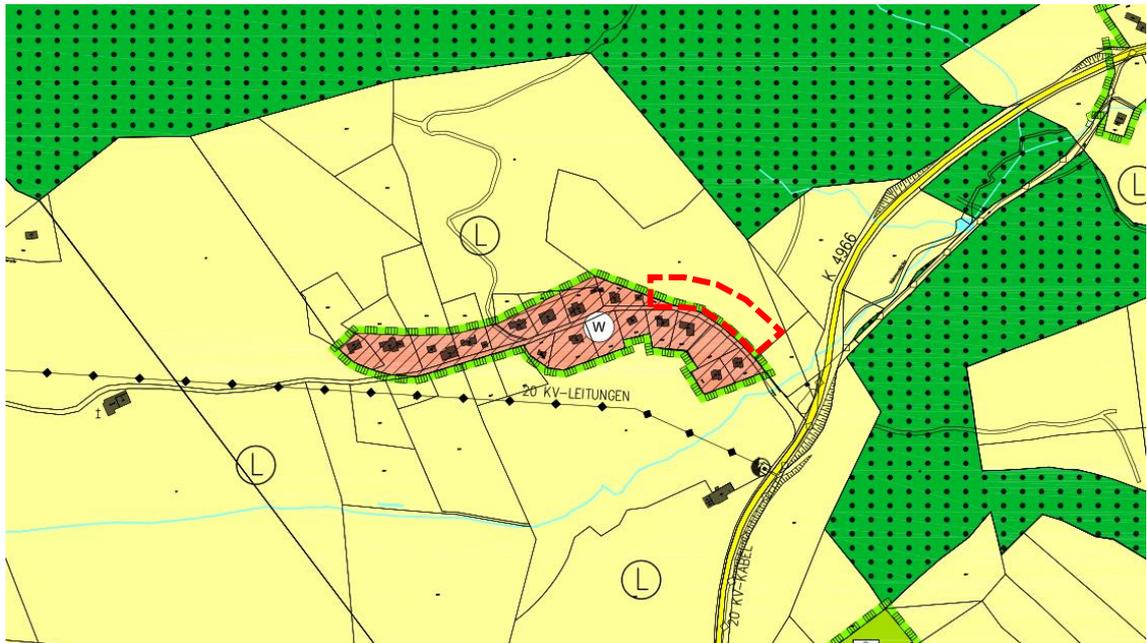


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Darstellung des Plangebiets (blau),
Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, Regionalplan Südlicher Oberrhein

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee wurde neu aufgestellt und am 14.07.2006 durch das Landratsamt genehmigt und stellt für den betroffenen Bereich landwirtschaftliche Fläche dar.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher soll eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg--Schluchsee (ohne Maßstab) (Plangebiet rot markiert)

1.5 **Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte**

Für den Bereich des Plangebiets sind keine geltenden Bebauungspläne vorhanden. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen (§ 35 BauGB). Um die städtebauliche Zielsetzung umsetzen zu können, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.6 **Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein sogenanntes Scoping durchgeführt. Die bei der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorgang eingestellt. Der dann vorliegende Entwurf des Bebauungsplans wird zusammen mit dem Umweltbericht dem Gemeinderat vorgelegt. Im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) wird während der Dauer eines Monats erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensablauf

06.12.2022

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sommerseite-Stellewald“ gem. § 2 (1) BauGB

_____._____._____

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Sommerseite-Stellewald“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

_____._____._____ bis

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

_____._____._____

Anschreiben
vom _____.____._____
mit Frist bis

_____.____._____
_____.____._____

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Sommerseite-Stellewald“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

_____.____._____ bis
_____.____._____

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben
vom _____.____._____
mit Frist bis

_____.____._____
_____.____._____

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Sommerseite-Stellewald“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Die ortstypische aufgelockerte Bebauungsstruktur mit überwiegend Einzelhäusern soll im Ortsteil Blasiwald in Schluchsee an der Straße Stellewald fortgeführt werden. Dabei wurde die einreihige Bebauung entlang der bestehenden Erschließungsstraße orientiert. Die Gebäude sind mit einem Abstand von mindestens 5 m zur Straße anzuordnen, wodurch eine Einengung des Straßenraums vermieden werden kann.

Um zu verdeutlichen, wie sich die geplante Bebauung in die bewegte Topografie einfügt, wurden Schnitte erstellt, die im Anhang beigefügt sind. Aufgrund des Geländes tritt die Bebauung teilweise zweigeschossig, teilweise nur eingeschossig von der Straße aus in Erscheinung.

Durch die Anordnung der Gebäude werden rückwärtige begrünte Gartenbereiche geschaffen, die in nördliche Richtung in Waldfläche übergehen.



Gestaltungsplan BPL Sommerseite-Stellewald (Stand: 25.07.2023)

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die bestehende Straße Sommerseite gesichert.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und dem Ziel des Bebauungsplans, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für den Bebauungsplan „Sommerseite-Stellewald“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i.S.d. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO. Dies hat verschiedene Gründe. Zum einen sollten sich diese Anlagen in zentralen Lagen befinden, damit sie für alle Personen gut erreichbar sind. Zum anderen sind diese Nutzungen mit der angestrebten Gebietscharakteristik hinsichtlich des Wohnens nicht vereinbar. Ein weiterer Grund für den Ausschluss ist der Platzbedarf, insbesondere der Anlagen für sportliche Zwecke, der an dieser Stelle nicht gewährleistet werden kann.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen und der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung. Darüber hinaus sollten sich Anlagen für Verwaltungen ebenfalls in einer zentralen, gut erreichbaren Lage befinden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Die zulässige überbaubare Grundfläche wird auf 0,3 festgesetzt. Diese Zahl liegt unter dem Orientierungswert der BauNVO von 0,4, was damit zu begründen ist, dass es sich bei dem Plangebiet um ein aus topografischer Sicht schwieriges Gelände handelt und die Grundstücksgrößen im Vergleich zu der überbaubaren Fläche relativ groß sind, womit unter anderem der Flächenbedarf für Abböschungen berücksichtigt wird.

Es wurde eine maximale GFZ von 0,6 festgesetzt. Hierdurch wird eine an den Bestand angepasste, zweigeschossige Bebauung ermöglicht, die sich gut in den städtebaulichen Kontext einfügt.

Durch die Festsetzung der maximal möglichen Gebäudehöhe soll die ortsbildtypische Höhenentwicklung der Bebauung gesichert und die natürliche Geländeentwicklung berücksichtigt werden. Zur Verdeutlichung, wie sich die geplante Bebauung in das Gelände einfügt, sollen dienen die im Anhang beigefügten Schnitte.

3.3 Bauweise

Als Bauweise ist entsprechend der ortstypischen Bebauung die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude wird durch Eintrag in der Planzeichnung bestimmt und stellt eine traufständige Bebauung zur Straße entsprechend der im Ortsteil üblichen Bauweise sicher. Da sich das Plangebiet entlang des Kurvenbereichs der Straße Stellewald entwickelt, ist die Firstrichtung für jedes Baufenster entsprechend in der Planzeichnung ausgerichtet.

3.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und die städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass zu den seitlichen Baugrenzen ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten wird. Damit ergeben sich ausreichende Nachbarschaftsabstände. Die Baufenster sind in den südlichen Grundstücksbereichen angeordnet, sodass die Erschließung auch hinsichtlich der topografischen Situation möglichst einfach geregelt werden kann.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den Grundstücken auch außerhalb der Baufenster zulässig. Zur Vermeidung langer Zufahrten, zur Berücksichtigung der Topografie und zur Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche von Verkehr, werden diese jedoch nur in den Baufenstern sowie im Bereich zwischen der Erschließungsfläche und der hinteren Baufensterflucht zugelassen. Weitere Gründe hierfür sind die Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten und die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu gestalten.

Um den angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht einzuengen, und um das Ortsbild zu schützen sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen und Carporteinfahrten senkrecht zur Erschließungsstraße gemessen einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten müssen. Außerdem soll damit sichergestellt

werden, dass Kfz-Stellplätze im Bereich zur Zufahrt hin angeordnet werden können, wodurch zusätzlicher Parkraum entstehen kann.

3.6 Nebenanlagen

Um Nebenanlagen zum Schutz der Freibereiche und zum Schutz des Ortsbildes einzuschränken, wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der Baufenster zulässig sind.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, sind überall zulässig, so dass gegebenenfalls notwendige technische Anlagen wie Trafostationen, flexibel im Plangebiet angeordnet werden können.

3.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurde auf 2 Wohneinheiten beschränkt, um das Verkehrsaufkommen gering zu halten und damit der Stellplatzbedarf der Wohnungen auf der Grundstücksfläche realisierbar ist.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen PKW-Stellplätze, Wege- und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

-Weitere Maßnahmen werden zur Offenlage ergänzt.-

3.9 Anpflanzungen

-Wird zur Offenlage ergänzt.-

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 38°- 48° zulässig. Als Dacheindeckung sind Ziegel in roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig und die Gestaltung von Dachaufbauten ist genau definiert. Diese Festsetzungen ermöglichen eine Neubebauung entsprechend der vorhandenen Ortscharakteristik. Auch Solarmodule sind als Dacheindeckung zulässig, um eine aus energetischer Sicht nachhaltige Nutzung der Dachflächen nicht einzuschränken.

Die Dachformen von Garagen, Carports und Nebenanlagen werden ebenfalls reguliert, um ein harmonisches Erscheinungsbild von Haupt- und Nebengebäuden sicherzustellen. Sie orientieren sich dabei an den Hauptgebäuden, wobei versetzte Pultdächer nicht zugelassen werden. Die Bandbreite der zulässigen Dachneigungen soll dagegen etwas größer sein als bei den Hauptgebäuden, so dass Dachneigungen von 25°-45° zulässig sein sollen. Flachdächer sind nur dann zulässig, wenn sie begrünt sind und/oder wenn

sie vollständig oder aus bauordnungsrechtlichen Gründen teilweise als Dachterrasse genutzt werden.

Die Einschränkungen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten stellen sicher, dass harmonische Proportionen zwischen Gebäudekörper, Dach und Dachaufbau bzw. Einschnitt eingehalten werden. Damit soll zum Schutz des gewachsenen Ortsbilds ein ortstypischer Wildwuchs verhindert werden.

4.2 Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern

Zur Gestaltung des Straßenraums und um „tunnelartig“ wirkende Einfriedungen zu vermeiden, wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen. Auf diese Weise bleibt gleichzeitig das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitestgehend uneingeschränkt.

Um die Straßen und Gehwege freizuhalten und ein ansprechendes Straßenbild zu gewährleisten, müssen Einfriedungen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Um extreme Höhensprünge zu verhindern, die bei hohen Mauern bedrängend wirken, wurde aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig sind. Zur Vermeidung von kurz aufeinander folgenden Mauern, müssen diese einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Größere Höhensprünge sind durch Abböschungen zu überbrücken, sodass insgesamt ein verträgliches Gesamtbild auch im nachbarschaftlichen Umfeld entsteht.

Aus gestalterischen Gründen sind Drahtzäune nur mit einer Hinterpflanzung (Hecke aus heimischen Sträuchern) zulässig. Diese Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen und dem Gebietscharakter eines Wohngebiets Rechnung tragen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

4.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei nach dem Landesnaturschutzgesetz ausgeschlossen, da diese nicht ins Ortsbild passen und aus ökologischer Sicht gegenüber der gärtnerischen Gestaltung deutlich weniger wertvoll sind. Ein entsprechender Hinweis auf das Landesnaturschutzgesetz wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Durch diese Festsetzungen soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets versiegelt werden und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen.

4.4 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum, anderen öffentlichen Räumen und privaten Erschließungswegen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes sowie dem Schutz des Ortsbildes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert.

4.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Gemeinschaftsantennen zulässig, wobei die Antennen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

4.6 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

4.1 Stellplatzverpflichtung

Der ÖPNV der Gemeinde Schluchsee und insbesondere im Ortsteil Blasiwald ist nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit hier im ländlichen Raum nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen. Das Plangebiet befindet sich zudem deutlich abgesetzt vom besser erschlossenen Hauptort. Im Bereich der Erschließung soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität sowie Verkehrssicherheit garantieren werden, was die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

Daher reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus und gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

5 UMWELTBEITRAG

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Die Unterlagen liefern Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung beigelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen sollen vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert werden. Dadurch wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden vermieden.

6 WALDABSTAND

Das Plangebiet befindet sich derzeit auf einer Fläche, die als Wald bewirtschaftet wird. Deshalb wird zumindest für einen Teilbereich der privaten Grundstücksflächen eine Waldumwandlung erforderlich.

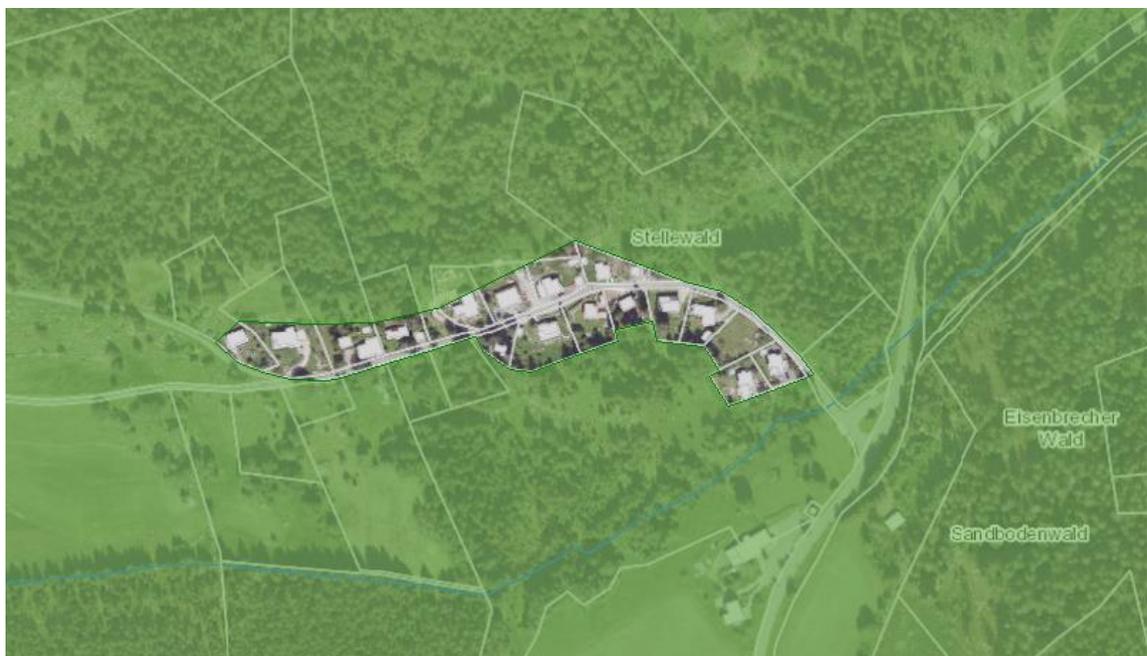
Gemäß § 4 (3) der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg muss eine Bebauung mindestens 30 m Abstand zum Wald einhalten. Ein Konflikt mit der Neubebauung entsteht somit auf einer Fläche von etwa 4.746 m² auf den Grundstücken Flst. Nrn. 349

und 336/2, welche in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Dieser Konflikt soll dadurch gelöst werden, dass im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung die betroffene Waldfläche niederwaldartig bewirtschaftet wird.

Durch die niederwaldartige Bewirtschaftung soll sichergestellt werden, dass von diesem Waldbereich keine Gefahren für die heranrückende Wohnbebauung zu befürchten sind. Bis auf eine eventuell notwendige Entnahme von Einzelbäumen oder Rückschnitten soll das Gehölz bestehen bleiben. Der Eingriff in den Naturhaushalt und in die Landschaft wird gegenüber einer vollständigen Abholzung / Waldumwandlung minimiert.

7 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Feldberg-Schluchsee“. Eine LSG-Änderung wird beantragt.



Luftbild mit Darstellung des LSG „Feldberg-Schluchsee“ (grün), Quelle: LUBW 2023

8 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. Der Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz ist damit sichergestellt, ein Ausbau der Infrastruktur ist nicht erforderlich.

9 BODENORDNUNG

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

10 KOSTEN

Die Planungs- und Verfahrenskosten werden von der Gemeinde übernommen.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

| | | |
|--------------------------------|------------|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 4.650 m ² |
| Summe / Geltungsbereich | ca. | 4.650 m² |

Schluchsee, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Jürgen Kaiser

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schluchsee übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Schluchsee, den

Schluchsee, den

Bürgermeister
Jürgen Kaiser

Bürgermeister
Jürgen Kaiser