

Gemeinde Feldberg
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

S A T Z U N G D E R G E M E I N D E F E L D B E R G
über

- a) **den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühlematte“**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühlematte“**

Der Gemeinderat hat am 08.07.2003

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet "Mühlematte"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühlematte“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- 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) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760);
- § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698); zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mühlematte"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühlematte“

ergibt sich aus der Abgrenzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 08.07.2003.

§ 2

Bestandteile

1. die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen aus
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 08.07.2003
 - b) textlichem Teil – Bebauungsvorschriften vom 08.07.2003

2. die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 08.07.2003
 - b) örtlichen Bauvorschriften - textlicher Teil - in der Fassung vom 08.07.2003

3. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 08.07.2003

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Feldberg, den 8.7.2003



Der Bürgermeister

Ausgefertigt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 29

Feldberg, den 30.7.2003
Bürgermeisteramt



vom 19.7.2006
Bürgermeisteramt



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- Baunutzungsverordnung (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. I S. 58)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Betriebe zulässig, die im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 Abs. 1 BauNVO entsprechen, d.h. Betriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen die unter Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

1.1.2 Einschränkung und Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

1.1.2.1 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen maximal 2 Wohnungen pro Gebäude umfassen.

1.1.2.2 Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die maximale Traufhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut auf 960,0 m ü. NN festgesetzt.

1.2.1.2 Die maximale Firsthöhe gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante wird auf 964,50 m ü. NN festgesetzt.

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

1.3.1 Garagen und Carports sind im Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3.2 Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets zulässig.

1.4 Grundstückszufahrt

Die Zufahrt ist auf den notwendigen Umfang zu beschränken; sie darf eine Breite von 7,00 m nicht überschreiten.

1.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.

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

Im ausgewiesenen Gewässerrandstreifen entlang des Haslachbaches ist der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z. B. auch Lagerung) sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht zulässig.

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

1.7.1 Die private Grünfläche ist von allen baulichen Anlagen frei zu halten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

1.7.2 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.7.3 Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teil des nach § 24 a Naturschutzgesetz besonders wertvollen und schützenswerten Biotops Nr. 8114-315-0502, „Feuchvegetation zwischen Falkau und Altglashütten“. Es handelt sich um seggen- und binsenreiche Nasswiesen. Die in der Planzeichnung eingezeichnete Biotopfläche ist auch während der Durchführung von Bauarbeiten wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen.

1.8 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.8.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind standortgerechte, Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

(Es sollten nur Bäume zweiter Ordnung verwendet werden. Artempfehlung: Hainbuche, Vogelbeere, Eberesche, Sal-Weide (salix caprea).

1.8.2 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten flächenhaften Pflanzgeboten sind standortgerechte Laubgehölze als Sträucher oder Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als Richtwert gilt je 50 m² flächenhaftes Pflanzgebot sind mindestens 4 Sträucher zu pflanzen.

(Artempfehlung: Hainbuche, Vogelbeere, Hollunder, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhut, Blaugrüne Rose)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude im Gewerbegebiet sind als Krüppelwalmdach mit mindestens 60 cm Dachüberstand nach allen Seiten herzustellen. Die Dächer sind mit Dachsteinen aus Ton oder Beton zu decken, Dachpappe und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt, wie im zeichnerischen Teil festgesetzt: 25° - 35°.

2.1.2 Dachaufbauten sind nur bis zur zwei Drittel der Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen).

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) LBO)

2.3.1 Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.

2.3.2 Selbstleuchtende und bewegliche Schrift- und Bilderwerbung sind nicht zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BAUGB

3.1 Landschaftsschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hochschwarzwald - Bereiche Feldberg, Friedenweiler und Schluchsee“ befindet. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde mit dem entsprechenden Planzeichen in den Bebauungsplan nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB übernommen. Auf die Landschaftsschutzgebietesverordnung „Hochschwarzwald“ wird verwiesen.

Das Plangebiet ist in der Flächennutzungsplanfortschreibung (Fläche F 3) zur Bebauung vorgesehen. Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes wurde bereits beantragt. Der Neuabgrenzungsvorschlag für das LSG wurde in die Planzeichnung eingetragen.

Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Einwände, so dass zunächst eine Befreiung von den Schutzgebietesvorschriften und eine spätere Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt wurde (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 5).

Die Befreiung von der Schutzgebietsverordnung ist vom Vorhabenträger zu gegebener Zeit separat bei der unteren Naturschutzbehörde unter Vorlage der konkreten Planunterlagen und des Entwurfs des Durchführungsvertrages zu beantragen.

4 HINWEISE

4.1 Gewässerrandstreifen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Innenbereich eine Fläche von 5,0 m ab Böschungsoberkante der Haslach als Gewässerrandstreifen zu betrachten ist. Im Gewässerrandstreifen entlang der Haslach ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. auch Lagerung) sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht zulässig. Darüber hinaus dürfen im Gewässerrandstreifen keine Auffüllungen oder Abgrabungen vorgenommen werden.

4.2 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

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.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
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.
5. die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
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.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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 Flächen in Mieten zwischenzulagern).
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

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.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.3 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den Erschließungsträgern für Kommunikationsmedien so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4.4 Beseitigung von Niederschlagswasser

Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

4.5 Landwirtschaft

Auf Anregung des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Flächen angrenzen und deshalb mit entsprechenden Emissionen wie Lärm, Geruch und Stäuben zu rechnen ist. Diese sind am Standort als ortsüblich hinzunehmen.

Feldberg, den **8.7.2003**



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten ■ Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79078 Freiburg
Tel 07 61 5 68 75-9 · Fax 07 61 3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber
Barton
Fahle ■

Der Planverfasser

Ausgefertigt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 29

Feldberg, den **30.7.2003**



Bürgermeisteramt

Vom **19.7.2006**



Bürgermeisteramt

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Firma „Dörflinger Bedachungen“, ein mittelständisches Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen in den Bereichen Baublechnerei, Flachdachbau, Fassadenbau und Dachdeckung mit Sitz in der Theodor-Kreuz-Straße 2 im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg, will aufgrund der beengten Verhältnisse im jetzigen Gebäude den Firmensitz innerhalb der Gemeinde verlegen und ein neues Betriebsgebäude errichten. Auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück für den potentiell weiter wachsenden Betrieb mit mehreren Mitarbeitern hat man sich für den vorliegenden Standort an der Kreisstraße K 4991 (Ortsstraße) in unmittelbarer Nähe des heutigen Firmensitzes entschieden.

Diese Fläche ist in der gegenwärtig im Offenlageverfahren befindlichen Fortschreibung beziehungsweise Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg - Schluchsee als Mischbaufläche dargestellt. Die Gemeinde Feldberg verfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanung wie auch in ihrer gemeindestrukturellen Entwicklungspolitik ausdrücklich das Ziel, neben der verstärkten Förderung des Tourismus und trotz topografischer und landschaftsökologischer Sensibilitäten des Hochschwarzwalds standortverträgliche Gewerbebetriebe insbesondere im Übergangsbereich Altglashütten / Falkau zu etablieren. Die Verwaltung und der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg haben daher den Ansiedlungswunsch der Firma „Dörflinger Bedachungen“ begrüßt und ein Verfahren zur Schaffung des hierfür notwendigen Planungsrechts unterstützt.

Die Gemeinde und die Ortsplaner begleiten dieses Projekt mit dem Ziel und der Erwartung, bei dem hierfür vorgesehenen exponierten Standort in einer landschaftsökologisch hochsensiblen sowie renommierten touristisch geprägten Situation, die Proportionen, Bauformen und Gestaltung des geplanten Gebäudes und seine umgebenden Freiflächen harmonisch und standortgerecht in diese Umgebung einzufügen.

So ist es Ziel und Zweck der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung, auf der Basis des im Entwurf vorliegenden Hochbaukonzepts insbesondere die funktionalen, erschließungstechnischen, landschaftsökologischen und gestalterischen Rahmenbedingungen für das angestrebte Projekt zu untersuchen und es unter angemessener Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das für dieses Projekt vorgesehene und zwischenzeitlich vermessene Grundstück mit der Flurstücksnummer 106/8, welches die Gemeinde an den Firmeninhaber verkauft hat. Ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen und regelt rechtsverbindlich insbesondere die inhaltlichen, zeitlichen und ökonomischen Realisierungsbedingungen des Vorhabens.

1.2 Lage, Nutzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt auf einer Landschaftskuppe zwischen der Kreisstraße 4991 und dem Falkauer Talgrund. Die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche ist nördlich unmittelbar von der K 4991, welche von Altglashütten nach Titisee-Neustadt führt, erschlossen. Die Entfernung zum Bahnhof Altglashütten beträgt nur circa 200 m, zum Ortskern von Altglashütten nur circa 600 m. Im Nahbereich des Bahnhofs sind für die

Zukunft weitere Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen.

Das Bauvorhaben grenzt im Süden und Westen - also zum Tal hin - an das Landschaftsschutzgebiet Hochschwarzwald und zugleich an einen potentiellen Überschwemmungsraum des im Talgrund verlaufenden Haslachbaches. Es grenzt ebenso an Feuchtwiesen, die im Sinne von § 24a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg als Biotope einzustufen und entsprechend schützenswert sind. Das im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene eingeschränkte Gewerbegebiet und die entsprechend festgesetzten überbaubaren Flächen nehmen durch einen deutlichen Abstand Rücksicht auf diese schützenswerten Bereiche, sodass in dieser Hinsicht keine ökologischen Ausgleichsnotwendigkeiten entstehen.

Der Abstand zu diesen Flächen ist auch aus wasserschutzrelevanten Gründen geboten, da im engeren Talraum hohe Grundwasserstände vorhanden sind. Auch bautechnisch und bauökonomisch macht es wenig Sinn, diese Bereiche zu berühren.

Das vorliegende bauliche Anordnungskonzept sieht deshalb eine Platzierung des Baukörpers und seiner betrieblich genutzten Freiflächen auf dem Hochpunkt der Kuppenlage nahe der Straße vor, sodass auch aus der Sicht des Naturschutzes vor allem die siedlungs- und landschaftsgestalterische Einbindung des Vorhabens zu bewältigen ist.

1.3 Flächennutzungsplan

1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Flächennutzungsplan-Fortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee wurde die Offenlage durchgeführt. Der Flächennutzungsplanentwurf stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischbaufläche und Grünfläche dar (siehe Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee, Flächensteckbrief F3, Mühlematte).

Im Laufe des FNP Planungsverfahrens wurden für diesen Bereich durch den parallel erarbeiteten Landschaftsplan landschaftsökologische Wertigkeiten ermittelt, die insgesamt eine Eignung des Standorts für eine Siedlungsentwicklung nahe legen, wenn die dadurch hervorgerufenen Eingriffe durch Minderungsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Hierzu gehören der Verzicht auf eine Bebauung am unmittelbaren Rand der Tallage beziehungsweise eine Bauflächenreduzierung auf die Kuppenlage. Ökologisch wertvolle Bereiche werden damit ausgespart, Feuchtbereiche in der Haslachau nicht tangiert.

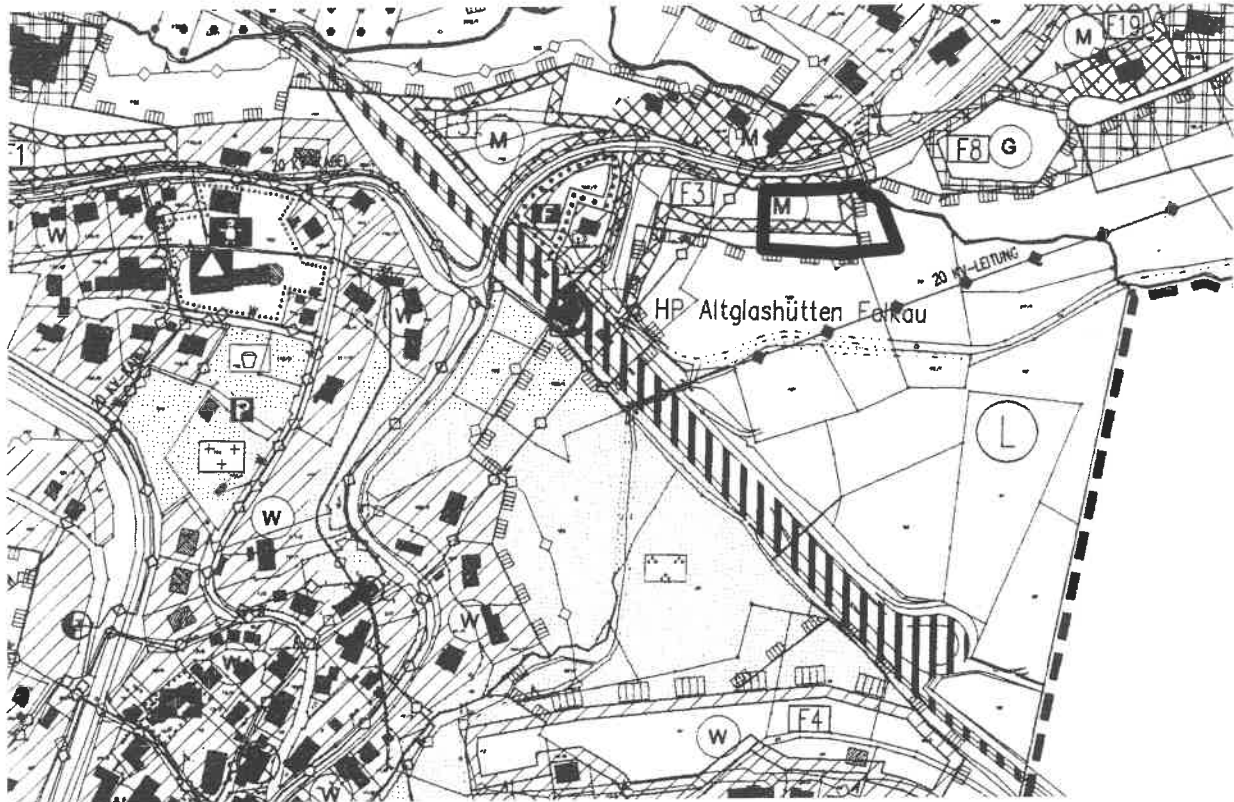
Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist daher anzunehmen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 8 (3) BauGB aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Sollte der Bebauungsplan vor der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans in Kraft gesetzt werden, so Bedarf er nach § 10 (2) BauGB der Genehmigung.

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 10

1.3.2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf (Maßstab 1:5000)



1.4 Verfahrensablauf

- | | |
|----------------------------|---|
| 28.01.2003 | Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg beschließt für das Gebiet „Mühlematte“ Flst.-Nr. 106/8 Gemäß § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. |
| 04.02.2003 –
26.02.2003 | Gleichzeitig billigt der Gemeinderat den vorgelegten Entwurf und beschließt auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen. |
| 13.02.2003 –
26.02.2003 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. |
| 08.04.2003 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in Form einer Planauslegung. |
| 02.05.2003 –
02.06.2003 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den geänderten Bebauungsplanentwurf und beschließt die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen. |
| 08.07.2003 | Durchführung der Offenlage |
| | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung. |

2 PLANUNG

2.1 Allgemeine Städtebauliche Zielsetzung

Vorrangige städtebauliche Zielsetzung ist die standortverträgliche Einbindung des geplanten Baukörpers und seiner betrieblich genutzten Freiflächen in die vorhandene hochsensible Kulturlandschaft. Hierbei stehen die bauliche Einbindung in die Landschaft und den Siedlungszusammenhang von Hinter-Falkau nach visuellen und gestalterischen Kriterien ebenso im Vordergrund wie die Berücksichtigung landschaftsökologischer Wertigkeiten.

Die entsprechenden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangenen Festsetzungen richten sich nach den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungsmöglichkeiten auf der Grundlage des BauGB, der BauNVO sowie der LBO.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den zu überbauenden Abschnitt des Planungsbereichs eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt, d.h. es sind nur Betriebe zulässig, die im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 BauNVO entsprechen und die daher das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung wurde vor allem im Hinblick auf die weitere Entwicklung der im FNP dargestellten Fläche F 3 getroffen, die vom jetzigen Plangebiet bis hin zum Bahnhof Altglashütten reicht und deren bauliche Nutzung nicht von vorneherein durch die Ansiedlung von stärker emittierenden Betrieben eingeschränkt werden soll. Der südliche und östliche Abschnitt des Plangebietes wird aufgrund der landschaftsplanerischen Restriktionen als private Grünfläche festgesetzt.

Der Ausschluss einzelner nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässiger oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten sichert, dass das vorgesehene Projekt auf die in diesem konkreten Vorhaben angestrebten Nutzungen „Betriebsgebäude mit Lager für einen Dachdeckerbetrieb mit Büro beschränkt bleibt. Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebspersonal sind zunächst nicht vorgesehen, sollen aber als spätere Option offen gehalten werden.

Von den nach § 8 BauNVO vorgesehenen Nutzungen werden die Nrn. 3 und 4 (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zugelassen, da für diese Nutzungen aufgrund der schwierigen Topographie der erforderliche Platzbedarf nicht vorhanden ist und die landschaftliche Einbindung dieser Anlagen am Standort kaum gewährleistet werden kann.

Um möglichst viel gewerblichen Bauflächen vorzuhalten und nicht durch andere Nutzungen zu besetzen, werden die sonst in Gewerbegebieten vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Darüber hinaus wären solche Nutzungen im Übergangsbereich zwischen Falkau und Altglashütten städtebaulich nicht richtig platziert.

Da die für die Gemeinde Feldberg wertvollen gewerblichen Bauflächen, trotz ihrer landschaftlich reizvollen Lage nicht überwiegend für eine Wohnnutzung „zweckentfremdet“ werden und vor allem weil die Flächen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen vorgehalten werden sollen, werden Wohnungen nur als Ausnahme und nur für betriebsbezogenes Personal (Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal) ausnahmsweise zugelassen. Um angesichts der Lage des Plangebiets keine spürbare Prägung durch Wohnnutzung entstehen zu lassen, wird zusätz-

lich die Anzahl der betriebsbezogenen Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 beschränkt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird den allgemeinen städtebaulichen Zielen entsprechend begrenzt auf eine Grundflächenzahl von 0,6 und bei festgesetzten zwei Vollgeschossen auf eine Geschossflächenzahl von 1,2. Die Bezugsgröße ist die Fläche des festgesetzten Gewerbegebiets.

Hierdurch wird sichergestellt, dass einerseits die betrieblich notwendigen baulichen Nutzflächen einschließlich zukünftiger Erweiterungen ermöglicht werden und andererseits die Bauvolumen und Baukörperabmessungen in Höhe und Länge auf standortverträgliche Maße begrenzt werden.

Im übrigen ist bei der vorgeschlagenen baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Sinne des Landschaftsbilds zu berücksichtigen, dass das Gesamtgrundstück des Vorhabenträgers zu mehr als der Hälfte planungsrechtlich als private Grünfläche festgesetzt ist.

Um den optimalen Standort für den geplanten Hauptbaukörper zu finden, so dass nur geringe Erdbewegungen erforderlich werden, wurde das Gelände vom Vermessungsamt Titisee-Neustadt im Auftrag des Vorhabenträgers vermessen.

Zur Einfügung der Gebäude in die umgebende Bebauung und in das Landschaftsbild wurde maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Um eine eindeutige Höhendefinition zu erreichen, werden die festgelegten Trauf- und Firsthöhen nicht auf das natürliche Gelände, sondern auf m über NN bezogen.

Die maximale Traufhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut wurde mit 960,0 m über NN festgesetzt, so dass in der Mitte des geplanten Gebäudes eine straßenseitige Fassadenhöhe von max. 6,50 m erreicht werden kann. Die Firsthöhe wurde mit 4,50 m über der Traufhöhe, also auf 964,50 m über NN festgesetzt, so dass die maximale Firsthöhe nur bei einem Gebäudetiefe von 12,50 erreichbar ist. Das bedeutet, dass bei größeren Gebäudetiefen die Dachneigung entsprechend verringert werden muss. Die maximalen Höhenfestsetzungen sollen zu einer landschaftsverträglichen Einfügung des Baukörpers beitragen.

Damit ist sichergestellt, dass sich das geplante Vorhaben in die Dimensionen benachbarter Baukörper einfügt. Das geplante Gebäude wurde (ohne Festsetzungscharakter zu entwickeln) zur Information in den Plan eingetragen. Im Sinne einer im Verhältnis zum Gesamtgrundstück angemessenen überbaubaren Fläche, aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um Raum für zukünftige Erweiterungen zu belassen wurde ein Baufenster ausgewiesen, innerhalb dessen dem Vorhabenträger ein angemessener Spielraum zur Platzierung seiner Gebäude bzw. späterer Anbauten gegeben wird.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der in der Gemeinde Feldberg vorherrschenden Bauweise wurde die offene Bauweise festgesetzt. Zur besseren Ausnutzung des Grundstücks wurde bestimmt, dass Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge als Ausnahme zugelassen werden können.

2.5 Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Garagen und Carports wurde auf das Baufenster, die Errichtung von Stellplätzen auf das eingeschränkte Gewerbegebiet beschränkt um den südlichen und östlichen Grün- und Freiraum zu schonen und um eine Zuordnung zur Erschließungsstraße zu erreichen.

2.6 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung dienen insgesamt dem oben schon zum Ausdruck gekommenen Ziel, das geplante Gebäude und seine umgebenden betrieblich genutzten Freiflächen harmonisch in die Siedlung und Landschaft der Umgebung einzufügen. So sollen aufgrund der umgebenden Bebauung und da es sich um eine ortstypische Dachform handelt nur Krüppelwalmdächer zulässig sein. Ebenso ist ein ortstypischer Dachüberstand von mindestens 60 cm nach allen Seiten herzustellen. Die Dacheindeckung sollen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur mit Dachsteinen aus Ton oder Beton errichtet werden und eine Dachneigung von 25-35° aufweisen.. Schließlich wurde, um die Einheitlichkeit der Dachfläche nicht zu beeinträchtigen, die Dachaufbauten auf maximal zwei Drittel der Trauflänge beschränkt.

3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Grundstück wird von der bestehenden Kreisstraße K 4991 erschlossen. Zulässig ist nur eine Zufahrt an der im Plan gekennzeichneten Stelle. Für die übrigen an der Kreisstraße gelegenen Grundstücksgrenzen wurde zeichnerisch ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

4 GRÜNORDNUNG

4.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 19 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Da sich die geplanten Ausgleichsflächen auf privaten Grünflächen befinden, sollen die festgesetzten Maßnahmen auch in den abzuschließenden Durchführungsvertrag Eingang finden, damit sich der Vorhabenträger zur Realisierung der Kompensationsmaßnahmen bzw. zur Übernahme der hierfür anfallenden Kosten verpflichtet. Ebenso ist im Durchführungsvertrag eine Frist aufzunehmen, bis zu der die Pflanzung zu erfolgen hat.

4.2 Aussagen des Landschaftsplans und des Flächennutzungsplans

Die Fläche wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung landschaftsplanerisch beurteilt. Als mögliche Risiken wurden genannt:

- die Beeinträchtigung des Bodens durch Inanspruchnahme von Sumpfboden
- die Beeinträchtigung des Grundwassers durch Eingriff in Bereiche mit hohem Grundwasserstand
- hohes Beeinträchtigungspotential bei Inanspruchnahme der Biotopfläche (Sumpflvegetation)

- mittleres Beeinträchtigungspotential für das Landschaftsbildes bei Eingriffen in den freizuhaltenden Talraum.

Bereits in der Diskussion der Fläche im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung wurde in der Abwägung die bauliche Entwicklung dieser Fläche geprüft und positiv bewertet, da es sich um eine zentrale Fläche zwischen Falkau und Altglashütten handelt. Beabsichtigt ist im Bereich des Bahnhofes zentrale Versorgungseinrichtungen wie z.B. die bereits realisierte Feuerwehr sowie Versorgungseinrichtungen, aber auch Wohn- und verträgliche Gewerbenutzung. Insofern fügt sich das geplante Vorhaben in die städtebaulichen Ziele der Gemeinde ein, weshalb die Bebauung der Fläche, unter Berücksichtigung der ökologischen Restriktionen befürwortet wird.

Der Landschaftsplan schlägt als Minderungsmaßnahmen den Verzicht auf Bebauung der Talauen östliche des Bahnhof-Parkplatzes, die Minimierung des Versiegelungsgrades sowie einen Bodenmassenausgleich innerhalb des Bebauungsgebietes vor.

4.3 Bestands- und Eingriffssituation

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsrandbereich zwischen Altglashütten und Falkau auf einem nach Norden und Westen teilweise stark ansteigenden Hang. Das Grundstück wird bisher teilweise landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Der Grundstücksteil der sich in unmittelbarer Tallage des Haslachbaches befindet steht nach § 24 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg als besonders wertvolles und schützenswertes Biotop Nr. 8114-315-0502, „Feuchtvegetation zwischen Falkau und Altglashütten“ unter besonderem Schutz. Es handelt sich um seggen- und binsenreiche Nasswiesen. Die Abgrenzung des Biotops wurde gemäß den beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vorliegenden Kartierung in den Bebauungsplan eingetragen.

Der als Biotop geschützte Grundstücksteil befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes gleichzeitig auch im Landschaftsschutzgebiet „Hochschwarzwald“. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Als erste Vermeidungsmaßnahme wurde die überbaubare Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie bereits im Landschaftsplan vorgeschlagen auf die Höhenlage entlang der Kreisstraße beschränkt. Auf die Bebauung der Tallage wurde komplett verzichtet und diese in einer Größe von mehr als 50% des Grundstücks als private Grünfläche festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass das § 24a-Biotop in nicht beeinträchtigt wird.

Als nicht zu vermeidender Eingriff verbleibt die Bebauung der Höhenlage und die damit einhergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Verlust der Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion) im unmittelbar durch Bebauung versiegelten Bereich. Hierfür müssen entsprechende Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen werden.

4.4 Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen.

Oberflächengewässer

Um den am Ostrand des Grundstücks befindlichen Haslachbach vor Beeinträchtigung zu schützen wurde gemäß Wassergesetz ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen ausgewiesen und festgesetzt, dass im ausgewiesenen Gewässerschutzstreifen der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z. B. auch Lagerung) sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirt-

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 10

schaftlich erforderlich sind, nicht zulässig ist.

Biotop- und Landschaftsschutz

Wie bereits erwähnt wurde das § 24a-Biotop als private Grünfläche festgesetzt und somit vor Beeinträchtigung geschützt. Um den Schutz bereits während der Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten wurde festgesetzt, dass die in der Planzeichnung eingezeichnete Biotopfläche auch während der Durchführung von Bauarbeiten wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen ist.

Hinsichtlich des Landschaftsschutzes wird unter Ziffer 3 der Bebauungsvorschriften auf die Landschaftsschutzgebietsverordnung „Hochschwarzwald“ verwiesen. (Weitere Erläuterungen zur Herausnahme der Baufläche aus dem LSG siehe Ziffer 5 dieser Begründung).

Vermeidung von Versiegelung

Um die Versiegelung gering zu halten und zur Grundwasserneubildung beizutragen wurde bestimmt, dass Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen sind.

Landschaftsbild, Pflanzgebote

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren wurde eine großzügige private Grünfläche festgelegt, in der weder baulichen Anlagen errichtet, noch Arbeits- oder Lagerfläche bzw. Stellplätze angelegt werden dürfen.

Um den geplanten Hauptbaukörper insbesondere auf der Süd- und Ostseite landschaftlich einzubinden, wurden in der Planzeichnung Baumpflanzgebote eingetragen und festgesetzt, dass entsprechend standortgerechte, Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen sind. Aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes sollte die Bepflanzung in der Höhe beschränkt werden, weshalb vorgeschlagen wurde nur Bäume zweiter Ordnung zu verwenden. Als Artempfehlung wurden Hainbuche, Vogelbeere, Eberesche und Sal-Weide (*salix caprea*) angegeben.

Ferner wurden zur Eingrünung des Grundstücks nach Süden und Osten flächenhafte Pflanzgebote festgelegt, auf denen standortgerechte Laubgehölze als Sträucher oder Bäume (Artempfehlung: Hainbuche, Vogelbeere, Hollunder, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhut, Blaugrüne Rose) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen sind. Als Richtwert gilt je 50 m² flächenhaftes Pflanzgebot sind mindestens 4 Sträucher zu pflanzen.

Darüber hinaus trägt auch die örtliche Bauvorschrift, nach der das Dach als Krüppelwalmdach mit einer Neigung zwischen 25-35° auszubilden und mit Dachsteinen aus Ton oder Beton einzudecken ist, zur Einfügung des Baukörpers in das Landschaftsbild bei.

Die im Plangebiet festgesetzten Baum- und Sträucherpflanzungen und die Höhenbeschränkung der Gebäude sorgen insgesamt für eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, so dass das Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild erwarten lässt.

Auch wenn bei dem geplanten Gebäude zunächst nur eine geringere Traufhöhe beabsichtigt ist, wurde planerisch, mit einer Traufhöhe von ca. 6,50 m ist ein zweigeschossiges Gebäude ermöglicht, da dies zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt und bei einer späteren Aufstockung des Gebäudes ein erneutes Pla-

nungsverfahren vermieden werden soll. Schließlich soll auch eine angemessene Nutzung des zu mehr als der Hälfte mit landschaftlichen Restriktionen (Biotop, LSG) belegten Grundstücks gewährleistet werden können. Die Einbindung des Gebäudes in die landschaftliche Umgebung ist aber durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen sowie die Maßnahmen zur Grüngestaltung und den örtlichen Bauvorschriften gesichert.

5 LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hochschwarzwald - Bereiche Feldberg, Friedenweiler und Schluchsee“. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde mit dem entsprechenden Planzeichen in den Bebauungsplan nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB übernommen. Wesentlicher Schutzzweck ist die Erhaltung der typischen streubesiedelten Schwarzwaldlandschaft, mit großflächigen Waldgebieten und Wiesen als zusammenhängendem ökologischen Raum besonderer Eigenart, Vielfalt und Schönheit. Handlungen, die diesem Schutzzweck zuwiderlaufen sind verboten.

Das Plangebiet ist in der Flächennutzungsplanfortschreibung (Fläche F 3) zur Bebauung vorgesehen. Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes wurde bereits beantragt. Der Neuabgrenzungsvorschlag für das LSG wurde in die Planzeichnung eingetragen.

Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Einwendungen gegen eine Befreiung von den Schutzgebietsvorschriften und der späteren Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet, soweit sichergestellt ist, dass die festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie eine landschaftsangepasste Bauweise tatsächlich umgesetzt werden. Um dies zu erreichen kann die Erteilung der erforderlichen Befreiung von Bestimmten Auflagen abhängig gemacht werden.

Die Befreiung von der Schutzgebietsverordnung ist vom Vorhabenträger zu gegebener Zeit separat bei der unteren Naturschutzbehörde unter Vorlage der konkreten Planunterlagen und des Entwurfs des Durchführungsvertrages zu beantragen.

6 ERGÄNZENDE HINWEISE

Um sicherzustellen, dass im Vollzug des Bebauungsplanes die Rechtsvorschriften und Bestimmungen zur Abfallwirtschaft, zum Gewässerschutz, Bodenschutz und Denkmalschutz beachtet werden, wird im Teil 4 der Bauvorschriften auf eine Reihe derartiger Vorschriften hingewiesen. Es handelt sich dabei um keine Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern um Rechtsvorschriften, die allgemein bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind.

7 FOLGEEINRICHTUNGEN

Die Planung erfordert keine neuen oder Erweiterungen bestehender Folgeeinrichtungen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen bzw. Anlagen gesichert.

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 10

9 KOSTEN

Das es sich um ein rein privates Vorhaben handelt, sind für den öffentlichen Haushalt keine Kosten zu erwarten.

10 STÄDTEBAULICHEN DATEN

Plangebietsgröße	ca. 2.905 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1.337 m ²
Private Grünfläche	ca. 1.568 m ²

Feldberg, den 8.7.2003

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentoring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper
Barton
Fahle ■

Der Bürgermeister

Der Planverfasser



[Handwritten signature]

Ausgefertigt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 29

Feldberg, den 30.7.2003
Bürgermeisteramt

Vom 19.7.2006
Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]