

SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERG über

- a) Die Neufassung des Bebauungsplans "Feldberg-West" im Ortsteil Feldberg-Ort
b) und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Feldberg-West "**

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 27.02.2007

- a) die Neufassung des Bebauungsplans "Feldberg-West" im Ortsteil Feldberg-Ort
b) und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Feldberg-West"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung;
- § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die Bebauungsplan-Neufassung "Feldberg-West"
b) die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplan-Neufassung "Feldberg-West "

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 27.02.2007).

§ 2

Bestandteile

1. Der Bebauungsplan-Neufassung besteht aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:1000 in der Fassung vom 27.02.2007
 - b) planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 27.02.2007
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zur Bebauungsplan-Neufassung in der Fassung vom 27.02.2007
 - b) örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.02.2007

Beigefügt sind

3. die Begründung Teil I (städtebaulicher Teil) in der Fassung vom 27.02.2007
4. die Begründung Teil II (Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan) in der Fassung vom 27.02.2007

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Die Bebauungsplan-Neufassung und die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplan-Neufassung treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Feldberg-West“ vom 27.03.1984 außer Kraft.

Feldberg, den **28.2.2007**



Stefan Wirbser
Bürgermeister

Wirbser

abgefertigt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 28

Vom **11.7.2007**



Feldberg, den **4.7.2007**
Bürgermeisteramt

Wirbser



Bürgermeisteramt

Wirbser

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet SO 1 „Jugendherberge“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet „Jugendherberge“ dient der Unterbringung einer Jugendherberge sowie aller hierfür erforderlichen Einrichtungen wie. z.B. Anlagen für Sport und Freizeit. Zulässig sind auch Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.1.2 Sondergebiete SO 2 und SO 3 „Beherbergung und Gastronomie“ (§ 10 BauNVO)

Die Sondergebiete „Beherbergung und Gastronomie“ dienen der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotels, Pensionen) und Gastronomiebetrieben (z.B. Restaurant, Bistro, Cafe, Imbiss). Die zulässigen Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden auf max. 2 Wohnungen je Gebäude beschränkt. Sie müssen dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

1.1.3 Sondergebiete SO 4 und SO 5 „Öffentliche Einrichtungen, Läden, Beherbergung und Gastronomie“ (§ 10 BauNVO)

Die Sondergebiete „Öffentliche Einrichtungen, Läden, Beherbergung und Gastronomie“ dienen der Unterbringung von Öffentlichen Einrichtungen wie z.B. Feuerwehr, Polizeiposten, Post, Touristik-Information, der Unterbringung von nicht großflächigen Einzelhandelbetrieben (bis 700 m² Verkaufsfläche) sowie der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotels, Pensionen) und Gastronomiebetrieben (z.B. Restaurant, Bistro, Cafe, Imbiss). Die zulässigen Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden auf max. 2 Wohnungen je Gebäude beschränkt. Sie müssen dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

1.1.4 Sondergebiete SO 6 „Läden, Beherbergung und Gastronomie“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet „Läden, Beherbergung und Gastronomie“ dient der Unterbringung von nicht großflächigen Einzelhandelbetrieben (bis 700 m² Verkaufsfläche) sowie der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotels, Pensionen) und Gastronomiebetrieben (z.B. Restaurant, Bistro, Cafe, Imbiss). Die zulässigen Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden auf max. 2 Wohnungen je Gebäude beschränkt. Sie müssen dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

1.1.5 Sondergebiet SO 7 „Beherbergung und Gastronomie“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiete „Beherbergung und Gastronomie“ dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotels, Pensionen) und Gastronomiebetrieben (z.B. Restaurant, Bistro, Cafe, Imbiss) sowie allen erforderlichen Nebeneinrichtungen im Bereich Wellness, Freizeit, Sport. Zulässig sind auch Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.1.6 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

1.1.6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind von den in § 4 (2) zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

1.1.6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind von den in § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Alle anderen in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

Als maximale Traufhöhe gemessen zwischen dem tiefsten Punkte des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt Außenmauerwerk – Oberkante Dachhaut.

- 4,00 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID)
- 6,75 m bei 3 Vollgeschossen (II+ID) oder (IS+I+ID)
- 9,50 m bei 4 Vollgeschossen (III+ID) oder (IS+II+ID)
- 11,50 m bei 5 Vollgeschossen (IV+ID)

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

1.4 Garagen, Stellplätze und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

1.4.1 Im Sondergebiet SO 6 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und in den festgesetzten Stellplatzzonen zulässig.

1.4.2 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.4.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports nur zulässig im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht. Garagen die außerhalb der Baufenster errichtet werden, müssen zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Im Sondergebiet SO 6 sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster und der festgesetzten Nebenanlagenzonen zulässig.

1.6 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Im Gewässerschutzstreifen entlang des Quellzulaufs der Menzenschwander Alb dürfen keinerlei nachteilige Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlagen von Autoabstellplätzen. Die Längszugänglichkeit muss für die Unterhaltung der Gewässeruferstreifen (z.B. Gehölz- und Bachbettpflege) - jederzeit sichergestellt bleiben.

1.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Wegeflächen, Stell- und Parkplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen.

1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.7.3 Zum Biotopschutz und zur Biotoperweiterung sind die im Plan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von jeder Bebauung, Abgrabung, Aufschüttung und Lagerung frei zu halten und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde 1 mal jährlich ab 1. August zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Anpflanzungen sind nicht zulässig. Auf eine Wiedervernässung ist hinzuwirken. Während der Baumaßnahme sind Schutzmaßnahmen in Form einer Umzäunung mit einem Bauzaun zu errichten. Die an die Baugrundstücke angrenzenden Biotopflächen der Biotope 8114-315-404, 8114-315-408 und 8114-315-413a sind während der Baumaßnahme durch einen Bauzaun zu schützen..

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Auf den im Plan festgesetzten Standorten für Baumpflanzgebote sind großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen sind bis April 2008 durchzuführen, Pflanzgebote auf privaten Flächen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu pflanzen. Bei der Anpflanzung ist ein Wurzelraum mit einem Volumen von mindestens 12 m³ und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Pflanzgrube ist mit einem unterbaufähigen Vegetationsgemisch zu verfüllen. Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den genannten Pflanzempfehlungen nachzupflanzen.

Artempfehlung großkroniger Laubbaum: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

- 1.8.2 Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zwischen den Stellplätzen gemäß den Vorgaben von 1.7.1 zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Artempfehlung großkroniger Laubbaum: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Artempfehlung mittelkroniger Laubbaum: Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

1.9 Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 1.9.1 Zum Schutz von Bäumen (Baumerhaltung für Einzelbäume) und Pflanzgruppen (flächenhafte Pflanzbindung) wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt. Im Traufbereich der Bäume sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Die Bäume sind fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode für Ersatzpflanzung mit einem vergleichbaren, hochstämmigen, mittelgroßen Baum Sorge zu tragen.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.10.1 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen II bis IV gem. DIN 4109. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sowie von Büroräumen und ähnlichem müssen die resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w, res}$ für Außenbauteile gemäß unten stehender Tabelle eingehalten werden. Außer durch Schallschutzmaßnahmen bautechnischer Art (z.B. Lärmschutzfenster) können die Werte auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohngebiet)	Büroräume und ähnliches (Mischgebiet)
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

1.11 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

1.12 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

1.13 Führung unterirdischer Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Kommt es im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu einer Überlagerung von eingetragenen Versorgungsleitungs-Trassen und überbaubaren Flächen (Baufenstern) oder Garagenzonen, so sind im Bedarfsfall die Leitungen in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu verlegen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung.

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer im Sondergebiet SO 1 bis SO 5, SO 7 und in den allgemeinen Wohngebieten sind als reine oder abgewalmte Satteldächer mit Dachüberstand herzustellen.

2.1.2 Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dachneigung bzw. Dachform aufweisen.

2.1.3 Die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind als Sattel- oder Walmdächer herzustellen und der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 7° sind bei Garagen, Carports und Nebengebäuden nur mit Begründung zulässig.

2.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

2.3 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Fassade oder Dach) aufweisen.

3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodenfunde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium, Referat 21, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Natur- und Landschaftsschutzgebiet Feldberg

Das Plangebiet umgebend und teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragend liegt das Natur- und Landschaftsschutzgebiet Feldberg. Auf die zugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Freiburg wird verwiesen.

3.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.4 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung seiner Funktionen. Insbesondere bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.4.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.4.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.4.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.4.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.4.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 3.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.4.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.4.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Feldberg, den **28.2.2007**



Der Bürgermeister

fahlestadtplaner 

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

ausgefertigt

Feldberg, den **4.7.2007**
Bürgermeisteramt



Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 28

vom **11.7.2007**
Bürgermeisteramt



1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Der bestehende Bebauungsplan „Feldberg-West“ wurde am 19.09.1983 von der Gemeinde Feldberg als Satzung beschlossen und trat am 27.03.1984 in Kraft. Der Bebauungsplan blieb seitdem unverändert, entspricht aber aufgrund der sich rasch ändernden Rahmenbedingungen im Tourismus-, Freizeit- und Sportbereich nicht mehr den heutigen Anforderungen, so dass die städtebauliche Entwicklung nunmehr eine Überarbeitung des Planes erfordert. Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung am 28.05.2002 den Aufstellungsbeschluss für eine umfassende Änderung des Bebauungsplans gefasst und diesen Beschluss am 16.03.2004 nochmals bestätigt.

Die Gemeinde hat daraufhin alle Grundstückseigentümer im Plangebiet über die beabsichtigte Planänderung informiert und dazu aufgefordert eigene Planungen und Änderungswünsche an die Gemeinde heranzutragen, damit diese bei der Planung berücksichtigt werden können.

Innerhalb der Neufassung sollen insbesondere folgende inhaltlichen Schwerpunkte bearbeitet werden.

- Verkehrsführung einschließlich Bushaltestelle sowie Parkplatzsituation im Bereich August-Euler-Platz.
- Die städtebauliche Entwicklung im Bereich südlich des August-Euler-Platzes für touristische Infrastruktur (Gegenstand der 1. Änderung).
- Die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Grundstücks 135 und ggf. Modifizierung der ausgewiesenen Tiefgarage.
- Die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Grundstücke 154/8, 154/5 und 134 (Panoramahotel Dangers/ ehemalige Kurverwaltung).
- Schaffung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Flst.-Nr. 130 (B 317/Hallenbadweg).
- Die Anbindung des Zeiger-Liftgeländes an die Grafenmatt-/Zellerlifte (Straßenüberführung B 317 für Wintersportler (Skibrücke) wurde bereits errichtet).
- Überplanung des ehemaligen Albquelle-Grundstücks (Flst.-Nr. 128) in Anlehnung an die Erweiterung des Zeigerlifts.
- Berücksichtigung der aus einer Befragung ermittelten Wünsche der Grundstückseigentümer.

Zur Sicherung der beabsichtigten Planungsziele und gleichzeitig zur Verhinderung unerwünschter baulicher Entwicklungen hat die Gemeinde am 16.03.2004 eine Änderungssperre für das Plangebiet erlassen.

Zwischenzeitlich hatten sich jedoch die Änderungswünsche für zwei Bauprojekte im Bereich südlich des August-Euler-Platzes schon soweit konkretisiert, dass die Baugenehmigungsunterlagen vorgelegt wurden. Bei beiden Projekten handelte es sich um Vorhaben im Bereich des Wintertourismus (Skischule, Ski- und Snowboardverleih bzw. -servicebereich, Bistro, Liftkartenverkauf, Bistro, Pub, Schneebar, etc.). Die Gemeinde Feldberg befürwortete beide Projekte, da sie der Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der touristischen Attraktivität und des Wintersports dienen und zur Sicherung und dem Ausbau von Arbeitsplätzen beitragen. Da die Investoren alsbald mit dem Bau beginnen wollten, (zwischenzeitlich sind beide Projekte fertig gestellt) hat die Gemeinde die Schaffung des Planungsrechts für diese beiden Vorhaben im Rahmen

einer ersten Bebauungsplanänderung zeitlich vorgezogen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 19.07.2005 als Satzung beschlossen. Die Inhalte der 1. Änderung werden vollständig in die nun anstehende Neufassung des Bebauungsplans integriert. Hier wurden lediglich geringfügige Anpassungen an die inzwischen gebildeten Grundstücke vorgenommen.

Grundsätzlich ist aber weiterhin die Überarbeitung des gesamten Bebauungsplans „Feldberg-West“ mit einer Größe von insgesamt 7,56 ha Planungsziel der Gemeinde. Insofern ist jetzt der Zeitpunkt gegeben, die detaillierte Überarbeitung des großen Planbereichs unter Berücksichtigung aller Grundstückseigentümerinteressen sowie aktueller Rahmenbedingungen in Angriff zu nehmen.

1.2 Lage des Änderungsbereichs

Das Plangebiet umfasst den gesamten Ortsbereich des Ortsteils Feldberg-Ort auf der Passhöhe des Feldbergs an der B 317 einschließlich der Bebauung am Eberlin-Weg. Das Gebiet steigt von der B 317 nach Norden sowie Südwesten an und fällt nach Südosten ab. Der Bereich Feldberg-Ort gilt mit seinen Skipisten und Wanderwegen als Zentrum winterlicher und sommerlicher Freizeitaktivitäten. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 VERFAHRENSABLAUF

War ursprünglich beabsichtigt die Neufassung des Bebauungsplans aufgrund der Einleitung des Verfahrens vor dem 20.07.2004 gemäß § 244 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchzuführen, ergibt sich, nachdem die im Gesetz geregelte Übergangsfrist verstrichen ist, die Notwendigkeit das Verfahren nach den Regelungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 abzuschließen. Dies hat auch zur Folge, dass eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden muss.

Verfahrensdaten:

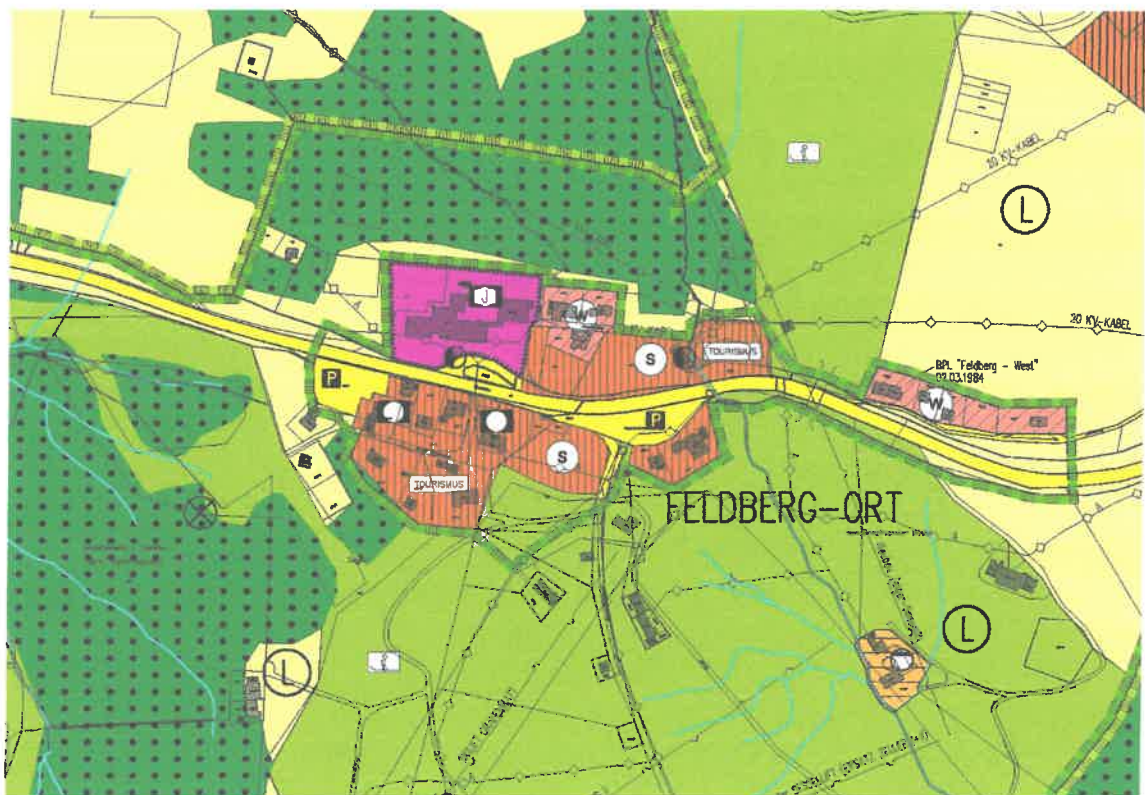
28.05.2002	Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Feldberg-West“ einzuleiten (Aufstellungsbeschluss).
16.03.2004	Aufstellungsbeschluss für die Neufassung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Feldberg-West“. Gleichzeitig Erlass einer Änderungssperre.
24.05.2005	Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.
30.03.2006 – 12.04.2006	Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer 14-tägigen Planauslegung
22.03.2006- 22.04.2006	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Aufforderung zur Stellungnahme
24.10.2006	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen, billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
16.11.2006 – 15.12.2006	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.

12.12.2006 – 12.01.2007	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
27.02.2007	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die Neufassung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Feldberg-West“ als Satzung.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der am 14.07.2006 genehmigte und mit Bekanntmachungen vom 19. und 20.07.2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee weist den Änderungsbereich größtenteils als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ sowie Teile als Gemeinbedarfsfläche „Jugendherberge“, als Wohnbauflächen und als Grün- und Verkehrsflächen aus. Die Bebauungsplan-Neufassung entspricht in vollem Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist daher gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee



4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich überwiegend aus dem bestehenden Bebauungsplan werden aber im einzelnen ergänzt oder modifiziert. Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets werden entsprechend der bereits vor-

handenen Nutzungen überwiegend als Sonderbauflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen festgesetzt. Folgende Sondergebiete sind ausgewiesen:

Sondergebiet SO 1 „Jugendherberge“

Dieses Sondergebiet wurde einschließlich der überbaubaren Flächen und der städtebaulichen Nutzungsziffern unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Lediglich die Bauweise wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung von bisher „offener“ zu „abweichender“ geändert, da das Baufenster auch einen Baukörper über 50 m Länge erlaubt.

Sondergebiete SO 2 und SO 3 „Beherbergung und Gastronomie“

Die Sondergebiete SO 2 und SO 3 entsprechen ebenfalls der im bestehenden Bebauungsplan festgelegten Nutzungsart (Hotel, Pension, Gastronomie, Wohnen für Betreiber und Personal). Allerdings wurde die damals noch offen gelassene Anzahl der Betriebswohnungen auf max. 2 je Gebäude beschränkt. Das SO 2 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 129 entspricht in der Nutzungsschablone exakt dem ursprünglichen Bebauungsplan. Lediglich das Baufenster wurde begradigt, ohne dabei wesentlich vergrößert worden zu sein. Das Grundstück würde an sich eine höhere bauliche Ausnutzung erlauben, dies entspricht aber ausdrücklich nicht dem Wunsch der Besitzer.

Im Sondergebiet SO 3 haben sich einige Änderungen ergeben. Die Gemeinde hat großes Interesse daran, dass das bereits seit langen Jahren brachliegende Grundstück an der Albquelle (Flst.-Nr. 128) in Anlehnung an die Erweiterung des Zeigerlifts einer entsprechenden Nutzung zugeführt wird. Um die Festsetzungen zu vereinfachen, wurde auf die Einteilung des Baufensters in Bereiche verschiedener Geschosigkeiten verzichtet und das Baufenster geringfügig vergrößert. Ansonsten wurde, ebenfalls um eine angemessenere und bodensparendere Nutzung zu erreichen die bisherige Grundflächenzahl von 0,45 auf 0,6 erhöht. Alle anderen Kennziffern der Nutzungsschablone wurden unverändert übernommen.

Eine weitere Änderung betrifft das gemeindeeigene Grundstück Flst.-Nr. 130, an der Ecke B 317 / Hallenbadweg. Die Gemeinde ist davon überzeugt, dass das im ursprünglichen Bebauungsplan abgebildete Ziel der Grünanlagen in zentraler Lage nicht den heutigen Anforderungen entspricht. Der Nutzungsdruck wird aufgrund der heutigen Anforderungen an die touristische Infrastruktur, wie ja bereits die 1. Änderung des Bebauungsplans gezeigt hat, immer größer, so dass es sinnvoller erscheint, Bauflächen innerhalb des Bebauungsplans zur Verfügung zu stellen anstatt Flächen am Ortsrand in der freien Landschaft zur Bebauung heranzuziehen. Insofern ist beabsichtigt, dass bisher als Grünanlage dargestellte Grundstück Flst.-Nr. 130 in das Sondergebiet SO 3 einzubeziehen und so eine Bebauung zu ermöglichen.

Sondergebiete SO 4 und SO 5 „Öffentliche Einrichtungen, Läden, Beherbergung und Gastronomie“

Die bisherigen Arten der baulichen Nutzungen der Sondergebiete SO 4 (Öffentliche Einrichtungen (Polizei, Feuerwehr), Läden, Hotel, Pension, Gastronomie) und SO 5 (Öffentliche Einrichtungen (Post, Kurverwaltung), Läden, Hotel, Pension, Gastronomie) waren so ähnlich, dass Sie zu einer Art der baulichen Nutzung zusammengefasst wurden. Sie unterscheiden sich aber weiterhin in den Nutzungsschablonen, die genau den bisherigen Festsetzungen entsprechen.

Das Sondergebiet SO 4 ist dabei auch in den Abgrenzungen gleich geblieben. Hier wurden lediglich den Wünschen der Eigentümer Rechnung getragen in dem die Baufenster auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 154/6 und 154/10 geringfügig erweitert wurden.

Etwas größere Änderungen ergaben sich im bisherigen SO 5. Die Grundstücke Flst.-Nrn. 154/5 und 154/8 wurden aus dem SO 5 herausgenommen und bilden nun ein eigenes Sondergebiet SO 7 (siehe dort). Das SO 5 besteht daher nur noch aus den beiden Grundstücken 154/11 und 154/13. Auf ersterem waren bisher zwei Einzelbaufenster festgesetzt. Dem Wunsch des Eigentümers entsprechend wurden die zwei Baufenster zu einem großen zusammengefasst. Das Baufenster auf dem Grundstück Flst.-Nr. 154/13 wurde ebenfalls auf Wunsch des Eigentümers erweitert um einen Anbau zu ermöglichen.

Sondergebiete SO 6 „Läden, Beherbergung und Gastronomie“

Die Änderung und Erweiterung des Sondergebietes SO 6 war bereits Gegenstand der vorgezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg-West“. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgegebene Nutzungsdefinition: „Läden, Hotel, Pension, Gastronomie, Wohnen für Betreiber und Personal“ wurde unverändert übernommen.

Die Ausweitung des Sondergebiets SO 6 betraf zum einen Teile der Grundstücke Flst.-Nrn. 135 und 136 auf denen der Bebauungsplan bisher eine Fläche für eine Tiefgarage mit darüberliegender Grünanlage und Spielplatz festsetzte. Zum anderen wurde ein kleinen Teil des bisher nicht im Bebauungsplan gelegenen Grundstücks Flst.-Nr. 138 in das bestehende SO 6 einbezogen.

Die Inhalte der 1. Änderung werden unverändert in die Gesamtneufassung des Bebauungsplans übernommen.

Sondergebiet SO 7 „Beherbergung, Gastronomie, Freizeit“

Als einziges neu entstanden ist das Sondergebiet SO 7, das der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotels, Pensionen) und Gastronomiebetrieben (z.B. Restaurant, Bistro, Cafe, Imbiss) sowie allen erforderlichen Nebeneinrichtungen im Bereich Wellness, Freizeit und Sport dient. Zulässig sind auch Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Seit längerem ist die Gemeinde bestrebt auf dem Gelände der ehemaligen Kurverwaltung eine neue Nutzung anzusiedeln. Auch das Hotel auf dem Grundstück Flst.-Nr. 154/8 bietet sich für eine weitergehende touristische Nutzung an. Aufgrund der hervorragenden Standortgunst kommen im Sondergebiet SO 7 vor allem größere Hotel- oder Pensionsbetriebe in Betracht. Zur Zeit besteht Interesse, eine Hotelanlage mit Tiefgarage zu errichten.

Die Baufenster im SO 7 werden daher großzügig gefasst, um einerseits das zur Zeit anstehende Vorhaben zu ermöglichen andererseits auch eine große Flexibilität zu erhalten. Die städtebaulichen Nutzungsziffern wurden dabei großzügiger als bisher gefasst. So wurde die GRZ auf 0,8 und die GFZ auf 1,8 erhöht. Die zulässige Traufhöhe wurde auf 9,50 m (III+ID) heraufgesetzt. In einem kleinen Teilbereich auf dem Grundstück 154/8 sogar auf 11,50 m, was allerdings aufgrund der Traufhöhendefinition im Zusammenhang mit der Hanglage nur talseits möglich ist. In diesem Gebiet wie auch im gesamten Bebauungsplanbereich entspricht es der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, die Bereiche innerhalb des Baugebietes stärker als bisher baulich nutzen zu können, womit andererseits der Nutzungsdruck auf unbebaute Flächen im Außenbereich verringert werden soll und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 am Hallenbadweg bleibt in seiner Abgrenzung und in den städtebaulichen Kennziffern (Nutzungsschablone) unverändert. Hier wurden le-

diglich ein Baufenster begradigt und ein Baufenster entsprechend einer Stellungnahme aus der Eigentümerbefragung erweitert.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen und auch GRZ, GFZ, Geschossigkeit und Dachneigung unverändert übernommen. Lediglich die Bauweise wurde von bisher „nur Einzelhäusern“ auf offene Bauweise erweitert um bei zukünftigen Bauvorhaben flexibler reagieren zu können. Der Gefahr einer zu dichten Bebauung ist bereits durch die Einzelbaufenster und die festgesetzten maximalen Traufhöhen entgegengewirkt. Schließlich wurde auch auf die bisher festgesetzte Beschränkung der Wohnungszahl verzichtet, wodurch eine Gleichbehandlung mit dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt, bei der auch bisher schon keine Beschränkung festgesetzt war.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Bereits im bestehenden Bebauungsplan waren sog. bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften enthalten. Diese sollen größtenteils als örtliche Bauvorschriften übernommen werden. Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen zur Anwendung kommen und sich die Baukörper harmonisch in das Ortsbild eingliedern.

Um eine Anpassung neuer Baukörper an die bestehende Bebauung und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets zu erreichen, wurde in den allgemeinen Wohngebieten und in allen Sondergebieten außer dem SO 6 die Errichtung von reinen oder abgewalmten Satteldächern mit Dachüberstand und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 6, das ja bereits im Rahmen der 1. Änderung bearbeitet wurde, wurden die Festsetzungen sehr spezifisch auf die geplanten Vorhaben abgestimmt. Da in diesem Bereich auch ein Pultdach zugelassen werden sollte, wurde für das SO 6 in der Nutzungsschablone keine Dachneigung mehr vorgeschrieben und dieser Bereich von der Pflicht zur Herstellung von Satteldächern ausgenommen.

Zwecks eines einheitlichen Erscheinungsbildes wurde geregelt, dass Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen die gleiche Dachneigung bzw. Dachform aufweisen müssen.

Ebenfalls aus Gründen eines einheitlichen Erscheinungsbildes wurde bestimmt, dass die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports als Sattel- oder Walmdächer herzustellen und der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen sind. Da allerdings in einigen Fällen der Dachraum nicht genutzt werden kann oder von den Bauherren nicht gewünscht wird, wurden für diese Bauten als Alternative auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 7° zugelassen allerdings nur im Falle einer Begründung.

4.3 Stellplätze und Garagen

Da im Plangebiet vor allem in der Wintersaison ein hoher Bedarf an Stellplätzen herrscht wurden Regelungen über die Errichtung von privaten Stellplätzen und Garagen nur sehr zurückhaltend aufgenommen. Für die Bauvorhaben im Bereich SO 6 wurden die Regelungen der 1. Änderung übernommen. Die Bauvorhaben werden über den August-Euler Platz erschlossen. Nach einem Grundsatzbeschluss der Gemeinde sollen Teile des August-Euler-Platzes veräußert und für private Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. In der Planzeichnung wird daher eine 5 m breiter Streifen dem Sondergebiet als Stellplatzfläche zugeschlagen. Die notwendigen Stellplätze müssen daher auf den Grundstücken nachgewiesen, oder im Rahmen einer Vereinbarung mit

der Gemeinde Feldberg abgelöst werden. Diese Absicht wird durch die Festsetzung, dass Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen oder der Stellplatzzonen zulässig sind, verdeutlicht.

Um die Errichtung von Tiefgaragen nicht zu beeinträchtigen wurde explizit festgesetzt, dass Tiefgaragen im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baufenster zulässig sind.

Lediglich in den allgemeinen Wohngebieten wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße bzw. (Fahrrecht im WA 1) und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig sind, und Garagen die außerhalb der Baufenster errichtet werden, einen Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße einhalten müssen. Dadurch sollen die rückwärtigen Gartenbereiche vor Versiegelung und Lärmbeeinträchtigungen geschützt werden.

5 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE/ GRÜNORDNUNG

5.1 Allgemeines

Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen. Mit dem Stichtag 20.07.2004 hat sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung geändert [§§ 1(6)7, 1a, 2(4), 2a, 4c sowie Anlage zu § 2(4) und § 2a Baugesetzbuch]. Neu ist die Umweltprüfung als obligatorischer Teil des neuen Regelverfahrens für Bebauungspläne.

Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und in einem so genannten Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. In einer ebenfalls neu eingeführten „Zusammenfassenden Erklärung“ wird nach Abschluss der Verfahrens dargelegt, in wieweit die Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit Eingang in die Planung gefunden haben.

Das Landschaftsplanungsbüro faktorgrün in Denzlingen hat auf der Rechtsgrundlage des § 2a BauGB einen Umweltbericht zur Neufassung des Bebauungsplans „Feldberg-West“ erarbeitet.

5.2 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan wurde in den Umweltbericht zur Bebauungsplan-Neufassung integriert. Dadurch sollen Redundanzen vermieden werden, d.h. inhaltsgleiche Teile von Grünordnungsplan und Umweltbericht werden nur einmal dargestellt.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Bezüglich der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung wird im einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen, der Teil II dieser Begründung zum Bebauungsplan darstellt.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen (vgl. Umweltbericht Kapitel 6) werden zeichnerisch und textlich in der Bebauungsplan-Neufassung festgesetzt. Insgesamt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltungsfestsetzungen für diejenigen Bäume, denen eine landschaftsbildprägende Funktion zukommt. Alter/ Größe und räumliche Anordnung spielen bei der Auswahl der zu erhaltenden Bäume eine maßgebliche Rolle.

- Erhaltungsfestsetzungen für Baumgruppen. Dabei handelt es sich ausschließlich um Fichtetrupps, die maßgeblich zur landschaftsverträglichen Einbindung der Siedlungsfläche in eine landschaftsästhetisch sensiblen Landschaft beitragen. Bevorzugt zu erhalten sind Gehölzbestände die im Randbereich des Geltungsbereichs gelegen sind und eine Verschleierung der Baukörper gegenüber der freien Landschaft bewirken
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen bevorzugt im Randbereich des Bebauungsplans, um eine Verschleierung der Siedlungsfläche innerhalb der umgebenden, landschaftsästhetisch sensiblen Schwarzwaldlandschaft zu bewirken.
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen entlang der B 317, zur Gliederung und Begrünung des stark durch versiegelte Flächen geprägten Siedlungslage.
- Zur Entlastung der Kanalisation und als Beitrag zur Neubildung des Grundwassers wurde bereits eine Festsetzung aufgenommen, dass Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen sind.
- Festsetzung eines 5 m breiten Gewässerschutzstreifens entlang des Quellzulaufs zur Menzenschwander Alb.
- Nachrichtliche Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes.
- Nachrichtliche Darstellung besonders geschützter Biotope
- Zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen wurde festgesetzt, dass kupfer-, zink- oder bleigedekter Dächer nur zulässig sind, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Ausschwemmung von zu befürchten ist.
- Gliederung der privaten Stellplatzflächen durch die Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je 5 Stellplätze.

Für weitergehende Informationen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes sind zwei allgemeine Wohngebiete sowie mehrere Sondergebiete festgesetzt, die eine Wohnnutzung für Betriebsinhaber und Personal sowie im Rahmen des Beherbergungsgewerbes erlauben. Insofern sind im Zusammenhang mit der Planneufassung die Auswirkungen verkehrlicher Lärmemissionen zu erheben, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Mitten durch das Plangebiet verläuft die Bundesstrasse 317, die gemäß Zählstelle Nr. 8114-1101 einen DTV-Wert von 5000 Kfz/24h und einem Schwerlastverkehrsanteil von 8,1 % aufweist. Um die Verkehrsmenge auf 2020 hochzurechnen wurde eine Steigerung von 15% angenommen, woraus sich ein DTV₂₀-Wert von 5750 Kfz/24h ergibt. Als zulässige Höchstgeschwindigkeit sind an dieser Stelle 50 km/h zugelassen. Aus diesen Werten ergeben sich Beurteilungspegel von 60,6 dB(A) tags und 53,2 dB(A) nachts.

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Sondergebiet und allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da für die vorliegenden Sondergebiete keine entsprechenden Orientierungswerte existieren, sind die Orientierungswerte nach der Eigenart der vorhandenen Bebauung abzuleiten. Die geplanten Nutzungen im Zusammenhang mit der

umgebenden Bebauung entsprechen am ehesten der Eigenart eines Mischgebietes für das die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags sowie von 50 dB(A) nachts gelten. Für allgemeine Wohngebiete gelten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Da die Werte, innerhalb des Plangebietes wenn z.T. auch nur knapp überschritten werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen im Baugebiet erforderlich. Nach der DIN 4109 wird zwischen verschiedenen Lärmpegelbereichen unterschieden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dbA)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohngebiet)	Büroräume und ähnliches (Mischgebiet)
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Aufgrund der errechneten Lärmwerte ist die Bebauung Lärmpegelbereichen zwischen I und IV zuzuordnen. Für die Bereiche müssen die entsprechenden Luftschalldämmwerte, unterschieden nach Aufenthaltsräumen in Wohngebieten und Büroräumen oder ähnlichem berücksichtigt werden. Die Lärmpegelbereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Außer durch Schallschutzmaßnahmen bautechnischer Art (z.B. Lärmschutzfenster) können die Werte auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

7 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Bundesstraße 317 ausreichend gesichert. Die nicht direkt von der Bundesstraße erschlossenen Grundstücke, können über den Hallenbadweg, den Eberlinweg, die Straße „An der Wiesenquelle“ und den August-Euler-Platz erreicht werden.

Für den ruhenden Verkehr sind die bestehenden öffentlichen Parkplätze entlang der B 317 durch das entsprechende Planzeichen eingetragen und planerisch gesichert. Der bisherige Bebauungsplan wies auf dem Grundstück Flst.-Nr. 135 eine Tiefgaragenzone mit darüber liegender Grün- und Spielplatzanlage aus, die aber bis heute nicht realisiert werden konnte. Auf diese Tiefgarage wurde daher bereits im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung verzichtet. Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“ wurde eine anderer geeigneter Standort für ein Parkhaus/Tiefgarage neben dem Naturschutzzentrum ausgewiesen. Für diesen Standort wurde zwischenzeitlich ein Investor gefunden und der Bauantrag für das Parkhaus/Tiefgarage wird zur Zeit vorbereitet. Die Planungsabsichten der Gemeinde Feldberg für das Gebiet Feldberg-West haben sich insofern dahingehend geändert, dass die Tiefgarage an dieser Stelle zugunsten der dringend für die touristische Fortentwicklung und Attraktivität der Gemeinde benötigten Flächen aufgegeben und für andere Nutzungen bereitgestellt werden.

Die Planung für die Skibrücke über die B 317 wurde vom Regierungspräsidium Freiburg am 10.08.2004 genehmigt und die Brücke wurde zwischenzeitlich bereits errichtet. In die Planzeichnung wurde die Festsetzung einer lichten Höhe von mindestens 4,80 m übernommen. Mit der neuen Überführung für Skifahrer über die B 317 in der vorliegenden Bebauungsplan-Neufassung werden die Skigebiete Grafenmatte und Fahl an das Skigebiet Seebuck angebunden, so dass Besucher die bisher in Feldberg-Ort geparkt haben, nun in der neu entstehenden Parkgarage am Feldberger Hof ihr Fahrzeug abstellen können. Die Gemeinde Feldberg verfolgt dabei nach wie vor das Ziel eines an Umweltverträglichkeit orientierten Gesamtverkehrskonzepts, mit abgewogener Berücksichtigung von Individualverkehr und ÖPNV.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich		7,57 ha
Allgemeine Wohngebiete		0,84 ha
	WA 1	0,33 ha
	WA 2	0,51 ha
Sondergebiete		3,61 ha
	SO 1	1,05 ha
	SO 2	0,39 ha
	SO 3	0,36 ha
	SO 4	0,47 ha
	SO 5	0,33 ha
	SO 6	0,48 ha
	SO 7	0,53 ha
Straßenverkehrsflächen		0,98 ha
Versorgungsfläche (Trafostation)		0,02 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze)		0,52 ha
Öffentliche Grünflächen		1,34 ha
Fläche für die Landwirtschaft		0,22 ha
Private Grünflächen		0,03 ha

Ausgefertigt

4.7.2007



Feldberg, den
Bürgermeisterei

fahle stadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Tel. 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
mailto:info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Zekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 28

Vom 11.7.2007

Der Planverfasser

Feldberg, den 28.7.2007



Der Bürgermeister



Bürgermeisterei

1 ALLGEMEINES

Die Bebauungsplan-Neufassung und die örtlichen Bauvorschriften „Feldberg-West“ wurden vom Gemeinderat am 27.02.2007 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 4 ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der bestehende Bebauungsplan „Feldberg-West“ wurde am 19.09.1983 von der Gemeinde Feldberg als Satzung beschlossen und trat am 27.03.1984 in Kraft. Der Bebauungsplan blieb seitdem unverändert, entsprach aber aufgrund der sich rasch ändernden Rahmenbedingungen im Tourismus-, Freizeit- und Sportbereich nicht mehr den heutigen Anforderungen, so dass die städtebauliche Entwicklung eine Überarbeitung des Planes erfordert.

Die Gemeinde hat daraufhin alle Grundstückseigentümer im Plangebiet über die beabsichtigte Planänderung informiert und dazu aufgefordert eigene Planungen und Änderungswünsche an die Gemeinde heranzutragen, damit diese bei der Planung berücksichtigt werden können.

Innerhalb der Neufassung wurden insbesondere folgende inhaltlichen Schwerpunkte bearbeitet.

- Verkehrsführung einschließlich Bushaltestelle sowie Parkplatzsituation im Bereich August-Euler-Platz.
- Die städtebauliche Entwicklung im Bereich südlich des August-Euler-Platzes für touristische Infrastruktur (Gegenstand der 1. Änderung).
- Die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Grundstücks 135 und ggf. Modifizierung der ausgewiesenen Tiefgarage.
- Die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Grundstücke 154/8, 154/5 und 134 (Panoramahotel Dangers/ ehemalige Kurverwaltung).
- Schaffung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Flst.-Nr. 130 (B 317/Hallenbadweg).
- Die Anbindung des Zeiger-Liftgeländes an die Grafenmatt-/Zellerlifte (Straßenüberführung B 317 für Wintersportler (Skibrücke) wurde bereits errichtet).
- Überplanung des ehemaligen Albquelle-Grundstücks (Flst.-Nr. 128) in Anlehnung an die Erweiterung des Zeigerlifts.
- Berücksichtigung der aus einer Befragung ermittelten Wünsche der Grundstückseigentümer.

3 VERFAHRENSABLAUF

28.05.2002 Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Feldberg-West“ einzuleiten (Aufstellungsbeschluss).

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. NACH § 10 ABS. 4 BAUGB Seite 2 von 5

- 16.03.2004 Aufstellungsbeschluss für die Neufassung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Feldberg-West“. Gleichzeitig Erlass einer Änderungssperre.
- 24.05.2005 Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.
- 30.03.2006 – 12.04.2006 Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer 14-tätigen Planauslegung
- 22.03.2006- 22.04.2006 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Aufforderung zur Stellungnahme
- 24.10.2006 Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen, billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
- 16.11.2006 – 15.12.2006 Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
- 12.12.2006 – 12.01.2007 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- 27.02.2007 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die Neufassung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Feldberg-West“ als Satzung.

4 UMWELTBELANGE

Boden	
Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verminderung der Niederschlagsversickerung	Durch wasserdurchlässige Beläge von Gehwegen, Zufahrten und Stellplatzflächen sind Teilfunktionen des Bodens (Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf) auf einem kleinen Teil der zu versiegelnden Fläche zu erhalten.
Veränderung der natürlichen Bodenschichtenfolge	Zur Zwischenlagerung von Boden (innerhalb des Baufelds) sind die Regelungen der DIN 18300 zu berücksichtigen. Ober- und Rohboden dürfen nicht vermischt werden.
Landschaftsbild und Erholung	
Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes	Anpflanzungen von 15 hochstämmigen Laubbäumen (Artempfehlung Bergahorn). Die Anpflanzungen erfolgen vorrangig entlang der Bundesstraße, sowie im Randbereich des Plangebiets. Bei der Anpflanzung ist ein Wurzelraum mit einem Volumen von mindestens 12 m ² und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Pflanzgrube ist mit einem unterbaufähigen Vege-

	tationsgemisch zu verfüllen. Der Stammumfang im ersten Wachstumsjahr nach Baufertigstellung soll ≥ 18 cm betragen. - Artenempfehlung großkroniger Laubbaum: Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Mensch	
Keine Beeinträchtigung von Gesundheit oder Wohlbefinden durch Luftschadstoffe, Erschütterungen oder Lichtimmissionen	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Gesundheit oder Wohlbefinden der Menschen zu erwarten, die sich als Anwohner oder Feriengäste im Plangebiet aufhalten.
Keine erhebliche Minderung der Erholungseignung	Die nachteiligen Veränderungen durch die genannten, anlagebedingten Wirkfaktoren bewirken aufgrund der bestehenden Ortsbildvorbelastung keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und damit keine daraus folgende Minderung der Erholungsfunktion im Plangebiet. Trennwirkungen für bestehende Wegeverbindungen treten nicht auf
Beeinträchtigungen von Gesundheit oder Wohlbefinden durch schädliche Lärmimmissionen	Der Verkehr auf der B317 verursacht im Wohngebiet und in den Sondergebieten Lärmimmissionen, die 60,6 dB(A) tags und 53,2 dB(A) nachts (berechneter Beurteilungspegel) erreichen. Die Lärmbelastung in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden, ist auf ein Maß zu reduzieren, das keine erhebliche Gesundheitsbelastung für den Menschen darstellt. Die erforderliche Lärm-minderung ist über die Grundrissgestaltung von Gebäuden oder über passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude umzusetzen. Die einschlägigen Schalldämmma-ße sind in den Bauvorschriften Ziffer 1.10 dargestellt.
Wasser	
	Ausweisung eines beidseits 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des offen liegenden Bachlaufs.
Klima/Luft	
	Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft / Klima sind nicht zu erwarten.
Arten und Biotope	
Verlust von Pflanzen- und Tiergemeinschaften	Im Naturschutzgebiet Rotmeer wird aus dem Randbereich (50 m Breite) des Bergkiefern-Moorwalds der Fichtenaufwuchs entfernt. Die

	Maßnahme dient dem Erhalt des sehr seltenen Biotoptyps (Bergkiefern-Moorwald Vaccinio- uliginosi-Pinetum-rotundatae) dessen Charakter- arten der Krautschicht und dessen Baumschicht ohne die Maßnahme mittel- bis langfristig ver- drängt werden würden. Flächenumfang: 0,50 ha. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wird in enger Abstimmung mit der Höheren Natur- schutzbehörde (Regierungspräsidium) und dem Forstrevier Feldberg-Äule, Hr. Faller durchge- führt.
Kultur und sonstige Sachgüter	
	Beeinträchtigungen der Schutzgüter Sach- und Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

5 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

6 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Bzgl. der inneren Verdichtung des SO3, die Darstellung des FNP im laufenden Verfahren anpassen und auf die bestehende Abweichung in der Begründung hinweisen.	Der im Juli 2006 rechtswirksam gewordene FNP berücksichtigt das SO 3 vollumfänglich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus“. Es besteht daher keine Abweichung zwischen Bebauungsplan und FNP
Ergänzung der Unterlagen hinsichtlich der teilweisen Lage im LSG. Prüfung ob diesbezüglich Festsetzungen oder Hinweise aufzunehmen sind.	Durch die Überlagerung von Landschaftsschutzgebiet und Fläche für die Landwirtschaft ergibt sich keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSGs. Die geringfügige Überlagerung südlich des August-Euler-Platzes zwischen LSG und Sondergebiet SO 6 hat die höhere Naturschutzbehörde als Erlaubnisfall nach § 7 der Verordnung eingestuft und den Festsetzungen mit Schreiben vom 22.06.2005 zugestimmt. Die Aufnahme weiterer Festsetzungen bzw. Hinweise ist nicht notwendig.
Für die Skibrücke Plandaten aus der Plangenehmigung des RP zu übernehmen.	Die lichte Höhe aus der Plangenehmigung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Konkrete Regelung des sich aus dem Umweltbericht ergebenden Monitorings	Der Umweltbericht enthält zum Monitoring die Aussage, dass eine Umweltüberwachung im hier vorliegenden Fall nicht erforderlich ist.
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorsehen	Im Naturschutzgebiet Rotmeer wurden weitere Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die im neu er-

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. NACH § 10 ABS. 4 BAUGB Seite 5 von 5

um Ausgleichsdefizit abzarbeiten.	stellten Umweltbericht dargestellte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zeigt, dass mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und im Naturschutzgebiet Rotmeer alle vorhabensbedingten Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.
Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs durch Vertrag.	Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag erarbeitet und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
Biotop Nr. 413a im Plan darstellen	Das Biotop Nr. 413a ist im Plan dargestellt.
In die Bauvorschriften aufnehmen, dass für Baumpflanzungen ein Raumvolumen von mind. 12 m³ bereitzustellen ist und die Pflanzgrube mit einem geeigneten und unterbaufähigen Vegetationstragschichtgemisch zu verfüllen ist. Die Tiefe der Pflanzgrube soll 1,50 m nicht unterschreiten.	Dies wurde entsprechend in die Festsetzungen aufgenommen.
Festsetzung eines 5m Gewässerrandstreifens beidseits des Quellzulaufs der Mennenschwander Alb.	Dies wurde entsprechend in die Festsetzungen und die Planzeichnung aufgenommen.
Hinweis auf die Parkplatzproblematik insbesondere in der Winterzeit.	Die Parkplatzproblematik ist der Gemeinde bekannt. Unter anderem soll das geplante Parkhaus und die Verbindung der Skigebiete mit der neuen Skibrücke über die B 317 Abhilfe schaffen.

7 GEPRÜFTE PLANUNGSAalternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des Bebauungsplangebiets zu betrachten. Die zwischen der Landschaftsschutzgebietsgrenze und dem Zweiseitenblickweg eingezwängte Lage des Plangebietes, lässt keine von der hier vorliegenden Planung deutlich abweichende städtebauliche Lösung zu. (Anordnung der Baufenster parallel zur Straße).

Feldberg, den 28.2.2007



Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12 | 79198 Freiburg
 Fon 0761/36875-17 | Fax 0761/36875-17
 info@fahle-freiburg.de | www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Gemeinde Feldberg

Bebauungsplan-Neufassung "Feldberg- West"

Begründung II Umweltbericht

- Fassung: Satzung -

Denzlingen, den 27.02.2007

faktorgrün

Krupp
Losert
Plaff
Schütze
Schedlbauer

freie Landschaftsarchitekten BDLA

Hindenburgstraße 95

79211 Denzlingen

Tel.07666/900090

Fax 07666/6094

Bebauungsplan-Neufassung "Feldberg- West" Begründung II Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	1
2.	Prüfmethoden und Datenbasis.....	1
3.	Derzeitiger Umweltzustand.....	2
3.1	Schutzgut Mensch.....	2
3.2	Tiere und Pflanzen.....	2
3.3	Boden.....	4
3.4	Wasser.....	4
3.5	Luft / Klima.....	5
3.6	Landschaft / Landschaftsbild.....	5
3.7	Sach-/ Kulturgüter.....	6
3.8	Wechselwirkungen.....	6
4.	Grünordnungskonzept.....	6
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
5.1	Wirkfaktoren der Planung.....	7
5.2	Relevanzmatrix.....	7
5.3	Prognose der Umweltauswirkungen der Planung.....	8
5.3.1	Zur Definition von Beeinträchtigungen.....	8
5.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	9
5.3.3	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	9
5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	10
5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	11
5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima.....	11
5.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, Landschafts-/ Ortsbild.....	11
5.8	Auswirkungen auf die Sach- und Kulturgüter.....	12
5.9	Auswirkungen auf Wechselwirkungen.....	12
6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	12
7.	Planungsalternativen.....	13
7.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
7.1.1	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	13
8.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....	14
9.	Natura 2000.....	16
10.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	16
11.	Zusammenfassung.....	17

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

<i>Das Vorhaben</i>	Das Vorhaben umfasst die Neufassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Feldberg-West" (1984).
<i>südlich der B317</i>	Südlich der Bundesstraße 317 sind erhebliche Änderungen im Sinne von Aufweitungen der Baufenster vorgesehen. Für einen Teilbereich mit zwei Bauvorhaben, die auf eine Förderung des Wintersporttourismus abzielen, wurde bereits eine vorgezogene Bebauungsplanänderung durchgeführt. Im Rahmen dieses vorgezogenen Änderungsverfahrens wurden auch die naturschutzrechtlichen und grünordnerischen Belange berücksichtigt, so dass dieser Teilbereich hier nicht erneut behandelt werden muss.
<i>nördlich der B317</i>	Nördlich der B317 sind ein neues Baufenster sowie zwei Aufweitungen bestehender Baufenster geplant.

2. Prüfmethode und Datenbasis

<i>Umweltprüfung erforderlich</i>	Das Planungsvorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Dabei sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen. Als Grundlage zur Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung dient der Umweltbericht, der die Ergebnisse der nach den §§ 2 (4) und 2a BauGB vorgegebenen Umweltprüfung darstellt.
<i>Eingriffsbewertung</i>	Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Für die vorliegende Bebauungsplan-Neufassung gilt es also zu prüfen, inwieweit die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der Bebauungsplan-Neufassung zulässig waren. Grundlage dieser Prüfung bildet der rechtskräftige Bebauungsplan "Feldberg-West" (1984). Als Eingriffsflächen werden deshalb nur diejenigen Flächen erfasst, die bisher nicht bebaut waren und nicht bebaut werden durften, die aber durch die geplante Neuabgrenzung der Baufenster zukünftig überbaut werden können.
<i>GOP</i>	In den zu erstellenden Umweltbericht werden die Inhalte eines Grünordnungsplans integriert. Dadurch sollen Redundanzen vermieden werden, d.h. inhaltsgleiche Teile von Grünordnungsplan und Umweltbericht werden nur einmal dargestellt.
<i>Eingriffsregelung</i>	Durch den § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wird die Prüfung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der Bauleitplanung geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu behandeln und in die Abwägung einzustellen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).
<i>Bewertungsstufen</i>	Die Bestandsbewertungen werden in der Regel nach einer 5-stufigen Skala (sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering/ keine) durchgeführt. Die

Bewertungsskala der Auswirkungen umfasst drei Stufen (Risiko/ Beeinträchtigung: hoch, mittel, gering). Erhebliche Beeinträchtigungen im naturschutzrechtlichen Sinne sind mit den Stufen mittel und hoch verbunden.

Datenbasis Kenntnis- bzw. Datenlücken, die die Bearbeitung des Umweltberichts (insbesondere die Auswirkungsprognose) erschweren, bestehen nicht.

3. Derzeitiger Umweltzustand

3.1 Schutzgut Mensch

Wohnfunktion

Bestand Im Plangebiet finden aktuell überwiegend die Nutzungen Wohnen, Beherbergung, Gastronomie statt.

Bewertung, Lärm

Das Plangebiet und die Gebäude sind aktuell den Schallemissionen der B317 ausgesetzt. Aus der Verkehrsmenge von 5000 Kfz/24h (DTV-Wert) lässt sich überschlägig eine aktuelle Lärmbelastung von 59 - 60 dB(A) tags und 52 - 53 dB(A) nachts ermitteln.

Zur Beurteilung dieses Lärmpegels nach den einschlägigen Orientierungswerten der DIN 18005 sind die Sonderbaugebiete dem in der DIN 18005 aufgeführten Typ "Mischgebiete" gleichzusetzen, für welche die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags sowie von 50 dB(A) nachts gelten. Für allgemeine Wohngebiete gelten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Daraus folgt, dass das Plangebiet bereits heute die vorsorgeorientierten Orientierungswerte (nachts) überschreitet.

Erholungsfunktion

Bestand Mit Parkierungsflächen, Läden, Gastronomie, Beherbergungsbetrieben stellt das Plangebiet in hohem Maß Infrastruktur für die Fernerholung bereit. Sowohl in nördlicher, als auch in südlicher und westlicher Richtung bestehen Wanderwege bzw. Zugänge zu den Skipisten und Liften.

Bewertung Mit seiner Erschließungsinfrastruktur bzw. Erholungsausstattung fällt dem Plangebiet als Ausgangspunkt für Aktiverholung (Wintersport) und landschaftsorientierter Erholung eine herausragende bündelnde Funktion zu.

3.2 Tiere und Pflanzen

Biotoptypenbestand

Biotoptypen Als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen bestehen folgende Biotoptypen im Plangebiet:

Tabelle 1: Biotoptypen-Bestand

Biotoptyp	Wertigkeit für Tiere/ Pflanzen
Mischwald Fichte-Tanne-Buche	hoch
Baumgruppe	mittel
Einzelbaum Fichte	mittel

Biototyp	Wertigkeit für Tiere/ Pflanzen
Feldgehölz	mittel
Fettwiese	mittel
Magerwiese / Bergmähwiese	hoch
Hochstaudenflur	mittel
Garten	gering
Zierrasen	gering
Hof, teilbegrünt /Schotterrasen	sehr gering
Platz mit wassergebundener Decke	sehr gering
gepflasterte Fläche	sehr gering
gepflasterter Platz	sehr gering
kiesige Aufschüttung	sehr gering
Versiegelte Fläche	sehr gering

Bewertung

Die Wertigkeit der einzelnen Biototypen sind in Tabelle 1 dargestellt. Das Plangebiet zeichnet im Vergleich mit den umgebenden Flächen eine deutlich geringere Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen aus.

Besonders geschützte Biotope nach Naturschutzgesetz

Die Biotopkartierung des LRA Breisgau-Hochschwarzwald (1997) hat im Jahre 1996 folgende gemäß § 32 NatSchG BW geschützte Biotope kartiert (s. Bestandskarte):

kartiertes Biotop gem. § 32 NatSchG

Biotop Nr. 8114-315-408

Bestand: Torfmoosarmes Kleinseggenried, das durch eine Drainage entwässert wird; Lage im nördlichen Teil des Flst. 135,.

Betroffenheit: Die Inanspruchnahme einer nordöstlichen Teilfläche des Biotops durch ein Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen des vorgezogenen Änderungsverfahrens abgehandelt. Im Zuge der hier zu untersuchenden Bebauungsplan-Neufassung ist keine bauliche Inanspruchnahme der Biotopfläche vorgesehen.

Biotop Nr. 8114-315-389a:

Bestand: Durchsickerter Hang mit Sickerquellen, Nasswiesen und Borstgrasrasen. Lage nördlich des Geltungsbereichs

Betroffenheit: Der Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Biotop Nr. 8114-315-413a

Bestand: Biotopkomplex aus Sickerquellen, Kleinseggenried, Nasswiese, Borstgrasrasen

Betroffenheit: Ein sehr schmaler Rand von 5 Metern Breite ragt im Norden des Biotops in den Geltungsbereich. In diesem Bereich befindet sich eine Hochstaudenflur. Eine Flächeninanspruchnahme dieses Biotops wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

kartierte Biotope ohne Schutzstatus

Gemäß § 67 NatSchG BW gilt der § 32 NatSchG nicht für unbebaute Flächen, für die am 01.01.1992 ein Bebauungsplan in Kraft war. Nach der Aussage des LRA (Schr. v. 29.04.2005) ist hingegen das Biotop Nr. 8114-315-408 rechtlich geschützt, weil es bereits durch den § 16 NatSchG alte Fassung geschützt war und daher nicht der Überleitungsvorschrift des § 67 NatSchG unterliegt.

Alle anderen nachfolgend genannten Biotopflächen, die innerhalb des Gel-

tungsbereichs des Bebauungsplans (1984) gelegenen sind, unterliegen nicht dem besonderen Schutz des § 32 Naturschutzgesetz.

Biotop Nr. 8114-315-404b

Bestand: Moosreicher Borstgrasrasen in nordexponierter Hanglage. Lage: im Süden des Geltungsbereichs

Betroffenheit: Im Rahmen des hier aufgestellten Bebauungsplans ist keine bauliche Inanspruchnahme des Biotops vorgesehen.

Biotop Nr. 8114-315-388:

Der Biotop besteht aus zwei z.T. lückigen Feldgehölzen, in denen die Fichte vorherrscht.

Betroffenheit: Das Feldgehölz im Nordwesten (an der Jugendherberge) ist von der Bebauungsplan-Neufassung nicht betroffen.

Der westliche Randbereich (Traufe) des Feldgehölzes an der B317 überlappt um 0,5 bis 2 Meter mit einem geplanten Baufenster.

Biotop Nr. 8114-315-403 a

Betroffenheit: Lage westlich außerhalb des Geltungsbereichs.

3.3 Boden

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einer plateauähnlichen Sattellage zwischen Herzogenhorn im Süden und Seebuck im Norden.

A. Die unverbauten Böden gehören überwiegend zur Bodengruppe "Braunerde und humose Braunerde". Der anstehende Bodentyp Braunerde hat sich aus sandigen / sandig-lehmigen Bodenschichten über kristallinem Hangschutt entwickelt. Darunter folgt in unbekannter und wechselnder Tiefenlage das Festgestein (Orthogneis, Paragneis und Metatexit).

B. Im östlichen Plangebiet treten Moränen als Ausgangsmaterial der Bodenbildung auf. Daraus hat sich neben Braunerde auch der Bodentyp podsolige Braunerde entwickelt.

Hinweise auf Bodendenkmale liegen nicht vor.

Bewertung

Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist durch folgende Funktionsausprägung charakterisiert:

- Filter-/ Pufferfunktion: Filter mittel bis hoch, Puffer (mittel -) gering,
- Standortfunktion Kulturpflanzen: gering,
- Standortfunktion für natürliche Vegetation: mittel (- hoch)
- Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf: mittel

In der zusammenfassenden Bewertung ist die Leistungsfähigkeit des Bodens im Untersuchungsgebiet als "von allgemeiner Bedeutung" bzw. mit "mittel" einzustufen.

3.4 Wasser

Bestand

Etwa in der Mitte des Plangebietes durchquert von Norden nach Süden ein quellnaher Bachlauf (Albquelle) den Geltungsbereich. Nördlich der B317 wird dieses Fließgewässer in einem Staubecken aufgestaut bevor es verrohrt unter der Bundesstraße und den Parkplätzen aus dem Plangebiet herausgeführt wird.

Bewertung

Außerhalb der wasserbaulich stark veränderten Abschnitte zeigt das Fließgewässer eine mäßig bis gering veränderte Gewässerstruktur. Das Grundwasservorkommen (im Hangschutt bzw. der Moräne) ist gering.

3.5 Luft / Klima*Bestand*

Das Plangebiet ist aufgrund der topographischen Lage von hohen Niederschlägen (ca. 1700 mm x Jahr) und einer geringen mittleren Jahrestemperatur (ca. 4^o C) geprägt. Die mittlere Sonnenscheindauer liegt im Mittel bei 1.550 - 1.600 Stunden pro Jahr, an \leq 270 Tagen tritt Nebelbildung auf. Westliche Windrichtungen herrschen vor.

Das Plangebiet ist frei von Schwüle und thermischer Belastung. Bioklimatisch ungünstig wirkt sich jedoch der Kältestress aus.

Bewertung

Das Plangebiet ist für den Menschen frei von Schwüle und thermischer Belastung. Bioklimatisch ungünstig wirkt sich jedoch der Kältestress aus.

3.6 Landschaft / Landschaftsbild**Landschaftsbild***Beschreibung Plangebiet*

Das Ortsbild im Plangebiet wird von folgenden Elementen und Eigenschaften geprägt:

- Inhomogene Baukörper, nur vereinzelt regionaltypische Bauformen, sehr unterschiedliche Baukörpervolumina
- Siedlungsgliederung: Nur im Osten deutlich gereimte Gebäudeanordnung, ansonsten unregelmäßige Verteilung, teils verstreut, teils als geklumpte Cluster.
- Verkehrsflächen treten deutlich hervor, zum einem in Form einer breiten Bundesstraße als betonte, breite Gebietsachse, zum anderen als großflächige Parkierungsflächen.
- Eine Durchgrünung mit Bäumen und Baumgruppen ist im zentralen Bereich des Plangebietes nur rudimentär ausgeprägt. Zu den Rändern hin nimmt sie stark zu, wodurch eine günstige, weiche Überleitung in die freie Landschaft geschaffen wird.
- Fernsichtachsen fehlen

Beschreibung d. Umfeldes

Bei reiner Berücksichtigung der Reliefsituation wäre das Plangebiet mit der plateauähnlichen Sattellage zwischen Herzogenhorn im Süden und Seebuck im Norden theoretisch gut einsehbar. Die hohe Dichte an Baumgruppen und Waldflächen im nahen Umfeld des Plangebietes schränkt die Einsehbarkeit jedoch sehr stark ein.

Das landschaftliche Umfeld des Plangebietes wird charakterisiert durch:

- Eiszeitlich bedingte hohe Reliefenergie
- Kulturlandschaftsraumtypischen starken Wechsel der Formationen Extensivgrünland und Wald, mit den daraus resultierenden Randlinieneffekten.
- Viele Fernsichtachsen

Bewertung

Die Bewertung des Landschaftsbildausschnittes Plangebiet muss im Kontext mit der angrenzenden Landschaft erfolgen. Innerhalb dieses Betrachtungsraums stellt das Plangebiet mit Art und Flächenumfang seiner Einzelelemente und deren räumlichen Anordnung eine durch das Hervortreten baulicher Infrastruktur geprägte, vorbelastete Fläche dar und steht im Kontrast zur angrenzenden charakteristischen Schwarzwaldkulturlandschaft. Landschaftsästhetische Qualität: mittel bis gering.

Landschaftsschutzgebiet*Bestand*

Die Abgrenzung des derzeit bestehenden Landschaftsschutzgebietes ist in der Bestandskarte (siehe dort) dargestellt. An das Plangebiet grenzt allseits (direkt oder nahe angrenzend) das Landschaftsschutzgebiet "Feldberg - Schluchsee" an. In zwei Bereichen ragt das LSG ins Plangebiet hinein:

- im Norden innerhalb einer von Gehölzaufwuchs geprägten "Fläche für die Landwirtschaft"
- im Süden südlich des August-Euler-Platzes (Flurstücke Nr. 138 und 136). Diese LSG-Teilfläche wurde bereits im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung behandelt. Die höhere Naturschutzbehörde hat den Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 22.06.2005 zugestimmt. Die Teilfläche wird in diesem Umweltbericht nicht weiter behandelt.

3.7 Sach-/ Kulturgüter*Denkmalschutz*

Hinweise auf Kulturgüter wie Boden- oder Baudenkmäler oder Hinweise auf vorhabensrelevante Sachgüter liegen nicht vor.

3.8 Wechselwirkungen

Eine räumliche Wechselbeziehung besteht für das Plangebiet und den angrenzenden Bereichen hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholung (siehe Kapitel 3.6).

Weitere räumliche Wechselwirkungen oder Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern besitzen keine vorhabensrelevante Bedeutung.

4. Grünordnungskonzept*Vorschläge zur Grünordnung*

Durch Maßnahmen zur Grünordnung soll vorrangig eine Verbesserung der Durchgrünung bzw. eine Gebietsgliederung mit Grünelementen erreicht werden. Dazu gehören:

1. Erhaltungsfestsetzungen für diejenigen Bäume, denen eine landschaftsbildprägende Funktion zukommt. Alter/ Größe und räumliche Anordnung stellen bei der Auswahl der zu erhaltenden Bäume eine maßgebliche Rolle.
2. Erhaltungsfestsetzungen für Baumgruppen. Dabei handelt es sich ausschließlich um Fichtentrupps, die maßgeblich zur landschaftsverträglichen Einbindung der Siedlungsfläche in eine landschaftsästhetisch sensible Landschaft beitragen. Bevorzugt zu erhalten sind Gehölzbestände die im Randbereich des Geltungsbereichs gelegen sind und eine Verschleierung der Baukörper gegenüber der freien Landschaft bewirken.
3. Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen bevorzugt im Randbereich des Bebauungsplans, um eine weitere Verbesserung der Einbindung der Siedlungsfläche in die umgebende, landschaftsästhetisch sensible Schwarzwaldlandschaft zu bewirken.

4. Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen entlang der B 317, zur Gliederung und Begrünung der stark durch versiegelte Fläche geprägten Siedlungslage.
5. Wege, Plätze, Zufahrten, Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Wirkfaktoren der Planung

Durch die geplanten Aufweitungen von Baufenstern ergeben sich folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren, deren Umweltwirkungen zu untersuchen sind:

<i>Baubedingt</i>	<p>Abgrabungen natürlichen Bodens Bodenverschlammung und -verdichtung Vorübergehende Flächeninanspruchnahme / Lagerflächen Lärmemissionen Erschütterungen Schadstoffemissionen (Stäube)</p>
<i>Anlagebedingt</i>	<p>Flächeninanspruchnahme / Versiegelung Optische Störreize durch Bauwerke Trennwirkungen</p>
<i>Betriebsbedingt</i>	<p>Schallemissionen durch den vorhabensbedingten Verkehr Lichtemissionen</p>

5.2 Relevanzmatrix

Erläuterung

Die nachfolgend dargestellte Relevanzmatrix stellt die Zusammenhänge zwischen Wirkfaktoren des Vorhabens und den Schutzgütern dar. Der § 2 (4) BauGB verlangt die Ermittlung derjenigen Umweltauswirkungen die "angemessenerweise verlangt" werden können. Deshalb werden nachfolgend nicht alle denkbaren, sondern nur die abwägungsrelevanten Auswirkungen im Sinne von erheblichen Beeinträchtigungen berücksichtigt. Die Abwägungserheblichkeit berücksichtigt somit den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, wonach die Zumutbarkeit und Erforderlichkeit für die Untersuchungen gegeben sein muss.

Abbildung 1: Relevanzmatrix

Relevanzmatrix		Mensch Wohnen	Mensch Erholung	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Böden	Wasser	Klima, Luft	Landschaftsbild	Kultur, Sachgüter	Wechselwirkungen
Wirkungsfaktoren										
Baubedingt										
	Abgrabungen	-	-	■	■	□	-	□	-	-
	Bodenverschlammung und -verdichtung	-	-	□	■	□	-	-	-	-
	Flächeninanspruchnahme (temporär)	-	-	□	□	-	-	□	-	-
	Luftschadstoffemissionen (einschl. Stäube)	□	□	-	□	-	□	-	-	-
	Erschütterungen	□	□	-	-	-	-	-	-	-
	Schallemissionen (Lärm)	□	□	□	-	-	-	-	-	-
Anlagebedingt										
	Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung	-	■ ⁽¹⁾	■	■	■	□	■	-	(1)
	Optische Störreize	□	■ ⁽¹⁾	□	-	-	-	■	-	(1)
	Trennwirkungen	-	■ ⁽¹⁾	□	-	-	-	□	-	(1)
Betriebsbedingt										
	Schallemissionen vorhabensbedingt. Verkehr	■	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lichtemissionen	□	□	□	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Auswirkungen für die Erholungseignung ergeben sich evtl. als Folgewirkung der Veränderungen des Landschaftsbildes

Legende:

- relevante, voraussichtlich abwägungserhebliche, nachteilige Auswirkung
- nachteilige Auswirkung evtl. gegeben, jedoch voraussichtlich nicht abwägungserheblich, (a) aufgrund geringer Wirkintensität oder -dauer, (b) frühzeitiger Konfliktminimierung /-vermeidung bei der Bebauungsplanaufstellung (Abwägung von Planungsalternativen) oder (c) aufgrund der Vorbelastung bzw. weil unterhalb der Erheblichkeitsschwelle
- keine erhebliche Auswirkung

5.3 Prognose der Umweltauswirkungen der Planung

5.3.1 Zur Definition von Beeinträchtigungen

Eingriffsflächen

Mit dem hier vorgelegten Bebauungsplan werden Veränderungen im Umfang der Nutzung und der Gestalt von Grundflächen vorbereitet. Diese Umformungen können den Umweltzustand im Gebiet verändern und zu Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen. Sie stellen somit Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar. Eingriffsflächen in diesem Sinne sind die Bauflächen im Bebauungsplangebiet. Gegliedert nach Schutzgütern werden die ermittelten Beeinträchtigungen nachfolgend dargestellt.

Legende

Legende für die in Kapitel 6 benutzten Symbole:

- ▶ Beschreibung einer Auswirkung, die als erhebliche Beeinträchtigung bzw. als erhebliches Risiko beurteilt wird
- ▷ Beschreibung einer Auswirkung, die als nicht erheblich oder als nicht nachteilig beurteilt wird
- + Beschreibung einer Auswirkung, die als vorteilhaft beurteilt wird

5.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

*Wirkfaktor:
bau- / betriebsbedingte
Emissionen*

- ▷ **Keine Beeinträchtigung von Gesundheit oder Wohlbefinden durch Luftschadstoffe, Erschütterungen oder Lichtimmissionen**

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigung von Gesundheit oder Wohlbefinden der Menschen zu erwarten, die sich als Anwohner oder Feriengäste im Plangebiet aufhalten.

*Wirkfaktor:
Optische Störreize, Trenn-
wirkungen, Flächenin-
anspruchnahme/ Versiegelung*

- ▷ **Keine erhebliche Minderung der Erholungseignung**

Die nachteiligen Veränderungen durch die genannten, anlagebedingten Wirkfaktoren bewirken aufgrund der bestehenden Ortsbildvorbelastung keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und damit keine daraus folgende Minderung der Erholungsfunktion im Plangebiet (siehe auch Kapitel 5.7).

Trennwirkungen für bestehende Wegeverbindungen treten nicht auf

*Wirkfaktor:
Verkehrsschallemissionen*

- ▷ **Beeinträchtigungen von Gesundheit oder Wohlbefinden durch schädliche Lärmimmissionen**

Der Verkehr auf der B317 verursacht im Wohngebiet und in den Sonderbaugebieten Lärmimmissionen, die 60,6 dB(A) tags und 53,2 dB(A) nachts (berechneter Beurteilungspegel) erreichen.

Bewertung: Zur Beurteilung dieses Lärmpegels nach den einschlägigen Orientierungswerten der DIN 18005 sind die Sonderbaugebiete dem in der DIN 18005 aufgeführten Typ "Mischgebiete" gleichzusetzen, für welche die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags sowie von 50 dB(A) nachts gelten. Für allgemeine Wohngebiete gelten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Daraus folgt, dass die berechneten Schallpegel über die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 hinausgehen. Ohne Schutzmaßnahmen ergibt sich eine erhebliche Belastung für die Gesundheit der Anwohner und Gäste.

5.3.3 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

*Wirkfaktoren:
Abgrabung, Flächenin-
anspruchnahme /Versiegelung*

- ▷ **Verlust von Pflanzen- und Tiergemeinschaften**

Mit der Neufassung des Bebauungsplans wird die Inanspruchnahme der in Tabelle 2 dargestellten Nutzungs-/Biotoptypen vorbereitet. Die insgesamt in Anspruch genommene Fläche beträgt 3.317 m². Durch kleinflächige Rücknahme der Bebaubarkeit bisher bebaubarer Flächen (88 m²) vermindert sich die Eingriffsfläche auf 3.229 m²

Bewertung: von 3.229 m² der in Anspruch genommenen Flächen sind 1.502 m² nicht mit erheblichen Beeinträchtigung verbunden (versiegelte und teilversiegelte Flächen). Von den 1.727 m² Flächen, deren Lebensraumfunktion erheblich beeinträchtigt wird, sind für den Artenschutz

- 210 m² von hoher Bedeutung,
- 999 m² von mittlerer und
- 518 m² von geringer Bedeutung.

Tabelle 2: Eingriffsflächen

Biotoptyp	Flächenanzahl	Gesamtfläche in qm	Wertigkeit für Tiere / Pflanzen
Erheblicher Eingriff			
Baumgruppe	6	98	mittel
Einzelbaum Fichte		2 Stück	mittel
Feldgehölz	3	53	mittel
Fettwiese	2	658	mittel
Garten	10	194	gering
Hochstaudenflur	6	190	mittel
Mischwald Fichte-Tanne-Buche	1	253	hoch
Zierrasen	1	324	gering
Summe ⁽¹⁾		1.727	
erhebliche Beeintr. hochwertiger Flächen ⁽¹⁾		210	hoch
erhebliche Beeintr. mittelwertiger Flächen ⁽¹⁾		999	mittel
erhebliche Beeintr. geringwertiger Flächen ⁽¹⁾		518	gering
Unerheblicher Eingriff			
Hof, teilbegrünt /Schotterrasen	1	99	sehr gering
kiesige Aufschüttung	2	74	sehr gering
Platz mit wassergebundener Decke	1	19	sehr gering
gepflasterte Fläche	1	28	sehr gering
voll versiegelte Fläche	5	1.282	sehr gering
Summe		1.502	
Rücknahme ehemals bebaubarer Flächen			
Erhalt Hochstaudenflur	1	45	mittel
Erhalt Mischwald Fichte-Tanne-Buche	2	43	hoch
Summe		88	

⁽¹⁾ Abzüglich der ehemals bebaubaren, jetzt nicht mehr bebaubaren Flächen (Rücknahmefläche)

Wirkfaktoren:

Abgrabung, Flächeninanspruchnahme /Versiegelung

► **keine Beeinträchtigung besonders geschützter Biotope**

Das nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotop Nr. 8114-315-408 liegt außerhalb derjenigen Flächen, für die eine Bebauung zulässig wird. Im Bereich des Flurstücks Nr. 130 wird in den Randbereich (Traufbereich) des Feldgehölzes (kartiert als Nr. 8114-315-388 aber ohne § 32-Status) eingegriffen. Durch direkte Baumentnahme oder durch Beschädigungen im Wurzelbereich ergibt sich ein Verlust von 2 bis 3 Bäumen.

Bewertung: Mit der Realisierung der geplanten zulässigen baulichen Nutzung sind keine Eingriffe in besonders geschützte Biotope verbunden.

5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Wirkfaktor:

Flächeninanspruchnahme /Versiegelung und Abgrabung

► **Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung**

Mit der Erweiterung bzw. Neuausweisung von Baufenstern werden die Voraussetzung zu einer zusätzlichen Versiegelung von 1.727 m² unversiegelter Bodenfläche geschaffen.

Bewertung: Im Bereich der Versiegelungsflächen ergibt sich durch die vollständigen Bodenfunktionsverluste eine erhebliche Beeinträchtigung

der Leistungsfähigkeit des Bodens.

*Wirkfaktor:
Bodenverdichtung
in der Bauphase*

▷ **Veränderung der Bodenstruktur durch Verschlammung und Verdichtung**

Durch den Baubetrieb kann insbesondere in niederschlagsreichen Perioden auf wassergesättigten Böden die Oberbodenstruktur (durch Bodenverschlammung, z.T. auch durch Bodenverdichtung) nachteilig verändert werden. Die leicht lehmigen, stark sandigen Böden des Plangebiets weisen jedoch eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung und Verschlammung auf. Zudem besteht ein Teil der Arbeitsflächen in der Bauphase aus bereits (teil-)versiegelten Flächen.

Bewertung Das Risiko einer nachhaltig nachteiligen Veränderung der Bodenstruktur durch Verschlammung und Verdichtung ist als sehr gering und damit als unerheblich zu beurteilen.

*Wirkfaktor:
Abgrabung
in der Bauphase*

▶ **Veränderung der natürlichen Bodenschichtenfolge**

Diese Veränderungen ergeben sich während des Baubetriebs durch die übliche Arbeitsabfolge Bodenabgrabung, -zwischenlagerung in Erdmieten und -aufschüttung. Diese Maßnahmen führen zu einer Vermischung von belebtem Oberboden und Rohboden.

Bewertung Die Vermischung der Bodenschichten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar.

5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

*Wirkfaktor:
Flächenversiegelung*

▶ **Verminderung der Niederschlagsversickerung**

Analog zum Versiegelungsumfang entfallen Flächen für die natürliche Niederschlagsversickerung. Das Regenwasser muss kanalisiert abgeführt werden. Das vermindert die Niederschlagsrückhaltefunktion, erhöht den Gebietsabfluss und damit den Hochwasserabfluss im Vorfluter. Gleichzeitig vermindert sich der Beitrag der Fläche zur Grundwasserneubildung.

Bewertung: Die Minderung der Niederschlagsrückhaltefunktion stellt hinsichtlich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Hochwasserschutz) eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima

- ▷ **Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft / Klima sind nicht zu erwarten.**

5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, Landschafts-/ Ortsbild

*Wirkfaktor:
Flächeninanspruchnahme,
Versiegelung,
optische Störreize*

▶ **Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes**

Im mittleren bis südwestlichen Bereich des Plangebietes werden in den Sonderbauflächen die Voraussetzungen dafür geschaffen aus den bestehenden Gebäuden deutlich größere Baukörper entstehen zu lassen. Der

Flächenumfang von Gebäuden erhöht sich in mäßigem Umfang, der Anteil von Gebäuden mit erheblich größeren Baukörpervolumen nimmt deutlich zu. Mit dieser Bebauung gehen Teilflächenverluste kleiner Baumgruppen einher, welche die bisherigen kleinen Baukörper verschleiert haben. Auch im östlich gelegenen Wohngebiet erhöht sich durch Baufenstererweiterung und ein neues Baufenster die Bebauungsdichte.

Bewertung: Das wahrnehmbar stärkere Hervortreten von Baukörpern und die mäßige Minderung der Durchgrünung verstärken die landschaftsästhetisch nachteilige Erscheinung des Ortsbildes, insbesondere im Kontext mit der umgebenden Landschaft.

*Wirkfaktor:
Flächeninanspruchnahme,
Versiegelung*

▷ **Keine erhebliche Beeinträchtigung des LSGs**

Von der Ausweitung der bebaubaren Fläche ist die im Norden ins Plangebiet hineinragende LSG-Teilfläche nicht betroffen. Vorhabensbedingte erhebliche Beeinträchtigungen, die dem Schutzzweck des LSGs zuwider laufen, sind nicht zu erwarten.

5.8 Auswirkungen auf die Sach- und Kulturgüter

- ▷ Beeinträchtigungen der Schutzgüter Sach- und Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

5.9 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

*Wechselwirkungen,
zwischen den Schutzgütern*

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser gegeben. Im Kapitel 5.5 wurde der Zusammenhang zwischen Bodenversiegelung und Grundwasserneubildung dargestellt.

*räumliche
Wechselwirkungen*

Räumliche Wechselwirkungen ergeben sich beim Schutzgut Landschaftsbild hinsichtlich des landschaftsästhetischen Zusammenhangs von Ortslage und der angrenzenden freien Landschaft (siehe Kapitel 5.7).

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

**Kapitelgliederung:
Anlass / erhebliche
Beeinträchtigung**

Maßnahmen zur Vermeidung (V), Verminderung (V), zum Ausgleich (A) oder zum Ersatz der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

<p>▶ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</p>	<p>A1 Anpflanzungen von 15 hochstämmigen Laubbäumen (Artempfehlung Bergahorn). Die Anpflanzungen erfolgen vorrangig entlang der Bundesstraße, sowie im Randbereich des Plangebiets. Bei der Anpflanzung ist ein Wurzelraum mit einem Volumen von mindestens 12 m² und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Pflanzgrube ist mit einem unterbaufähigen Vegetationsgemisch zu verfüllen. Der Stammumfang im ersten Wachstumsjahr nach Baufertigstellung soll ≥ 18 cm betragen.</p> <p>- Artempfehlung großkroniger Laubbaum: Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)</p>
--------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>▶ <i>Verkehrslärmbelastung</i></p>	<p>V1 Die Lärmbelastung in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden, ist auf ein Maß zu reduzieren, das keine erhebliche Gesundheitsbelastung für den Menschen darstellt. Die erforderliche Lärminderung ist über die Grundrissgestaltung von Gebäuden oder über passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude umzusetzen. Die einschlägigen Schalldämmmaße sind in den Bauvorschriften Ziffer 1.10 dargestellt.</p> <p style="text-align: right;">>>> Festsetzung</p>
<p>▶ <i>Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung</i> und ▶ <i>Verminderung der Niederschlagsversickerung</i></p>	<p>V2 Durch wasserdurchlässige Beläge von Gehwegen, Zufahrten und Stellplatzflächen sind Teilfunktionen des Bodens (Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf) auf einem kleinen Teil der zu versiegelnden Fläche zu erhalten.</p> <p style="text-align: right;">>>> Festsetzung</p>
<p>▶ <i>Veränderung der natürlichen Bodenschichtenfolge</i></p>	<p>V3 Zur Zwischenlagerung von Boden (innerhalb des Baufelds) sind die Regelungen der DIN 18300 zu berücksichtigen. Ober- und Rohboden dürfen nicht vermischt werden.</p> <p style="text-align: right;">>>> Empfehlung</p>
	<p>V4 Ausweisung eines beidseits 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des offen liegenden Bachlaufs.</p> <p style="text-align: right;">>>> Festsetzung</p>
<p>▶ <i>Verlust von Pflanzen-/Tierlebensräumen</i> ▶ <i>Bodenversiegelung</i></p>	<p>E1 Im Naturschutzgebiet Rotmeer wird aus dem Randbereich (50 m Breite) des Bergkiefern-Moorwalds der Fichtenaufwuchs entfernt. Die Maßnahme dient dem Erhalt des sehr seltenen Biotoptyps (Bergkiefern-Moorwald <i>Vaccinio-uliginosi-Pinetum-rotundatae</i>) dessen Charakterarten der Krautschicht und dessen Baumschicht ohne die Maßnahme mittel- bis langfristig verdrängt werden würden. Flächenumfang: 0,50 ha. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wird in enger Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium) und dem Forstrevier Feldberg-Äule, Hr. Faller durchgeführt.</p> <p style="text-align: right;">>>> Festsetzung</p>

7. Planungsalternativen

7.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Ausweitung der Bebauung - entsprechend den Baufenstern des gültigen Bebauungsplans - nur in geringen Umfang zu erwarten. Eine erhebliche Veränderung des aktuellen Umweltzustands ergäbe sich weder durch diese kleinen baulichen Erweiterungen noch durch andere vorhersehbare Nutzungsänderungen.

7.1.1 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des Bebauungsplangebiets zu betrachten. Die zwischen der Landschaftsschutzgebietsgrenze und dem Zweiseenblickweg eingezwängte Lage des Plangebietes, lässt keine von der hier vorliegenden Planung deutlich abweichende städtebauliche Lösung zu. (Anordnung der Baufenster parallel zur Straße).

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bilanz

Tiere und Pflanzen

Bestand				
LFU Kartier-schlüssel	Bezeichnung	Umfang Fläche in m ²	Biotop-Wertpunkte*	Wertein-heiten
45.20a	Baumgruppe in Grünfläche	98	10	980
45.30a	Einzelbäume	2 Stck.	6 x 70	840
41.10	Feldgehölz (Fichte)	53	19	1.007
33.40	Montane Wiese (mäßig beeintr.)	658	19	12.502
60.60	Garten	194	4	776
35.43	Hochstaudenflur	190	16	3.040
57.35	Mischwald Fichte-Tanne-Buche	210	36	7.560
33.80	Zierrasen	324	4	1.296
60.20	Straße, Weg, Platz, versiegelt	1.282	1	1.282
60.22	gepflasterte Fläche	28	1	28
60.23	Hof mit wassergebundener Decke	19	2	38
60.24	Hof mit Schotterrasen, Kiesschütt.	173	3	519
	Summe Bestand	3.229		29.868
Planung				
LFU Kartier-schlüssel	Bezeichnung	Umfang Fläche in m ²	Biotop-Wertpunkte*	Wertein-heiten
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	3.229	1	3.229
45.30a	Einzelbäume	15 Stck.	6 x 60	5.400
	Summe Planung	3.229		8.629
Bilanz i. Plangebiet Wertpunkte (Planung - Bestand)				-21.239

externe Kompensationsmaßnahme im NSG Rotmeer				
LFU Kartier-schlüssel	Bezeichnung	Umfang Fläche in m ²	Biotop-Wertpunkte*	Wertein-heiten
51.11	Vor der Maßnahmendurchführung Durch starke Fichtenverjüngung beeinträchtiger Moorwald im NSG Rotmeer (53 X 0,9 Pkt.)	5.000	48	238.500
	Nach Durchführung der Maßnahme			
51.11	Moorwald im NSG Rotmeer nach Pfleßmaßnahme Fichtenentnahme (53 X 1,0 Pkt.)	5.000	53	265.000
Bilanz externe Komp.fläche (Planung - Bestand)				+ 26.500

Gesamtbilanz Schutzgut Pflanzen und Tiere				+ 5.261
<i>(Externe Kompensationsmaßnahme plus Bilanz Plangebiet)</i>				

Bilanz sonstige Schutzgüter

Erhalt/ Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts erfolgt: ● teilweise/ ● vollständig/ — nicht, + Verbesserung

Beeinträchtigung	Verminderung/ Vermeidung	Ausgleich (A)	Bilanz
Mensch			
Beeinträchtigungen von Gesundheit oder Wohlbefinden durch schädliche Lärmimmissionen	V1 Die Lärmbelastung in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden, ist durch die Grundrissgestaltung von Gebäuden oder über passive Lärmschutzmaßnahmen auf ein unschädliches Maß zu reduzieren.	-	● erhebliche Beeinträchtigungen werden vermieden
Boden			
Erhebliche Funktionsverluste durch Bodenversiegelung 1.727 m ²	-		— Die Beeinträchtigungen können nicht ausgeglichen werden
Verminderung der Niederschlagsversickerung	V2 Gehwege, Zufahrten und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässige Beläge		● Die Beeinträchtigungen werden nur z.T. ausgeglichen
Veränderung der natürlichen Bodenschichtenfolge	V3 Anwendung der DIN 18300 bei der Zwischenlagerung von Boden		● Die Beeinträchtigungen werden vermieden
Wasser			
keine Rückhaltefunktion für Niederschläge	V2 Gehwege, Zufahrten und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässige Beläge	-	● Die Beeinträchtigungen werden nur z.T. ausgeglichen
	V4 Ausweisung eines beidseits 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des offen liegenden Bachlaufs.		+ Schutz des Baches vor der bisher möglichen Errichtung von Nebenanlagen
Landschaftsbild			
Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes	Anpflanzungen von 15 hochstämmigen Laubbäumen		● Die Beeinträchtigungen werden weitgehend ausgeglichen
Kultur- Sachgüter			
keine Beeinträchtigungen	-	-	-
Wechselwirkungen			
keine Beeinträchtigungen	-	-	-

Fazit

Die Lebensraumverluste für Tiere und Pflanzen werden durch die plangebietsexterne Kompensationsmaßnahme E1 (Aufwertung eines durch Fichtenaufwuchs degradierenden Waldkiefernmoors) ausgeglichen. Durch diese 0,5 ha umfassende Ersatzmaßnahme ergibt sich ein Kompensationsumfang, der über den Ausgleichsbedarf für den Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen hinausgeht. Mit diesem

"Ausgleichsüberschuss" sollen die verbleibenden Beeinträchtigungen bei den Schützgütern Boden und Wasser (schutzgutübergreifend) kompensiert werden.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch Baumpflanzungen im Plangebiet kompensiert. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser können nur unzureichend ausgeglichen werden.

9. Natura 2000

Bestand Als Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (entsprechend der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie der EU) grenzt das Schutzgebiet Nr. 8113-342 "Hochschwarzwald um den Feldberg" ca. 20 bis 30 Meter nordnordwestlich an den Geltungsbereich an.

Betroffenheit Mit der Neufassung des Bebauungsplans werden keine baulichen Vorhaben vorbereitet, die zur Beeinträchtigung des FFH-Schutzgebietes führen könnten.
Zwischen Schutzgebiet und Geltungsbereich besteht ein Waldbestand der eine Sicht- und emissionsabschirmende Wirkung besitzt.
Das dem FFH-Gebiet nächstgelegene Baufenster auf Flurstück Nr. 128 greift zwar in den Waldrand bzw. in den Rand dieser Pufferzone ein. Jedoch steigt in diesem Bereich das Gelände zum FFH-Schutzgebiet hin an. Eine baubedingte Inanspruchnahme der zwischen Baufenster und FFH-Gebietsgrenze verbleibenden Wald-Pufferzone - z.B. als Lagerflächen - ist reliefbedingt auszuschließen.

10. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

*nicht absehbare
Beeinträchtigungen* Auswirkungen, die in ihrer Erheblichkeit d.h. in ihrer Beeinträchtigungsintensität oder -dauer schwer prognostizierbar wären, sind nicht erkennbar. Maßnahmen zur Überwachung schwer bzw. nicht einschätzbarer Umweltrisiken sind deshalb nicht erforderlich.

11. Zusammenfassung

Eingriff Mit der geplanten Bebauungsplan-Neufassung wird die Bebaubarkeit von 3.229 m² bisher nicht überbaubarer Fläche vorbereitet. Damit sind auf 1.727 m² erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 21 BNatSchG verbunden. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch ein deutlich stärkeres Hervortreten von Baukörpern nachteilig verändert.

Schutz u. Ausgleich Zum Schutz wertgebender Bäume, Baumgruppen und Biotope werden Festsetzungen zum Erhalt getroffen, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Zum Ausgleich der nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbilds werden Anpflanzungen von 15 Bäumen festgesetzt (überwiegend entlang der Bundesstraße). Mit der Neuversiegelung auf 2072 m² Fläche geht ein vollständiger Bodenfunktionsverlust und der Verlust von überwiegend mittel- bis geringwertigen Biotopflächen einher.

Ausgleich Diese Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Sie sollen außerhalb des Plangebietes im Naturschutzgebiet "Rotmeer" kompensiert werden (Ersatzmaßnahme). Auf 0,5 Hektar Fläche sollen dort im Bergkiefern-Moorwald die aufkommenden Fichten entnommen werden. Durch diese Maßnahme werden die Biotopverluste ausgeglichen und die trotz Verminderungsmaßnahmen verbleibenden Restbeeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser kompensiert.

Die im Umweltbericht aufgeführten umweltschützenden Maßnahmen werden in die Bebauungsvorschriften übernommen. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen können die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder kompensiert werden.

Aufgestellt: Denzlingen, den 20.02.2007

Eric Lippe, faktorgruen



GEMEINDE FELDBERG

- Bestandsplan -

Legende Nechtaktierung vom 21.07.2005

- 12.11 Naturlicher Abschnitt eines Mittelgebirgsbaches
- 13.75 Offenes Wiesental
- 21.10 offene Feldlagen § 24a
- 21.09 Menge oder sonstige Abwechslung bzw. Aufweitung
- 32.10 Mischgebietsbrennender Standort § 24a
- 33.41 Felder mit hoher Struktur
- 33.44 mehrere Wirtschaftseinheiten mit hoher Struktur
- 33.51 Magerweide mit hoher Struktur
- 33.70 Trüppelbrennender
- 33.80 Zierweiden
- 35.40 Hochstaudenflur
- 41.10 Feldgehölz
- 45.20 Baumgruppe
- 47.20 Terrassen- oder Felsen-Terrassen-Wald
- 48.21 völlig vernatigte Streifen oder Platz
- 48.22 geplannte Streifen oder Platz
- 48.23 Weg oder Platz mit vernatigtem Querschnitt, Kies oder Schotter
- 48.24 unverteilter Weg oder Platz
- 48.25 Grönung
- 48.40 Garten
- 48.64 Hof/Gartenfläche

- Einzelbaum
- FI Fülle
- Bl Blüte
- Blh Blüh
- Bgr Begrünung
- EE Elektromast

Legende zur

- Grenze des Bestandsgebietes
- Best. Vorwurf 02/05
- Grenze des Landschaftsbereichs
- Grünfläche, Weide
- § 24a Menge gemäß Nechtaktierung LdM, 1984
- § 24a Menge ohne genehmigten Schutzstatus
- 471a Magerweiden
- Baum Bestand
- (mit vernatigtem Querschnitt abgrenzen)
- Baum entfallen



Bestand 1. Bestandsaufnahme 09.2005
 Bestandsplan vom 21.07.2005
 (nicht abgelesen)

faktorgrün

002 Feldberg-Hörsing
 Gemeindefeldberg
 Vorwurf Bestand

Projekt: 1-1000
 Maßstab: 1:1
 Datum: 14.08.05

Plan: A1
 Blatt: A1
 Maßstab: 1:1000

Projekt: 1-1000
 Datum: 14.08.05

Plan: A1
 Blatt: A1
 Maßstab: 1:1000

Projekt: 1-1000
 Datum: 14.08.05

Plan: A1
 Blatt: A1
 Maßstab: 1:1000