

Name des B-Plan:

Gemeinde:

Gemarkung:

INHALT DER PLANAKTE

BEMERKUNGEN

Gemeinde Feldberg

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzung
Planzeichnung
Geänderte Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag

Stand: 01.08.2017
Satzung



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN

der Gemeinde Feldberg über

- a) die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“**
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Teilbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 01. August 2017

- a) die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Teilbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Gegenstand der Änderung

- a) Gegenstand der 5. Änderung ist der Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ der Gemeinde Feldberg mit Satzungsbeschluss vom 03.04.1984 und Rechtskraft vom 16.10.1984 in der Fassung der 4. Änderung vom 07.05.2013 (Satzungsbeschluss).
- b) Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Teilbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“.

§ 2 Inhalte der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung
- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch zwei Deckblätter (Teilbereich 1 und Teilbereich 2) geändert,
 - werden die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Teilbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ geändert bzw. durch die Ziffern 1.50, 1.51, 1.60 und 1.70 ergänzt,
 - werden die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ in der Fassung der 4. Änderung vom 07.05.2013 (Satzungsbeschluss) unverändert übernommen.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ vom 03.04.1984 (Satzungsbeschluss) in der Fassung der 4. Änderung werden für die 5. Änderung vollständig übernommen und sind nicht Bestandteil dieser Änderung.

- b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung für den Teilbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ örtliche Bauvorschriften erlassen.

Für Teilbereich 2 gelten die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ erlassenen örtlichen Bauvorschriften vom 07.05.2013 (Satzungsbeschluss).

§ 3 Bestandteile der Änderung

1. Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung besteht aus
 - a) dem zeichnerischen Teil (2 Deckblätter Teilbereich 1 und Teilbereich 2, M 1:1000) vom 01.08.2017
 - b) den geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Teilbereich 1 vom 01.08.2017

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (2 Deckblätter Teilbereich 1 und Teilbereich 2, M 1:1000) vom 01.08.2017
 - b) dem Abgrenzungslageplan für den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften (Teilbereich 1) vom 01.08.2017
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) für den Teilbereich 1 vom 01.08.2017

3. Beigefügt ist
 - a) die gemeinsame Begründung vom 01.08.2017
 - b) Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom 01.08.2017

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

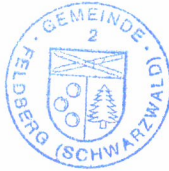
§ 5
Inkrafttreten

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Teilbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ der Gemeinde Feldberg treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Feldberg, den 01. August 2017



Stefan Wirbser, Bürgermeister



Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats wird bestätigt. Die für die Rechtswirksamkeit des Verfahrens maßgebenden Vorschriften wurden beachtet.

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 35

Feldberg, 21. AUG. 2017

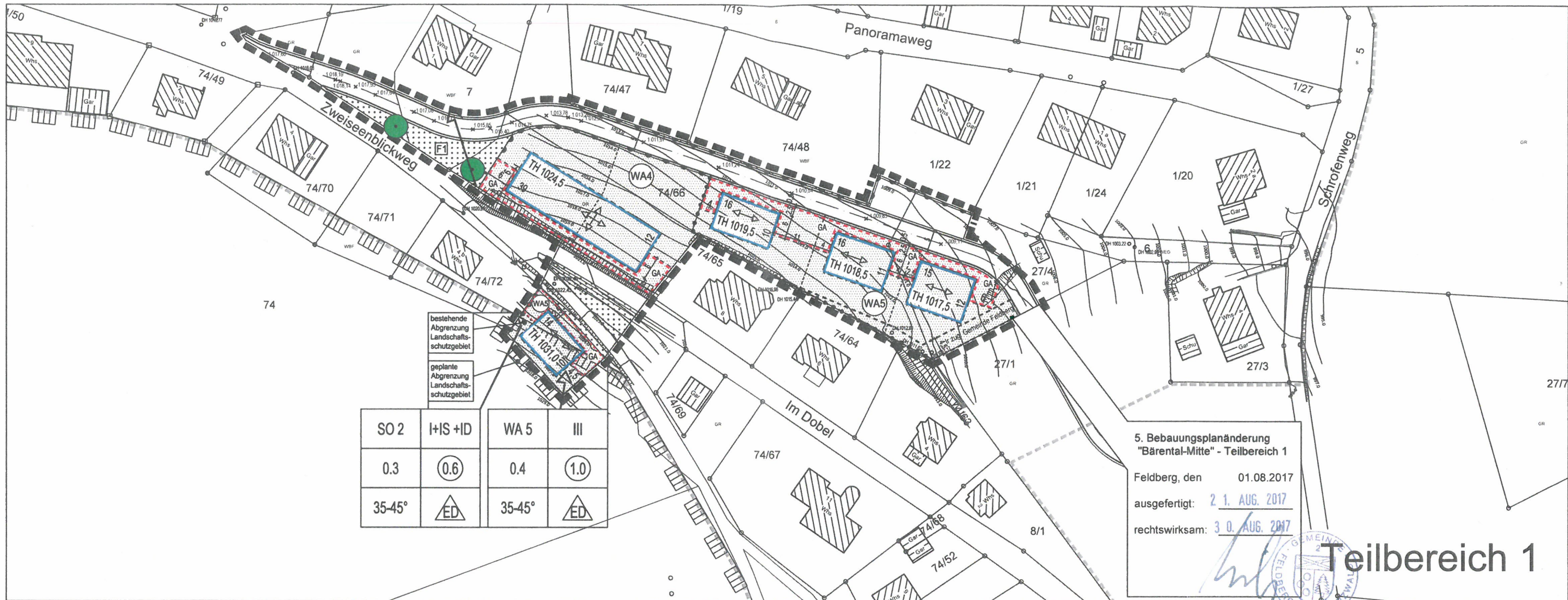
Bürgermeisteramt



Feldberg, 30. AUG. 2017

Bürgermeisteramt





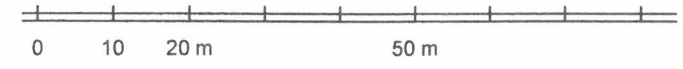
Teilbereich 1



Teilbereich 2

Gemeinde Feldberg
Ortsteil Bärental

5. Änderung des Bebauungsplans
"Bärental-Mitte"



Planstand: 01.08.2017
Projekt-Nr: S-16-175
Bearbeiter: Sam / Wit
17-08-01 Plan BPLÄ Bärental-Mitte (17-07-20).dwg

M. 1 / 1000
Im A3-Format

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

Teilbereich 1:

Folgende Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ vom 03.04.1984 (Satzungsbeschluss) bzw. 16.10.1984 (Rechtskraft) finden für den Teilbereich 1 der 5. Bebauungsplanänderung keine Anwendung.

- Ziffer 1.30 Pflanzgebot
- Ziffer 2.00 bis 2.40 – Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen (Ziffern 1.50, 1.51, 1.60 und 1.70) der planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Teilbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“.

Alle anderen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ vom 03.04.1984 (Satzungsbeschluss) bzw. 16.10.1984 (Rechtskraft) in der Fassung der 4. Änderung gelten unverändert.

Teilbereich 2:

Für Teilbereich 2 der 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ gelten die Festsetzungen bzw. Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ in der Fassung der 4. Änderung vom 07.05.2013 (Satzungsbeschluss).

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Ziffer 1.12 wird geändert:

1.12 Ausschluss von Ausnahmen in allgemeinen Wohngebieten (§ 1 (6) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Ziffer 1.14 wird ersetzt durch:

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

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Kfz-Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Flächen mit Kennzeichnung „GA“ zulässig.
- b) Im allgemeinen Wohngebiet müssen senkrecht von der zugehörigen öffentlichen Verkehrsanlage aus angefahrene Garagen und Carports zur öffentlichen Straße bzw. Gehweg (wenn vorhanden) hin - senkrecht vor der Einfahrt gemessen - einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.
- c) Werden im allgemeinen Wohngebiet Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsanlagen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einzuhalten.
- d) Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen.

Ziffer 1.30 wird ersetzt durch:

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

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14 cm) oder hochstämmiger Obstbaum sowie zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume können hierauf angerechnet werden.
Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum/Obstbaum oder Strauch nachzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Artempfehlungen:

Bäume für private Baugrundstücke:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Sträucher für private Baugrundstücke:

Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Echte Hundsrose	Rosa canina
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

- b) In der öffentlichen Grünfläche mit Kennzeichnung „F1“ sind mindestens fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Sträucher können hierauf angerechnet werden.

Bei Abgang oder Fällung eines Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Strauch nachzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Artempfehlungen:

Sträucher für die öffentliche Grünfläche „F1“:

Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Echte Hundsrose	Rosa canina
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Ziffern 1.50 und 1.51 werden ergänzt:

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ).

1.51 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

- a) Im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Traufhöhe der Hauptgebäude durch Planeinschrieb in m ü. NN (Meter über Normalnull) festgesetzt.
- b) Die maximale Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.

Ziffer 1.60 wird ergänzt:

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

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplatzflächen für Pkw und Fahrräder, Zufahrten und Wegflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.
- b) Der Einsatz von Blei, Zink oder Kupfer zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- c) Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

Ziffer 1.70 wird ergänzt:

1.70 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

2 HINWEISE

2.1 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

2.2 Artenschutzrechtliche Hinweise

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

2.3 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2.3.1 Allgemeine Bestimmungen:

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.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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.

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

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.

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

2.4 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.5 Geotechnik

- Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten befinden sich die Plangebiete im Ausstrichbereich des Bärhalde-Granits, der von würmeiszeitlichen Glazialsedimenten unbekannter Mächtigkeit überlagert wird.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

2.7 Landschaftsschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar südlich des Plangebiets das Landschaftsschutzgebiet „Feldberg-Schluchsee“ befindet. Die entsprechenden Schutzvorschriften sind zu beachten.

Mit Bezug zu § 4 und § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des

Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, oder brauchen einer Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde.

2.8 Bestehendes Biotop

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 2 liegt im Nahbereich zweier gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotope („Steinriegel mit Feldhecke im Ober-Bärental“, „Ahorn-Feldgehölz im Ober-Bärental“). Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und vor negativen Eingriffen in die Flächen selbst sowie deren Boden-/Wasserhaushalt zu schützen.

Mit Beginn der Bauarbeiten ist zum Schutz der angrenzenden geschützten Biotope ein Bauzaun zu errichten und während der Dauer der Baustelle zu erhalten. Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb der Abgrenzungen der geschützten Biotope anzulegen, um negative Auswirkungen auf die geschützten Lebensräume zu vermeiden.

Dies gilt auch im Rahmen der notwendigen Bodenarbeiten. Abgetragener Mutterboden muss außerhalb der Biotope gelagert werden.

Die Biotope sind auch nach Abschluss der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Pflegeeingriffe sind frühzeitig vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.9 Hinweise der Versorgungsträger:

2.9.1 Deutsche Telekom Technik GmbH:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Adresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen.

2.9.2 ED Netze GmbH:

Im Plangebiet verlaufen Kabel der EDNetze GmbH. Details dazu gibt es auf der Internetseite <https://planservice.regiodata-service.de>.

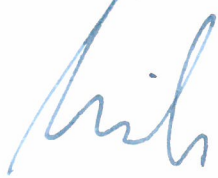
Falls die Kabel gesichert werden müssen, sprechen Sie das bitte mit unserem Betriebsstützpunkt in 79822 Titisee-Neustadt, Gutachstraße 36 ab.

2.10 Hinweise der Deutschen Bahn:

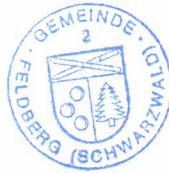
Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Es können keine

Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Gemeinde Feldberg, den 01. August 2017



Stefan Wirbser, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats wird bestätigt. Die für die Rechtswirksamkeit des Verfahrens maßgebenden Vorschriften wurden beachtet.

Feldberg, 21. AUG. 2017

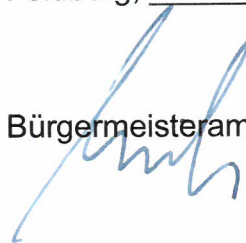
Bürgermeisteramt

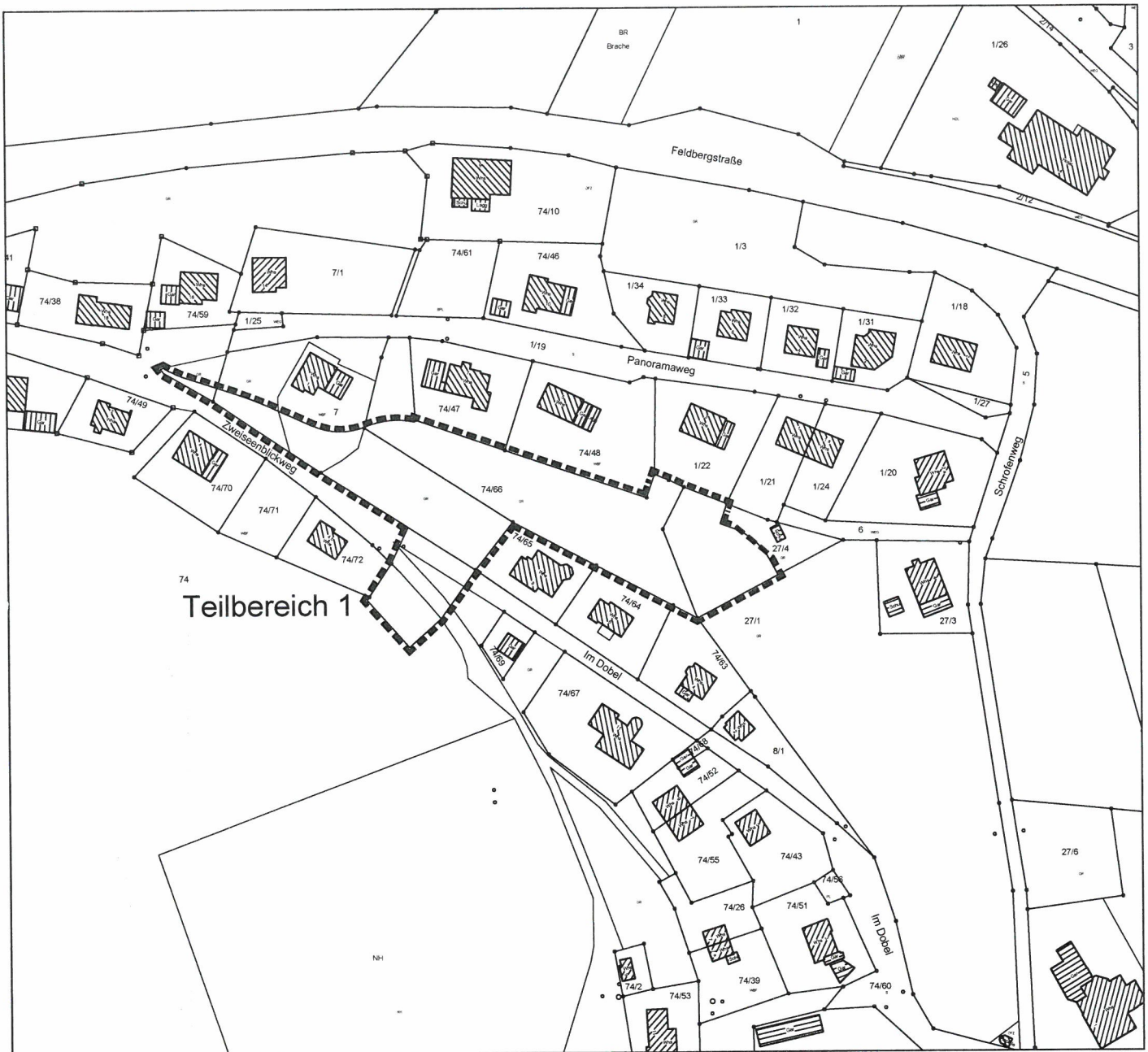


Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 35

Feldberg, 30. AUG. 2017

Bürgermeisteramt



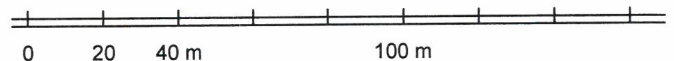


Gemeinde Feldberg

Ortsteil Bärenal

5. Änderung des Bebauungsplans "Bärenal-Mitte"

Abgrenzung des Geltungsbereichs der
örtlichen Bauvorschriften für den
Teilbereich 1



Planstand: 01.08.2017

Projekt-Nr: S-16-175

Bearbeiter: Sam / Wit

17-08-01 Plan BPLÄ Bärenal-Mitte (17-07-20).dwg

M. 1 / 2000

Im A4-Format

fsp.stadtplanung

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

Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats wird bestätigt. Die für die Rechtswirksamkeit des Verfahrens maßgebenden Vorschriften wurden beachtet.

Feldberg (Schwarzwald), den 21. AUG. 2017

Bürgermeisteramt

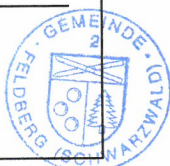


Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung durch Amtsblatt Nr. 35

Feldberg (Schwarzwald), den 30. AUG. 2017

Bürgermeisteramt



Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Teilbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“:

Für Teilbereich 2 gelten die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ erlassenen örtlichen Bauvorschriften vom 07.05.2013 (Satzungsbeschluss).

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Äußere Gestaltung / Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude reine oder abgewalmte Satteldächer mit Dachüberstand zulässig.
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen (Haupt- und Nebengebäude) nicht zugelassen.
- 1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 1.1.4 Im allgemeinen Wohngebiet darf die Breite von Dachaufbauten insgesamt max. 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

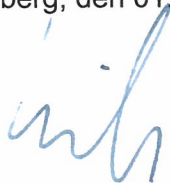
1.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden).
- 1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet müssen Einfriedungen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m als Schutzstreifen einhalten.
- 1.2.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 1.2.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken nicht zulässig.

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

- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht versiegelten Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
- 1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 2,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,5 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.

Gemeinde Feldberg, den 01. August 2017



Stefan Wirbser, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausgefertigt:

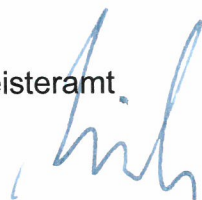
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats wird bestätigt. Die für die Rechtswirksamkeit des Verfahrens maßgebenden Vorschriften wurden beachtet.

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 35

Feldberg, 2 1. AUG. 2017

Feldberg, 3 0. AUG. 2017

Bürgermeisteramt



Bürgermeisteramt



Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und -ziel	2
1.2	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
2	Bauleitplanung	5
2.1	Bestehender Bebauungsplan und bisherige Änderungen.....	5
2.2	Planungsverfahren.....	6
2.3	Flächennutzungsplan.....	7
2.4	Verfahrensablauf.....	9
3	Planungsalternativen, Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	9
4	Konzeption des Vorhabens, Städtebauliche und landschaftliche Auswirkungen	11
5	Inhalte des Bebauungsplans	12
5.1	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen	12
5.2	Erlass örtlicher Bauvorschriften.....	17
6	Umweltbelange	19
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	19
7.1	Erschließung	19
7.2	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	19
7.3	Löschwasserversorgung	19
7.4	20-kV-Freileitung.....	19
8	Bodenordnende Massnahmen	20
9	Städtebauliche Daten	20
10	Kosten der Planung	20

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Der Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ im Ortsteil Bärental der Gemeinde Feldberg wurde am 03.04.1984 von der Gemeinde Feldberg als Satzung beschlossen und trat am 16.10.1984 mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan vier Mal geändert.

Aus aktuellem Anlass soll der Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ nun ein fünftes Mal geändert werden. Gegenstand der 5. Änderung sind zwei Bereiche des bestehenden Bebauungsplans: zum einen sollen dem bestehenden Hotel Tannhof in der Straße „Im Dobel“ Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden, zum anderen sollen auf derzeit un bebauten Flächen im Bereich zwischen Panoramaweg und den Straßen Zweiseenblickweg / Im Dobel zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für Wohngebäude geschaffen werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan im Bereich südlich des Zweiseenblicks leicht erweitert werden, um auch hier ein Baugrundstück zu ermöglichen.

Für das Hotel Tannhof wurde im Jahr 2013 bereits die 4. Bebauungsplanänderung durchgeführt, in der Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen wurden, die jedoch bisher nicht umgesetzt wurden. Um das Hotel dauerhaft am immer enger werden den und überaus schwierigeren Tourismusmarkt positionieren zu können, ist nun jedoch eine Erweiterung des bestehenden Hotels unumgänglich, allerdings mit einem veränderten Plankonzept. Dies ist eine Grundvoraussetzung für eine langfristige Rentabilität und Wirtschaftlichkeit des Hotels und somit auch für den Erhalt bzw. die Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Die nun geplante Erweiterung durch einen Wellnessbereich weicht im zeichnerischen Teil von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ ab und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann nach Prüfung durch die untere Baurechtsbehörde auch nicht im Wege der Befreiung erreicht werden. Die Gemeinde Feldberg hat das Vorhaben geprüft und möchte mit der Änderung des Bebauungsplans dazu beitragen, die angestrebte Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Gerade die Region Feldberg erfreut sich im Tourismus-, Freizeit- und Sportbereich einer steigenden Beliebtheit, so dass die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten auch weiterhin gegeben ist. Insbesondere die Kombination von attraktiver landschaftlicher Qualität mit einer exklusiven Auswahl an Wellness- und Erholungsangeboten wird zunehmend nachgefragt.

In der Gemeinde Feldberg gibt es eine latente Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die derzeit nicht befriedigt werden kann. Für die geplanten Wohnbaugrundstücke zwischen dem Panoramaweg und den Straßen Zweiseenblickweg / Im Dobel hat sich für die Gemeinde Feldberg die Chance ergeben, unbebaute Grundstücke zu erwerben. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll dieser Bereich daher zur Nachverdichtung innerhalb des städtebaulichen Kontexts genutzt werden, um einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten bzw. außen liegende Fläche zu schützen.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden. Ferner soll die Bebauungsplanänderung die Gemeinde Feldberg im Bereich Tourismus stärken und dazu beitragen, Arbeitsplätze zu sichern. Die Gemeinde Feldberg möchte mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes bzw. der Nachverdichtung eines bebauten Bereichs einen

wesentlichen Beitrag zum Flächensparen leisten, da durch die Nachverdichtung im Bestand die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird. So sollen wertvolle vorhandene Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, die zur Auslastung der Infrastruktur und dementsprechend zur Einsparung zusätzlicher Kosten beitragen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden dementsprechend folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus
- Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen
- Sinnvolle Ausnutzung von bestehender Infrastruktur
- Sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereichs in südlicher Richtung
- Bebauung innerörtlicher Flächen als Maßnahmen der Innenentwicklung
- Schließung von Baulücken in bestehenden Wohngebieten
- Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch angemessene Nachverdichtung des Bestands
- Schaffung und Sicherung von Wohnbauflächen zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbebauung

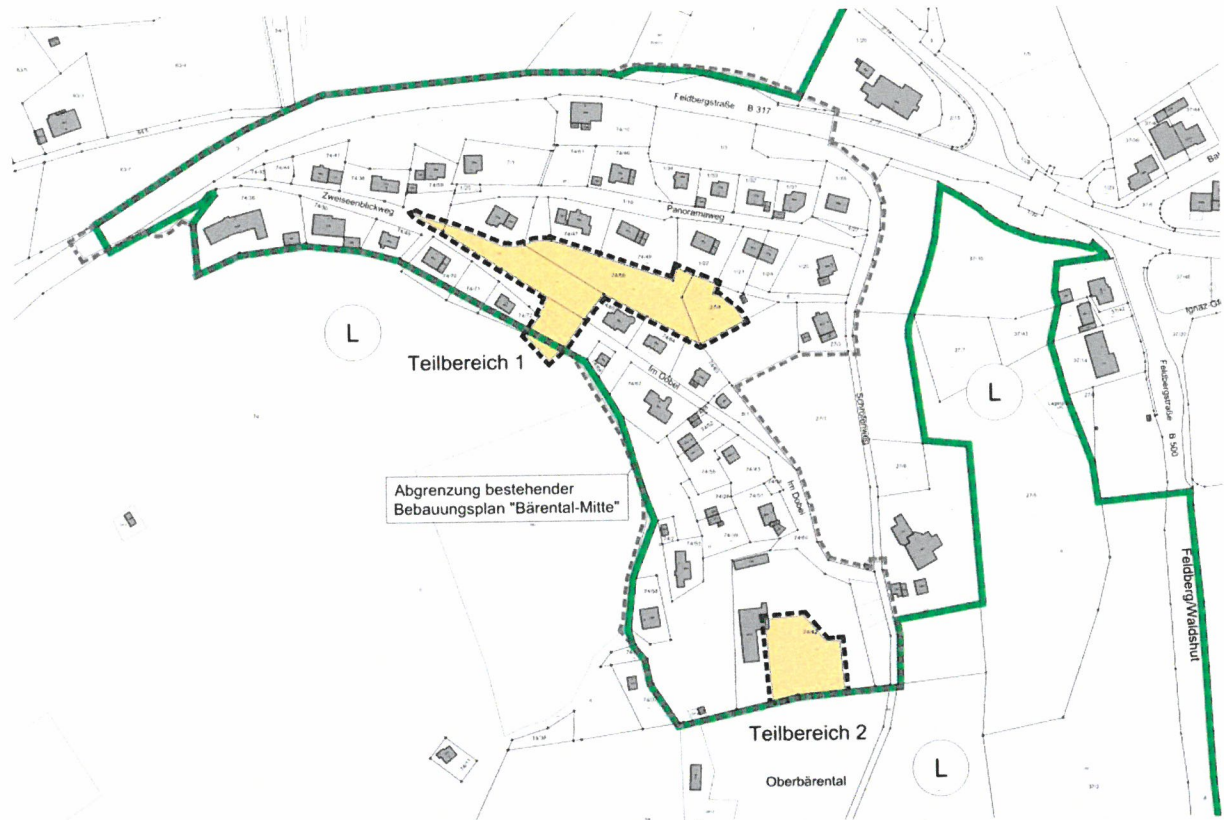
1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der bestehende Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ der Gemeinde Feldberg liegt im Ortsteil Bärental auf Gemarkung Feldberg. In der 5. Änderung des Bebauungsplans wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in zwei Teilbereichen geändert. Die Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt in Teilbereich 1.

Teilbereich 1 liegt im Bereich nördlich und südlich der Straßen Zweiseeblickweg / Im Dobel. Er umfasst Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 7, 74, 74/66 und 27/4 und hat eine Größe von ca. 5.438 qm.

Teilbereich 2 liegt am südlichen Rand des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ südlich der Straße Im Dobel. Er umfasst einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 74/42 und hat eine Größe von ca. 1.896 qm.

Insgesamt wird der Bebauungsplan auf einer Fläche von ca. 7.334 qm geändert, davon entfallen auf die Erweiterungsfläche ca. 190 qm. Diese Erweiterungsfläche liegt derzeit innerhalb der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes. Für die Erweiterungsfläche wird die Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes beantragt.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des bestehenden Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ (graue gestrichelte Linie) mit den zwei Änderungsbereichen bzw. der geplanten Erweiterung (Teilstück von Teilbereich 1) des Bebauungsplans.



Luftbild mit ungefähre Lage der Änderungsbereiche, Quelle: google maps

2 BAULEITPLANUNG

2.1 Bestehender Bebauungsplan und bisherige Änderungen

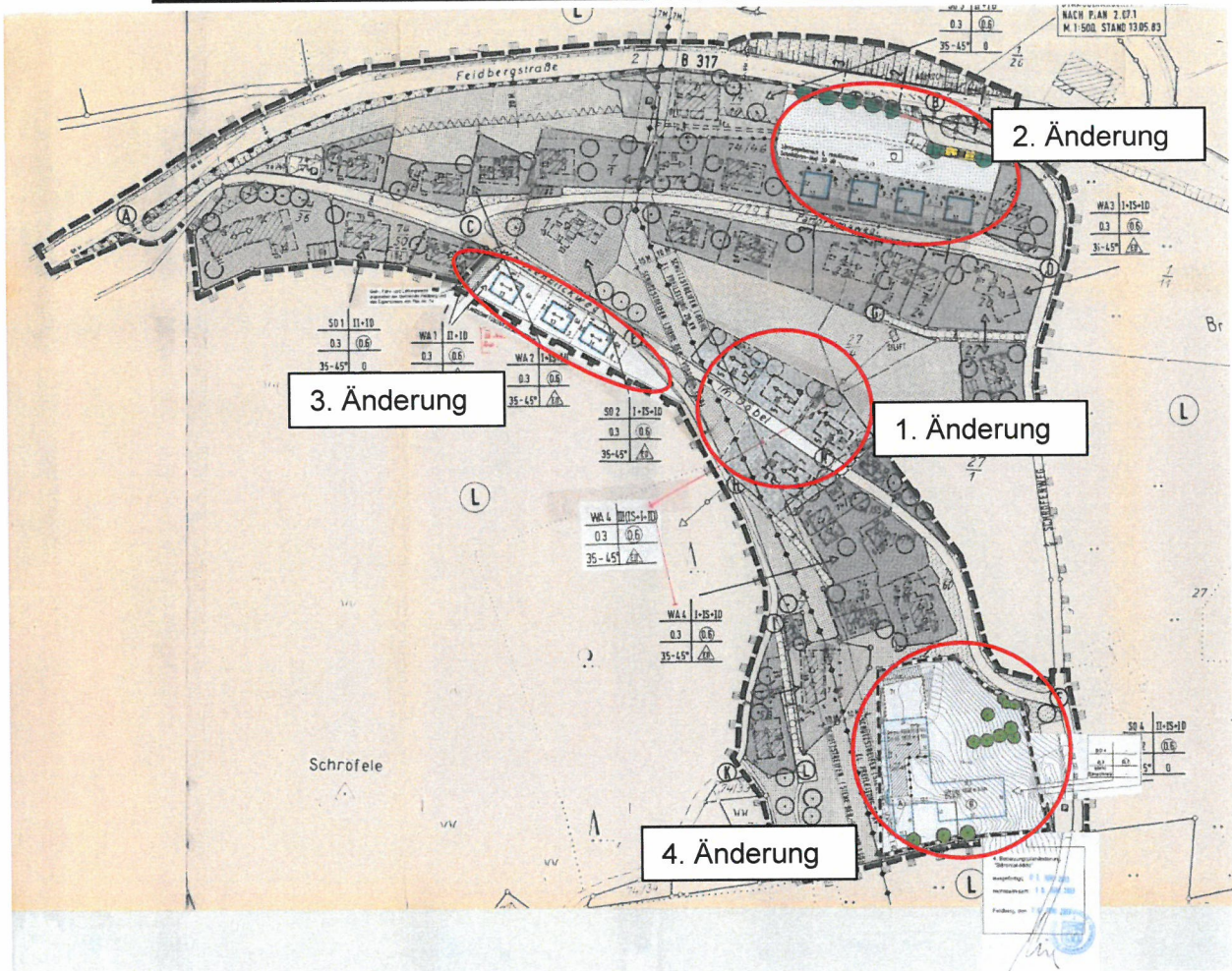


Abbildung des bestehenden Bebauungsplans einschließlich der bereits aufgeklebten Änderungsbereiche (unmaßstäblich).

Der bestehende Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ wurde am 03.04.1984 von der Gemeinde Feldberg als Satzung beschlossen und trat am 16.10.1984 mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan weist hauptsächlich Allgemeine Wohngebiete sowie einige Sondergebiete aus. Zur Feldbergstraße hin zu Beginn des Zweiseenblickwegs sowie im Panoramaweg sind drei kleinere Sondergebiete zur Unterbringung von touristischen Nutzungen bzw. Ferienwohnungen festgesetzt. Die lockere Bebauung entlang der Straßen wird durch die Festsetzung großer landwirtschaftlichen Flächen ergänzt.

Mithilfe eines 1. Änderungsverfahrens im Januar 1996/1997 wurden vier zusätzliche Bauplätze in der Straße „Im Dobel“ ergänzt. Im Dezember 1998 wurde die 2. Änderung zur Satzung beschlossen, die im Panoramaweg das Grundstück Flst. Nr. 1/3 betraf und ebenfalls Bauplätze ergänzte. Mit der 3. Bebauungsplanänderung wurden bauliche Ergänzungen im Bereich „Zweiseenblickweg“ auf einem Teil des Grundstücks Flst. Nr. 74 vorbereitet. Die 4. Bebauungsplanänderung, in Kraft seit dem 19.06.2013, weist ein Sondergebiet für das Grundstück Flst. Nr. 74/42 (Hotel Tannhof) aus.

2.2 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung liegt größtenteils innerhalb der Abgrenzung eines bestehenden Bebauungsplans innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Die entsprechenden Grundstücke sind vollständig bzw. dreiseitig von Bebauung umgeben. Bei dem Grundstück südlich des Zweiseeblickwegs handelt es sich um eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs und schließt direkt an bestehende Wohnbebauung an.

Die Bebauungsplanänderung eröffnet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung und dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Gebiet. Sie kann daher als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden. Das vorhandene Innenentwicklungspotenzial wird genutzt, so dass die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird und tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale aktiviert werden können.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Beide Teilbereiche haben eine Fläche von insgesamt ca. 7.300 qm, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² deutlich unterschritten wird.

Durch die Änderung wird darüber hinaus kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Im Bestandsgebäude des Hotels befinden sich ca. 20 Gästezimmer. Da das Hotel auf Paare spezialisiert ist (Romantik-Hotel) sind alle Zimmer Zweibettzimmer. Da Hotel weist bereits auf seiner Homepage darauf hin, dass es nicht für Kinder, Busreisen und Vereine geeignet ist. Im nun geplanten Erweiterungsbau östlich der bestehenden Gebäude sollen ausschließlich Räume für Wellness-Angebote (Sauna, Ruheräume) sowie Terrassen- und Balkonflächen untergebracht werden. Die in Anlage 1 zum UVPG in Ziffer 18.1.2. in Verbindung mit Ziffer 18.8 genannten Schwellenwerte einer Bettenzahl von insgesamt 100 oder einer Gästezimmerzahl von insgesamt 80 werden nicht erreicht oder überschritten. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Satz 1 UVPG ist daher nicht erforderlich.

Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ liegt östlich der B 500 und ist ca. 250 m entfernt, so dass hier keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des FFH-Gebiets erkennbar sind.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Es gibt jedoch in der weiteren Umgebung keine weiteren Bebauungs-

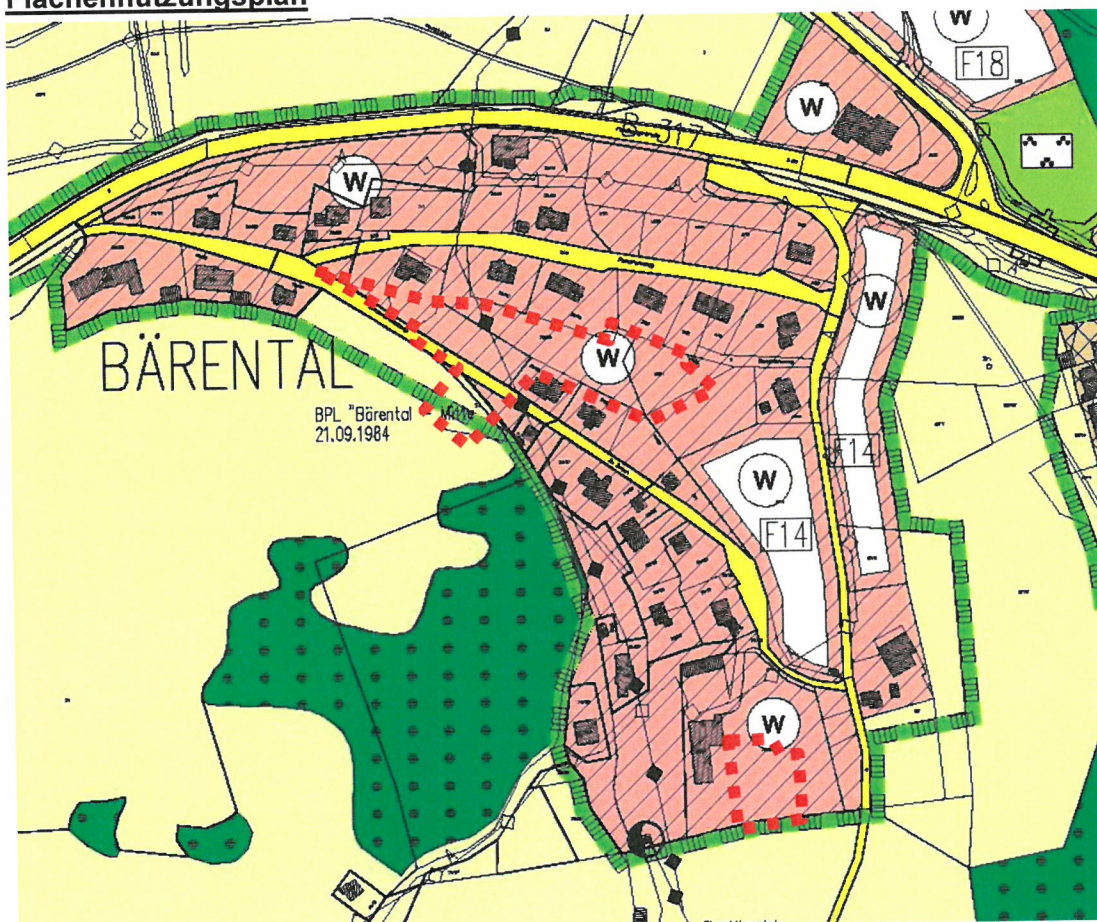
planänderungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung stehen.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

2.3

Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Feldberg – Schluchsee (ohne Maßstab) mit ungefährender Darstellung der beiden Teilbereiche der Bebauungsplanänderung (rote gestrichelte Umrandung)

Für das Gebiet der Gemeinden Feldberg und Schluchsee wurde im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee ein gemeinsamer

Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 14. Juli 2006 vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald genehmigt wurde.

Der Teilbereich 1 der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Da im Bebauungsplan eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan vorgesehen ist, ist die Änderung des Bebauungsplans für die Bereiche nördlich des Zweiseenblickwegs aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das geplante Grundstück südlich des Zweiseenblickwegs mit der geplanten Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das geplante Grundstück erhält eine Größe von ca. 315 qm mit einer Grundstückstiefe von ca. 14 m. Auf den westlich davon liegenden Grundstücken wurden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans drei Baufenster ausgewiesen und der Bereich südlich des Zweiseenblickwegs insgesamt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Wohngebäude wurden zwischenzeitlich errichtet. Die damalige 3. Änderung aus dem Jahr 2007 kam zum Ergebnis, „dass eine Ausweisung von drei Bauplätzen an dieser Stelle den Ortsteil Bärental sinnvoll abrundet, da die Lücke in der bestehenden Bebauung auf der Südseite des „Zweiseenblicks“ und „Im Dobel“ geschlossen wird.“ Da die Fläche auf drei Seiten an im FNP dargestellte Wohnbauflächen angrenzt, wurde diese Fläche im Jahr 2007 als im Sinne von § 8 (2) BauGB als noch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen. Da die Grundsätze des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht berührt wurden, war eine Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Empfehlung war, die Fläche bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans anzupassen.

Die Bebauung der Baureihe südlich des Zweiseenblickwegs soll mit vorliegender Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ behutsam ergänzt und durch ein weiteres Baugrundstück sinnvoll abgerundet werden. Durch den Anschluss an die bestehende Infrastruktur können wertvolle Ressourcen und Kosten gespart werden. Aufgrund der geringen Größe des Erweiterungsbereichs kann nach Auffassung der Gemeinde dieser Bereich ebenfalls als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Für den Teilbereich 2 weist der wirksame Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus. Zwar war das Grundstück bereits zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2006 im Bebauungsplan als Sondergebiet SO4 „Hotel; Pension, Gastronomie“ enthalten, jedoch wurde es versäumt, diese Nutzung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Unabhängig davon wird die bestehende Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans unverändert beibehalten. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Gemeinden Feldberg und Schluchsee werden die Berichtigung zeitnah vornehmen.

2.4 Verfahrensablauf

- 20.12.2016 Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg fasst den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Teilbereich 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
- 11.04.2017 Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- 27.04.2017 –
29.05.2017 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.
- 01.08.2017 Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.
Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Teilbereich 1 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 **PLANUNGSAalternativen, Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet, Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß den Vorgaben von Bundes- und Landregierung soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Gemeinde Feldberg möchte in diesem Sinne die Möglichkeiten einer angemessenen Nachverdichtung des Bestandes vordringlich nutzen. Die Gemeinde stößt hier aber immer wieder an die Grenzen ihrer Möglichkeiten, da viele derzeit unbebaute Grundstücke im Innenbereich in Privateigentum liegen und die Gemeinde nur wenig Möglichkeiten hat, diese Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Für die neuen Baugrundstücke im Teilbereich 1 nördlich des Zweiseenblickwegs hat sich für die Gemeinde Feldberg nun aber die Chance ergeben, frei liegende Grundstücke innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans zu erwerben. Durch die dauerhaft große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sollen diese Grundstücke nun für eine Wohnbebauung nutzbar gemacht werden. Die im bestehenden Bebauungsplan noch vorgesehene, aber spätestens seit der 1. Änderung obsolet gewordene Nutzung als Skigebiet mit Skilift, ist seit längerer Zeit nicht mehr aktuell. Diese Fläche ist für eine Nutzung im Zusammenhang mit Wintersport auch viel zu klein, um wirtschaftlich genutzt werden zu können.

Das geplante Grundstück südlich des Zweiseenblickwegs ist noch im Eigentum der Gemeinde Feldberg (derzeit noch Teil von Flurstück Nr. 74). Die neu geplante Bebauung liegt in Verlängerung bestehender Gebäude, die im Rahmen der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ermöglicht wurden. Das geplante Grundstück ist von Norden und Westen daher von bestehender Bebauung umgeben. Auch wenn die Bebauung östlich des neuen Grundstücks nördlich des Zweiseenblickwegs liegt, so erscheint durch den nach Süden abknickenden Zweiseenblickweg auch von Osten her eine zusammenhängende Bebauungsstruktur, so dass davon ausgegangen wird, dass sich das neue Gebäude innerhalb des Bebauungszusammenhangs befinden wird und die bestehende Bebauung sinnvoll abge-

rundet wird. In Gesprächen zwischen dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald und der Gemeinde Feldberg wurde diese Abrundung durch ein weiteres Wohngebäude bestätigt.

Um die Erweiterung des Bebauungsplans sowie den Eingriff ins Landschaftsschutzgebiet so weit wie möglich zu minimieren, wird das neu zu bildende Grundstück südlich des Zweiseenblickweg lediglich mit einer Größe von ca. 315 qm ausgewiesen. Davon liegen ca. 125 qm bereits innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Bärental-Mitte“. Da diese Größe für die Errichtung eines Gebäudes nicht ausreichend ist, soll der Bebauungsplan auf einer Fläche von ca. 190 qm erweitert werden. Diese Erweiterungsfläche liegt auch innerhalb der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Feldberg-Schluchsee, Schutzgebiets-Nr. 3.15.036.

Mit der nun vorgesehenen Ausweisung eines Grundstücks für ein Wohngebäude soll der Bereich sinnvoll abgerundet und der Ortsrand behutsam ergänzt werden. Durch die topographische Hangsituation wird dieser Bereich derzeit lediglich als Mähwiese genutzt. Durch die Lage direkt an der Straße kann die bestehende Infrastruktur gut ausgenutzt werden. Mit der Erweiterung kann die bestehende städtebauliche Struktur angemessen und nachhaltig erweitert werden.

Alternative Flächen für die Entwicklung einer Wohnbebauung durch eine Maßnahme der Innenentwicklung stehen der Gemeinde Feldberg derzeit nicht zu Verfügung. Aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche hat sich die Gemeinde Feldberg daher entschlossen, in diesem Bereich eine Wohnbebauung zu ermöglichen. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie die Beantragung der Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes daher befürwortet.

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 420 Naturschutz, hat mit Schreiben vom 06.07.2017 einer Befreiung von den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung zugestimmt. Gem. Schreiben handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine vertretbare Planung in eine Befreiungslage nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz. Nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG kann von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes auf Antrag eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung von den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Diese Voraussetzungen werden vorliegend als gegeben angesehen. Durch das zusätzliche Baufenster werden nur ca. 150 m² Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Feldberg-Schluchsee“ in Anspruch genommen und der überwiegende Teil der Baufläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Eine Bebauung dieses Grundstücks wird im Hinblick auf den Schutzzweck der Schutzgebietsverordnung für vertretbar gehalten, da hierdurch eine städtebaulich aufgrund der örtlichen Erschließungssituation bereits jetzt als Bauplatz wahrzunehmende Fläche einer Bebauung und damit einer mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets noch vereinbaren Nachverdichtung zugeführt werden kann. Die Bebauung dieser Fläche ist somit auch mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar, sodass eine Durchsetzung der Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung aufgrund des untergeordneten Flächenanteils innerhalb des Landschaftsschutzgebiets zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

4 KONZEPTION DES VORHABENS, STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die nun geplanten Änderungen im Teilbereich 1 weisen zusätzlich sechs neue Baugrundstücke aus. Der innen liegende Bereich zwischen Panoramaweg und dem Zweiseenblickweg / Im Dobel mit Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche war früher als kleines Skigebiet mit einem Skilift gedacht. Diese Planung wird heute aufgrund der verhältnismäßig kleinen Fläche und der damit einhergehenden unwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr weiter verfolgt. Die Erschließung der drei zentralen Grundstücke soll aufgrund der schwierigen topographischen Bedingungen über eine neue Erschließungsstraße vom Zweiseenblickweg aus erfolgen. Für die Verkehrs- und Erschließungsplanung wurde dafür das Ingenieurbüro Riede Ingenieur-AG, Löffingen, beauftragt.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird für die Erschließung der „inneren“ Grundstücke zwischen dem Panoramaweg und der Straße Im Dobel eine neue Erschließungsstraße notwendig, in der auch Ver- und Entsorgungsleitungen der neuen Gebäude liegen werden. Auch wenn es derzeit noch keine aktuellen Planungen gibt, soll hier bereits eine zukünftige Erschließung der weiter südöstlich liegenden Grundstücke angedacht werden, daher wurde die Straße so geplant, dass eine Verlängerung der Straße in späteren Jahren möglich ist. Bis es hier konkrete Planungsabsichten gibt, soll im Änderungsbereich des Bebauungsplans eine vorläufige Wendemöglichkeit entstehen, die derzeit auf der „Restfläche“ der Grundstücke Flst. Nrn. 74/66 und 27/4 nördlich der neuen Erschließungsstraße ermöglicht wird.

Die neue Erschließungsstraße beginnt am Zweiseenblickweg im Bereich der bestehenden privaten Zufahrt zum Sondergebiet SO2 (Panoramaweg 1, Teil von Flst. Nr. 7). Die Gemeinde Feldberg ist ebenfalls Eigentümer dieses Grundstücks. Derzeit wird das bestehende Gebäude ausschließlich als Wohngebäude vermietet. Die Zufahrt des Gebäudes Panoramaweg 1 wird dementsprechend statt über eine private Erschließung über eine öffentliche Erschließung erfolgen, soll aber weiterhin von Süden ermöglicht werden.

Die Erschließung der drei Grundstücke nördlich und südlich des Zweiseenblickwegs soll über den Zweiseenblickweg erfolgen.

Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Leitung einschließlich der zugehörigen Schutzstreifen kann nach Rücksprache mit dem Leitungsträger ED Netze mit Endmasten abgehängt werden, so dass über der neuen Wohnbebauung keine Leitung mehr verlaufen wird. Durch die bestehende Ringschließung im Straßenraum fallen nur noch Kosten für die Errichtung des Endmastes und den Anschluss an die Leitungen im Straßenraum an.

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden in Bezug auf die bestehenden Festsetzungen ergänzt, so dass sich die neue Bebauung in den bestehenden Kontext und die bestehende städtebauliche Struktur einfügt. Aufgrund der Topographie mit einer großen Hangneigung werden Höhenfestsetzungen der Gebäude aufgenommen.

Da sich der Bereich innerhalb bestehenden Bebauung befindet und das Grundstück südlich des Zweiseenblickwegs die bestehende Bebauung abrundet und den Ortsrand sinnvoll arrondiert, sind für diesen Teilbereich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Der Bereich ist durch eine bestehende aufgelockerte Bebauung geprägt, die in dieser Form weiter verfolgt

werden soll. Durch die Festsetzung von größtenteils Einzelbaufenstern auf den Grundstücken entsteht eine Bebauung, die dem bestehenden Ortsbild von Bärental angemessen ist. Mit den getroffenen Festsetzungen können im Wesentlichen die für die übrigen Gebäude bereits jetzt möglichen Bauformen realisiert werden.

Teilbereich 2 wird lediglich durch eine Änderung des zeichnerischen Teils geändert. Hier wird das Baufenster in Lage und Dimensionierung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung geändert. Planungsrechtliche Festsetzungen sowie die durch die 4. Änderung erlassenen örtlichen Bauvorschriften sollen nicht geändert werden. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild werden durch den Neubau eines weiteren Gebäudes nicht befürchtet. Mit den bereits in der 4. Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen können neue Gebäude die umgebende Bebauung angemessen ergänzen. Die durch Kartierung der LUBW dargestellten Biotope innerhalb des Grundstücks sollen nicht verändert werden, so dass auch hier keine negativen Auswirkungen erwartet werden.

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

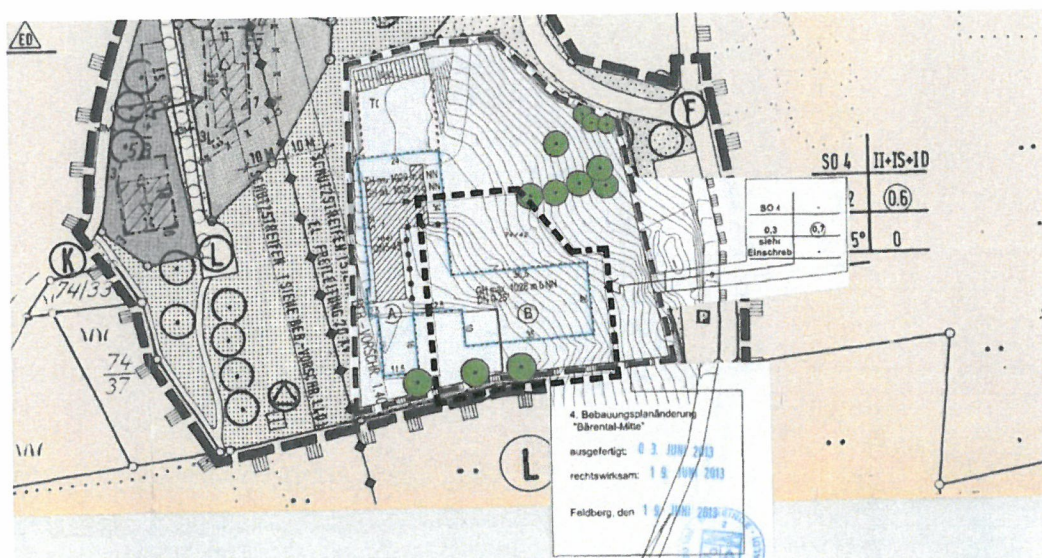
Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden nur für den Teilbereich 1 geändert bzw. ergänzt. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich daher ausschließlich auf Teilbereich 1.

Für den Teilbereich 2 des Hotels wurden bereits im Rahmen der 4. Bebauungsplanänderung mit Satzungsbeschluss vom 07.05.2013 für den Deckblattbereich die bestehenden Festsetzungen angepasst sowie – ebenfalls nur für den Deckblattbereich - örtliche Bauvorschriften erlassen. Die vorgenommenen Änderungen und örtlichen Bauvorschriften sollen in dieser Form weiter gelten, Änderungen sind nur im zeichnerischen Teil erforderlich.

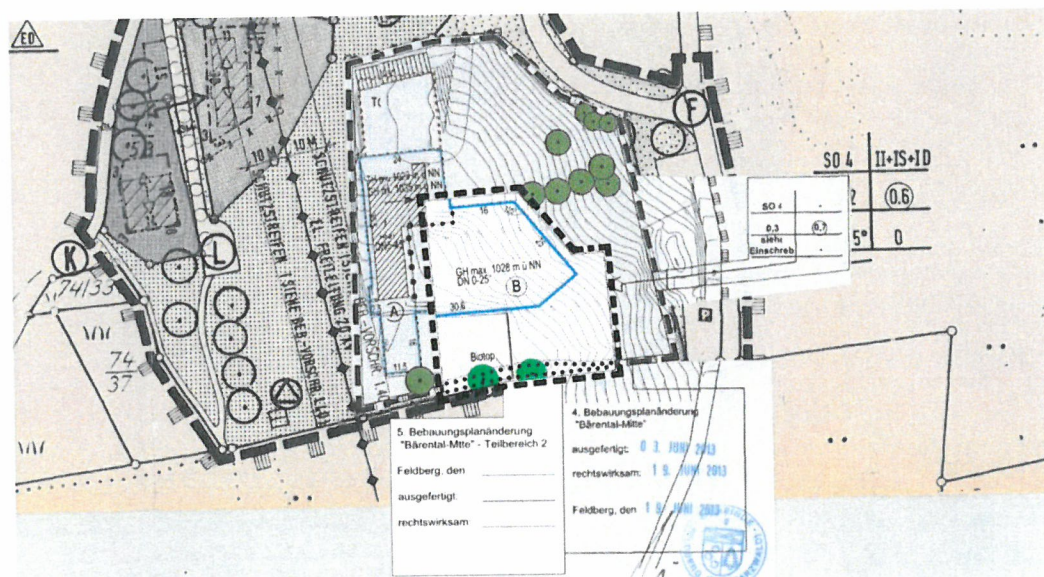
Nachfolgend wird die Änderung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans erläutert. In der oberen Abbildung wird zunächst ein Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ dargestellt. In der zweiten Zeichnung wird zum Vergleich der gültige Bebauungsplan mit dem eingefügten Deckblatt aufgezeigt:

Teilbereich 2

Die Änderung besteht ausschließlich in der veränderten Lage des Baufensters. Statt eines Gebäudes rechtwinklig zum bestehenden Gebäude soll ein neues Gebäude leicht verdreht zum bestehenden Gebäude ermöglicht werden. Die Größe des Baufensters bleibt gegenüber dem bestehenden Baufenster annähernd gleich. Nutzungsschablone, die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sowie der zulässigen Dachneigung werden unverändert übernommen. Das bestehende Biotop wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

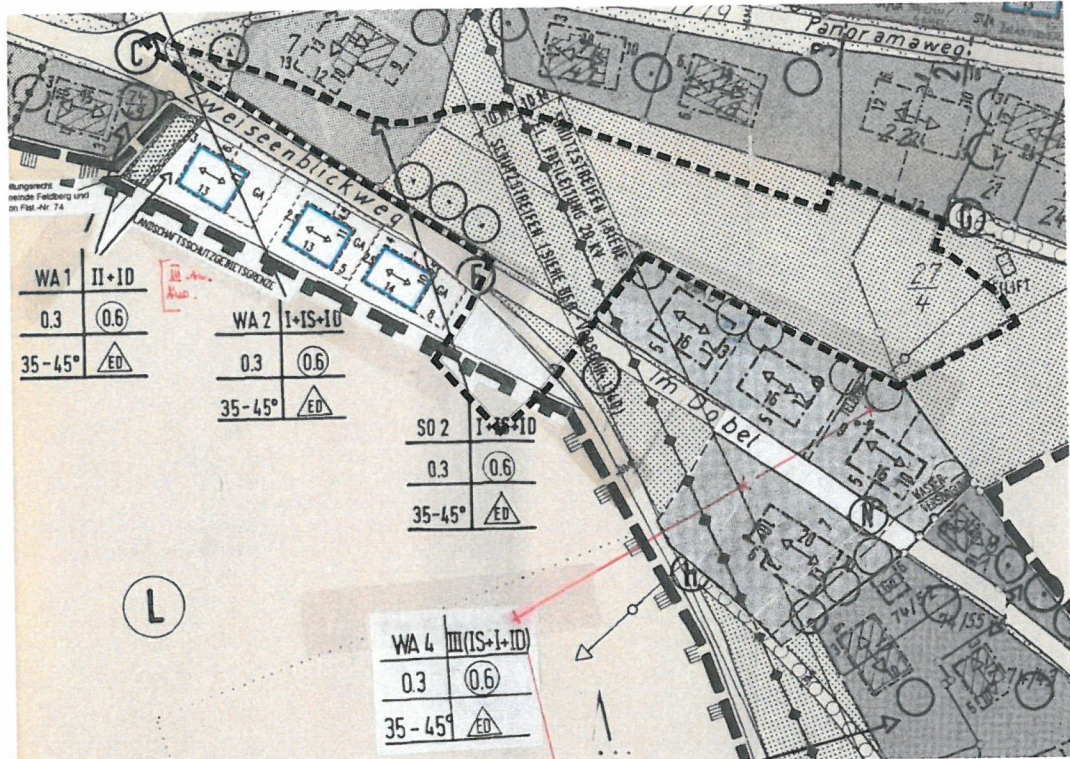


Teilbereich 2, Ausschnitt BPL 1984 in der Fassung der 4. Änderung Juni 2013

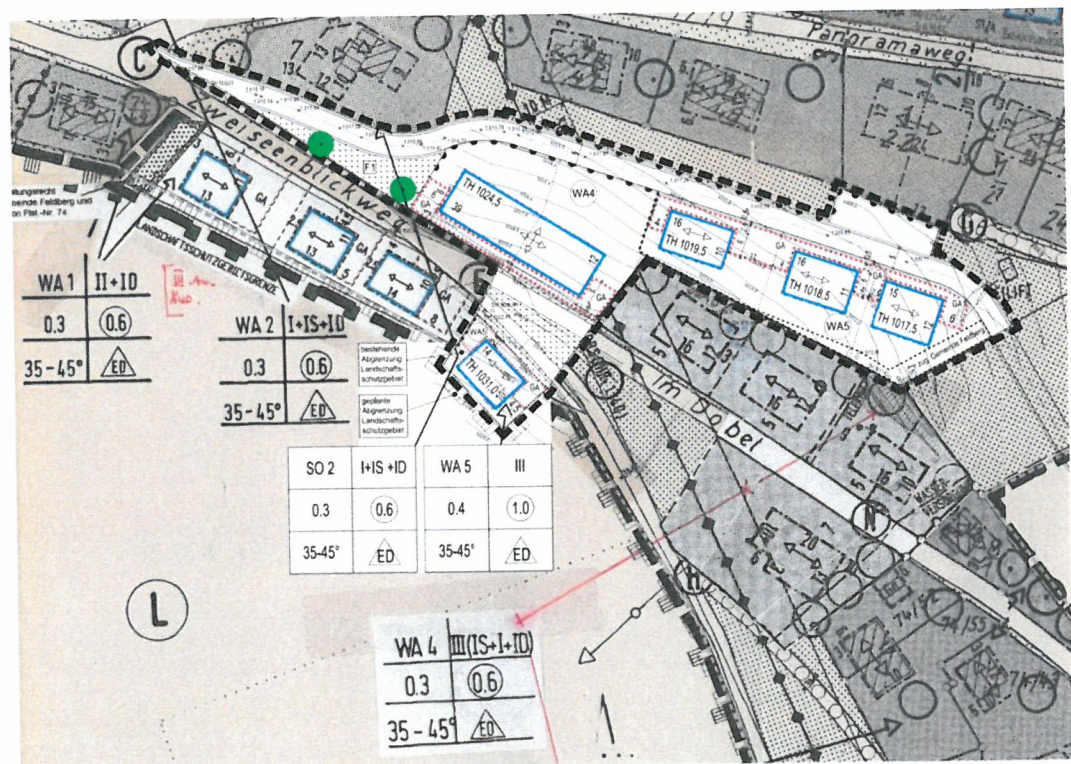


Teilbereich 2, Deckblatt, Stand 01.08.2017

Teilbereich 1



Ausschnitt BPL 1984 in der Fassung der 4. Änderung Juni 2013



Deckblatt, Stand 01.08.2017

Art und Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise

Die Gebietsausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche wird in der Bebauungsplanänderung für den Bereich der geplanten Wohngrundstücke durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets geändert. Nach den Vorgaben der Innenentwicklung wird dies befürwortet. Die notwendige neue Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche dargestellt.

Bereits im bestehenden Bebauungsplan war die Art der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets aufgeführt. Geändert wird nun lediglich Ziffer 1.12 mit dem Ausschluss der in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die bereits im bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossen waren und nun der aktuellen Rechtsgrundlage sowie der Ergänzung der Nutzungsschablonen um ein WA 5 angepasst werden sollen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sollen aufgrund der Sicherung der ruhigen Wohnlage, aufgrund des zu erwartenden erhöhten Flächen- und Stellplatzbedarfs und aufgrund der Sicherung der Nutzung als Wohngrundstücke weiterhin ausgeschlossen werden.

Für zwei Baugrundstücke nördlich des Zweiseenblickweg in Verlängerung der Bebauung entlang der Straße Im Dobel gelten die Festsetzungen des bestehenden WA4 (Allgemeines Wohngebiet 4), da hier die Neubebauung direkt anschließt und die Bebauung dem bestehenden Ortsbild entsprechend ergänzt werden kann. Dies betrifft insbesondere die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 sowie der Geschossflächenzahl von 0,6. Diese Festsetzungen sollen beibehalten werden, um der Forderung nach einer angemessenen Nachverdichtung nachzukommen, gleichzeitig wird eine Durchgrünung und Durchlüftung des Gebiets erreicht.

WA 4	III (IS+I+ID)
0.3	0.6
35-45°	ED

Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan „Bärental-Mitte“: Nutzungsschablone WA 4, neu hinzugefügt in der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die bestehenden Festsetzungen zu möglichen Vollgeschossen bereits statt der Festsetzung „I+IS+ID“ (1 Vollgeschoss plus 1 Sockelgeschoss plus 1 Dachgeschoss) auf die Festsetzung von maximal drei möglichen Vollgeschossen (III) geändert. Dies soll beibehalten werden, um für die neuen Gebäude eine angemessene Bebauung im hängigen Gelände zu ermöglichen. Da die bestehenden Festsetzungen durch die Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen ergänzt werden, werden hier keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet.

Ebenfalls beibehalten wird die Bauweise, möglich sind daher Einzel- oder Doppelhäuser. Auch die mögliche Dachneigung wird unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen (siehe auch Begründung der örtlichen Bauvorschriften).

ten). Das zusammenhängende Baufenster im WA4 soll den Wunsch der Gemeinde nach größtmöglicher Flexibilität für die einzelnen Bauherren widerspiegeln.

Im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung wird die Nutzungsschablone WA 5 für das kleine Grundstück südlich des Zweiseenblickwegs sowie für drei neue Grundstücke im inneren Bereich an der neuen Erschließungsstraße ergänzt. Um hier eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 sowie die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Aufgrund der geringeren Grundstücksgröße sollen dem zukünftigen Eigentümer eine angemessene Bebauung ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 entspricht dabei der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ermöglicht eine gute Ausnutzung der Grundstücke mit ausreichend unversiegelten Flächen, die den städtebaulichen Anforderungen entsprechen. Die weiteren Festsetzungen der Nutzungsschablone (Ausweisung WA, Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise, Dachneigungen) werden wie im WA 4 festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen

Im bestehenden Bebauungsplan wurden bereits maximale Traufhöhen als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die die Traufhöhe an der jeweiligen Traufseite in Abhängigkeit von der Zulässigkeit der festgesetzten Geschossigkeiten festsetzte. Unterer Bezugspunkt war hier der tiefste Punkt des natürlichen Geländes. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden für den Teilbereich 1 außer Kraft gesetzt und insgesamt neue örtliche Bauvorschriften für den Teilbereich 1 erlassen. Die Festsetzungen der maximalen Traufhöhe werden ergänzt, nun aber in den planungsrechtlichen Festsetzungen.

Aufgrund der bewegten Topographie wurde für die Bebauungsplanänderung eine Vermessung durchgeführt, die die vorliegenden Höhenlinien aufzeigt. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe wurde für die neuen Gebäude durch Schnitte geprüft und in Meter über Normalnull festgesetzt, um eindeutige Bezugspunkte herzustellen. Die festgesetzten Traufhöhen entsprechen aber im Grunde genommen dem im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt (tiefster Punkt des natürlichen Geländes).

Garagen, Carports, Stellplätze, Erschließung der privaten Grundstücke

Die bestehende Festsetzung Ziffer 1.14 (Garagen) wird ebenfalls den aktuellen Anforderungen angepasst und durch eine neue Formulierung ersetzt. Wie in den letzten Änderungen werden für Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze Flächen um die Baufenster herum ausgewiesen. Aufgrund der hängigen Topographie werden Garagen, Carports und Stellplätze außer innerhalb der Baugrenzen auch seitlich der Baufenster zwischen Straße und der Mitte der neuen Baufenster ermöglicht, so dass diese nicht straßenabgewandt errichtet werden können und somit zu große Nebenanlagen oder steile Zufahrten entstehen. Die Festsetzung wird so ergänzt, dass Garagen oder Carports zur zugehörigen Erschließungsstraße hin einen Mindestabstand von 2 m senkrecht zur Straße bzw. Gehweg einhalten müssen; werden diese längs zur Straße gebaut, ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Dies erscheint erforderlich, um die Verkehrsflächen nicht weiter einzunengen und einen gewissen Abstand im Sinne der notwendigen Schneeräumung zu gewährleisten. Kfz-Stellplätze können im Anschluss an die Verkehrsflächen entstehen, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten und daher keine städtebaulichen oder verkehrlichen Auswirkungen haben.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation der zwei neu geplanten Gebäude nördlich des Zweiseenblickwegs, die die Verlängerung der bestehenden Bebauung der Straße Im Dobel darstellen und dementsprechend ein einheitliches harmonisches Ortsbild entstehen lassen, soll die Erschließung dieser Gebäude ebenfalls wie die bestehenden Gebäude südlich von der Straße Im Dobel erfolgen. Daher wird bei diesen zwei Gebäuden in der Planzeichnung ein Zufahrtsverbot von Norden zur neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

Für die bereits seit einigen Jahren bestehenden Gebäude Panoramaweg 3, 5, und 7 soll ebenfalls keine Zufahrtsmöglichkeit über die neue Erschließungsstraße gegeben sein, da die bestehende Erschließung bereits von Norden über den Panoramaweg erfolgt und die begrünten Gartenbereiche im Süden erhalten werden sollen. Dies unterstützt die Durchgrünung des Plangebiets und trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität im Plangebiet bei. Mit den dargestellten Zufahrtsverboten wird darüber hinaus die Wohnqualität der bestehenden und neuen Gebäude sichergestellt, da das Verkehrsaufkommen der neuen Erschließungsstraße so weit wie möglich reduziert wird.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege soll die Versiegelung im Plangebiet und die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs minimiert werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

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

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden allgemeine grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Für die öffentliche Grünfläche am Beginn der neuen Erschließungsstraße mit Kennzeichnung „F1“ sollen zwei Bäume erhalten werden, ebenso sollen einige Sträucher neu angepflanzt werden bzw. bestehen bleiben.

5.2

Erlass örtlicher Bauvorschriften

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Mit dem Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ von 1984 wurden die Gestaltungsreglements zusammen mit den übrigen Bebauungsvorschriften als Festsetzungen erlassen. Da dies aktuell nicht mehr zulässig ist, werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Ziffer 2.00 bis 2.40) von 1984 für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt und insgesamt neue örtliche Bauvorschriften für den Ände-

rungsbereich erlassen. Dabei wurden die Gestaltungsfestsetzungen überprüft, vereinfacht und an zeitgemäße stadtplanerische Zielsetzungen angepasst.

Um sich in die umgebende Bebauung einzufügen und ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten, werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die bestehenden Dachformen, reine oder abgewalmte Satteldächer mit Dachüberstand festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungsbestand einfügt.

Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien können nicht verwendet werden, so dass sowohl das Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen, um Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen zu vermeiden. Die Gemeinde Feldberg fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden Regelungen zu Dachaufbauten aufgenommen. Diese sind bis zu einer Breite von maximal 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite zulässig. Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach sollen somit eingehalten werden. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

Zur Gestaltung des Straßenraumes, zur Freihaltung von Sichtbezügen und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im allgemeinen Wohngebiet getroffen. So dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht höher als 0,80 m sein. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, damit diese den Verkehrsraum nicht weiter einengen und z.B. die Schneeräumung nicht behindern.

Um einen ortstypischen Charakter und die Einbindung des Plangebiets in die dörflichen und ländlichen Strukturen sowie in das umgebende freie Landschaftsbild zu erreichen, sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Nadelgehölzhecken werden dabei aus gestalterischen Gründen, aufgrund der negativen visuellen Wirkung und als nicht standortheimische Grünstrukturen ausgeschlossen. Stacheldraht wird als gebietsuntypische Materialien und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden - aufgrund der bestehenden Geländetopographie - Regelungen zu Stützmauern im allgemeinen Wohngebiet aufgenommen. Durch die Festsetzung sollen zu hohe, durchgängige Stützmauern vermieden werden – bei hohen Niveauunterschieden sollen Absätze und Terrassierungen vorgesehen werden oder bepflanzte, begrünte Böschungen angelegt werden.

6 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ wurde vom Büro faktorgrün, Freiburg, ein Umweltbeitrag erarbeitet, der die betreffenden Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung beschreibt. Ebenfalls wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vorgenommen. Als artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Artengruppen im Plangebiet wurden die Gruppen der Vögel, Fledermäuse und Haselmaus beschrieben. Aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Der Umweltbeitrag ist der Bebauungsplanänderung beigelegt, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

7 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Erschließung

Für den Teilbereich 1 wurde eine Verkehrs- und Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Riede Ingenieur-AG, Löffingen, erarbeitet. Für die verkehrliche Erschließung der innen liegenden Grundstücke wird eine Zufahrtsstraße, ausgehend vom Zweiseenblickweg, notwendig. Die neue Straße wurde so geplant, dass eine Weiterführung und zukünftige Erschließung der südöstlich liegenden Flächen möglich wird.

7.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Gleichzeitig wurde durch einen Vorentwurf die Ver- und Entsorgung des Plangebietes geprüft.

Die Versorgung des Teilbereichs 1 erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation im Panoramaweg bzw. im Zweiseenblickweg. Anfallendes Niederschlagswasser wird ebenfalls in die bestehende Regenwasserkanalisation geleitet. Die Ver- und Entsorgung sowie die Ableitung von Niederschlagswasser im Teilbereich 2 wird nicht verändert.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden ist gewährleistet.

7.4 20-kV-Freileitung

Im Teilbereich 1 der Bebauungsplanänderung verläuft eine 20-kV-Freileitung der ED Netze. In Abstimmung mit dem Leitungsträger wird die Freileitung in dieser Form nicht mehr benötigt und kann im Änderungsbereich über Endmasten abgehängt werden. Die Versorgung ist über eine bestehende Ringerschließung in den Straßen weiter gewährleistet.

8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ca. **7.334 m²**

davon:

Teilbereich 1:
Allgemeines Wohngebiet ca. **5.438 m²**
ca. **3.410 m²**
Öffentliche Grünfläche ca. **508 m²**
Verkehrsfläche ca. **1.520 m²**

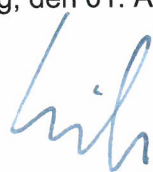
Teilbereich 2 (Sondergebiet): ca. **1.896 m²**

10 KOSTEN DER PLANUNG

Geschätzte Kosten (brutto):

Abhängen 20-kV-Leitung ca. **55.000 €**
Erschließungskosten ca. **370.000 €**

Gemeinde Feldberg, den 01. August 2017



fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Stefan Wirbser, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats wird bestätigt. Die für die Rechtswirksamkeit des Verfahrens maßgebenden Vorschriften wurden beachtet.

21. AUG. 2017

Feldberg, _____

Bürgermeisteramt



Bekanntmachung durch Amtsblatt Nr. 35

30. AUG. 2017

Feldberg, _____

Bürgermeisteramt



Gemeinde Feldberg

5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“

Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

Freiburg, den 01.08.2017

Satzungsbeschluss



Freie Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
www.faktorgruen.de

Freiburg
Merzhauser Str. 110
0761-707647-0
freiburg@faktorgruen.de

Heidelberg
Franz-Knauff-Str. 2-4
06221-9854-10
heidelberg@faktorgruen.de

Rottweil
Eisenbahnstr. 26
0741-15705
rottweil@faktorgruen.de

Stuttgart
Schockenriedstraße 4
0711-48999-480
stuttgart@faktorgruen.de

Gemeinde Feldberg, 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärenal Mitte“

Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
1.1	Vorhabenbeschreibung	1
1.2	Rechtliche Vorgaben und Aufgabenstellung	3
1.3	Planerische Vorgaben	4
1.4	Schutzgebiete	7
2	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung ...	9
3	Artenschutz	14
3.1	Rechtliche Vorgaben	14
3.2	Relevanzprüfung auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse	15
3.2.1	Habitatpotenzial	15
3.2.2	Lebensraumpotenzialanalyse: Europäische Vogelarten	15
3.2.3	Lebensraumpotenzialanalyse: Sonstige Tiergruppen sowie Farn- und Blütenpflanzen	16
3.2.4	Fazit Relevanzprüfung	17
3.3	Prüfung der Verbotstatbestände	18
3.3.1	Europäische Vogelarten	18
3.3.2	Fledermäuse	19
3.3.3	Haselmaus	19
3.4	Fazit Artenschutzprüfung	20
4	Schutz von Natur und Landschaft	20
4.1	Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen	20
5	Zusammenfassung	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Quelle Kartengrundlage: LUBW Kartendienst online)	2
Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs der 5. Bebauungsplanänderung mit den zwei Teilbereichen im Luftbild	2
Abbildung 3: Darstellungen im Flächennutzungsplan der VG Feldberg-Schluchsee (Quelle: BürgerGIS Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)	5
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VG Feldberg-Schluchsee (2000)	5
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Bärenal-Mitte" der Gemeinde Feldberg (1984)	6
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Bärenal-Mitte" mit dem Teilbereich der 4. Bebauungsplanänderung	6
Abbildung 7: Lage von geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft im Umfeld der Planvorhaben (Quelle Schutzgebiete: LUBW Kartendienst online)	8

1 Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum Bebauungsplan

Die Gemeinde Feldberg plant die 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“. Damit sollen Voraussetzungen für die Realisierung von kleineren Bauvorhaben geschaffen werden. Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebs und um die Schaffung von zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten für Wohngebäude.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit den beiden Teilbereichen umfasst insgesamt eine Fläche von 0,7 ha (s. Abb. 1, Abb. 2).

Die Flurstücke 74/66, 27/4 und der östliche Teil des Flurstücks Nr. 7 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und sollen nun als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Der westliche Teil des Flurstücks Nr. 7 ist bislang als Sondergebiet zur Unterbringung von touristischen Nutzungen bzw. Ferienwohnungen festgesetzt. Zukünftig wird der Teilbereich 1 über dieses Flurstück erschlossen werden.

Mit der im Jahr 2007 in Kraft getretenen 3. Änderung wurden bauliche Ergänzungen auf den Flurstücken 74/70, 74/71 und 74/72 im Bereich „Zweiseenblickweg“ vorbereitet. Hier setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest (zulässige GRZ 0,3 im WA4 und GRZ 0,4 im WA5). Auf dem östlich angrenzenden Bereich des Flurstücks Nr. 74 ist jedoch kein Baufenster ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet soll hier um ca. 190 m² erweitert und entsprechend angepasst werden, um zukünftig eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Da die Erweiterungsfläche derzeit innerhalb der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes liegt, wird die Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes für die erweiterte Fläche beantragt.

In einer 4. Bebauungsplanänderung wurden der zeichnerische Teil in Form eines Deckblatts und die textlichen Festsetzungen für eine Gebäudeerweiterung des Hotels Tannhof im Bereich des festgesetzten Sondergebiets (Flurstück Nr. 74/42) geändert. Die damals vorgesehenen Umbau- und Ausbaupläne wurden jedoch bislang nicht umgesetzt und wurden zwischenzeitlich geändert. Für die geänderte Planung der Gebäudeerweiterung sollen der zeichnerische Teil und die textlichen Festsetzungen nun mit der 5. Änderung des Bebauungsplans angepasst werden.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt, sodass aus diesem Grund kein Ausgleich für die geplanten Eingriffe notwendig ist (vgl. Kap. 1.2).

Lage des Plan- gebiets

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils Bärental in der Gemeinde Feldberg (s. Abb. 1). Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 7, 74, 74/66, 27/4 und 74/42 auf der Gemarkung Feldberg. Diese befinden sich entlang der Straßen „Zweiseenblick“ und „Im Doppel“. An die Flächen schließen zum Teil bebaute Bereiche mit Wohnnutzung aber auch offene Weideflächen an (s. Abb. 2).

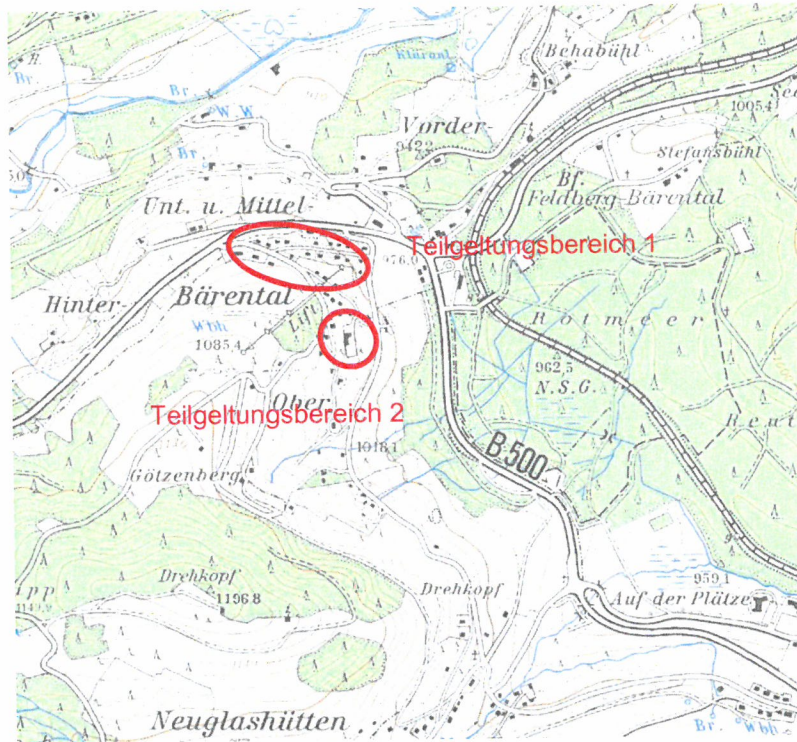


Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Quelle Kartengrundlage: LUBW Kartendienst online).



Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs der 5. Bebauungsplanänderung mit den zwei Teilbereichen im Luftbild.

*Bestandssituation
im Plangebiet*

Flst.-Nr. 7, 74/66, 27/4:

Im nordwestlichen Teil des Flurstücks Nr. 7 befindet sich ein Wohngebäude, das von einem Hausgarten mit einem älteren Kirschbaum, einzelnen Nadelbäumen und einer kleinen Nadelhecke umgeben wird (vgl. Fotodokumentation im Anhang). Zwei Bestandsbäume südlich des Wohnhauses wurden Anfang 2017 gefällt. Östlich grenzt eine Wiese an, die sich ebenfalls über die Flurstücke 74/66 und 27/4 erstreckt. Die im November 2016 durchgeführte Bestandserfassung legt den Eindruck nahe, dass es sich dabei um eine Wiese mittlerer Standorte handelt.

Flst.-Nr. 74:

Auf dem Flurstück besteht aktuell eine Magerweide mittlerer Standorte, die sich in südliche Richtung hangaufwärts fortsetzt.

Flst.-Nr. 74/42:

Das Flurstück ist zum jetzigen Zeitpunkt durch die bestehende Hotelnutzung mit den dazugehörigen Gebäuden geprägt. So wird das Grundstück von den Hotelgebäuden am westlichen und nordwestlichen Rändern geprägt. Diese sind von einem intensiv gepflegten Ziergarten mit Einzelbäumen umgeben. Innerhalb der Wiesenfläche wurde jedoch bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ durch die Erweiterung des Baufensters eine Bebauung ermöglicht, sodass eine Erweiterung des Hotels schon zum aktuellen Zeitpunkt innerhalb des vorgesehen Baufensters zulässig ist.

Im Bereich des Flurstücks 74/42 befinden sich zudem an der südlichen und östlichen Grenze zwei Feldgehölze. Die Feldhecke am südlichen Plangebietsrand verläuft auf einem Steinriegel und weist eine naturraumtypische Artenzusammensetzung auf (z.B. Vogelbeere, Berg-Ahorn, Hänge-Birke).

Vor Beschluss der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurden auf dem Hotelgrundstück einzelne Fichtenbäume gefällt, von denen vier Bäume mit einem Baumerhaltungsgebot in der 4. Bebauungsplanänderung belegt waren. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der hier vorgesehenen 5. Bebauungsplanänderung. Die textlichen Festsetzungen der 4. Bebauungsplanänderung sehen jedoch vor, dass für den Verlust der Bäume gleichartige Bäume an den festgelegten Standorten nachzupflanzen sind.

Bewertung

Bei den Biotoptypen mit hoher Bedeutung für Pflanzen und Tiere handelt es sich um die beiden Feldgehölze im Bereich des Flst.-Nr. 74/72. Die Grünlandbereiche entlang des Zweiseenblicks wurden im November 2016 erfasst. Die Begehung legt den Eindruck nahe, dass es sich dabei um Wiesen- und Weideflächen durchschnittlich mittlerer Wertigkeit handelt. Lediglich eine geringe Bedeutung besitzen die versiegelten Flächen im Bereich der Bestandsbebauung und die umgebenden intensiv gepflegten Rasenflächen.

1.2 Rechtliche Vorgaben und Aufgabenstellung

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt.

Es finden die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen wird. Zudem ist § 4c (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gem. § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Der Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung besitzt insgesamt eine Größe von ca. 7.333 m² (Teilbereich 1: ca. 5.437 m², Teilbereich 2: ca. 1.896 m²). Es wird keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz unmittelbar. Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bezüglich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu erwarten ist. Es wird auf die vertiefende Darstellung in Kap. 3 verwiesen.

1.3 Planerische Vorgaben

Regionalplan Südlicher Oberrhein (1995)

Im derzeit rechtskräftigen Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein (1995) wird die Gemeinde Feldberg als „Gemeinde mit Eigenentwicklung“, d.h. mit Entwicklung zur Deckung für den gemeindlichen Bedarf, ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist ohne Darstellung, in südlicher Richtung befindet sich eine Grünstreifen, die jedoch nicht von der Planung tangiert wird.

Im neuen Regionalplan, welcher am 08.12.2016 als Satzung beschlossen wurde, am 26.06.2017 durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt wurde und voraussichtlich im Herbst 2017 in Kraft tritt, wird die Gemeinde ebenfalls als „Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen“ festgelegt. Ebenso bleibt die Darstellung der südlich angrenzenden Grünstreifen weiterhin bestehen.

Flächennutzungsplan VG Feldberg-Schluchsee (2006)

Mit Ausnahme des Flurstücks 74, bislang Fläche für die Landwirtschaft, ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans auch im Flächennutzungsplan der VG Feldberg-Schluchsee bereits als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt (Abb. 3). Die Bebauungsplanänderung entspricht damit größtenteils dieser Darstellung und ist entsprechend gem. § 8 (2) BauGB im Bereich der Wohnbaufläche (Bestand) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft ist eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich, ein förmliches Änderungsverfahren ist nicht notwendig.

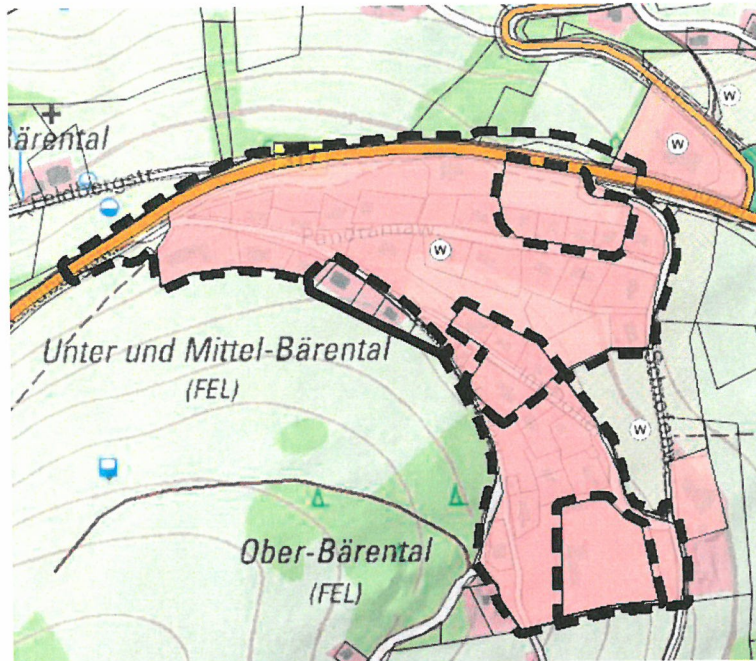


Abbildung 3: Darstellungen im Flächennutzungsplan der VG Feldberg-Schluchsee (Quelle: BürgerGIS Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald).

Landschaftsplan VG
Feldberg-Schluchsee
(2000)

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans der VG Feldberg-Schluchsee (2000) sieht eine Eingrünung des Ortsrands entlang der Flurstücke Nr. 74/65 und 74/64 vor (Abb. 4). Im Bereich des Flurstücks 74/42 wird das gesetzlich geschützte Biotop „Ahorn-Feldgehölz im Ober-Bärental“ dargestellt.

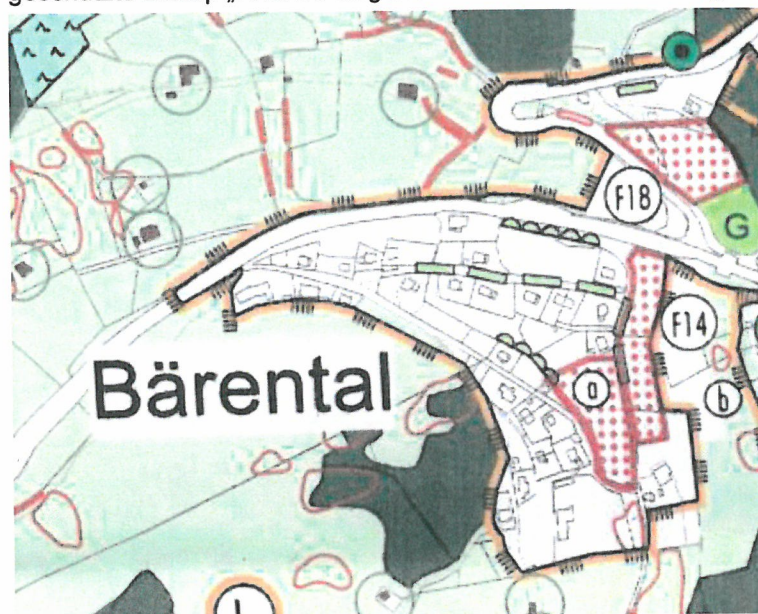


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VG Feldberg-Schluchsee (2000).

Bestehender Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ ist bereits am 16.10.1984 in Kraft getreten. Seitdem wurden vier Änderungsverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Teil des Flurstücks 7 ein Sondergebiet fest (vgl. Abb. 5). Die restliche Fläche des Flurstücks sowie auch die angrenzenden Flurstücke 74/66 und 27/4 sind hingegen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit der im Jahr 2007 in Kraft getretenen 3. Änderung wurden bauliche Ergänzungen auf dem Flurstück 74 im Bereich „Zweiseenblickweg“ vorbereitet. Hier setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest.

In einer 4. Bebauungsplanänderung, rechtswirksam seit 19.06.2013, wurden der zeichnerische Teil in Form eines Deckblatts und die textlichen Festsetzungen für eine Gebäudeerweiterung des Hotels Tannhof im Bereich des Sondergebiets geändert (vgl. Abb. 6). Die damals vorgesehenen Umbau- und Ausbaupläne wurden jedoch bislang nicht umgesetzt.

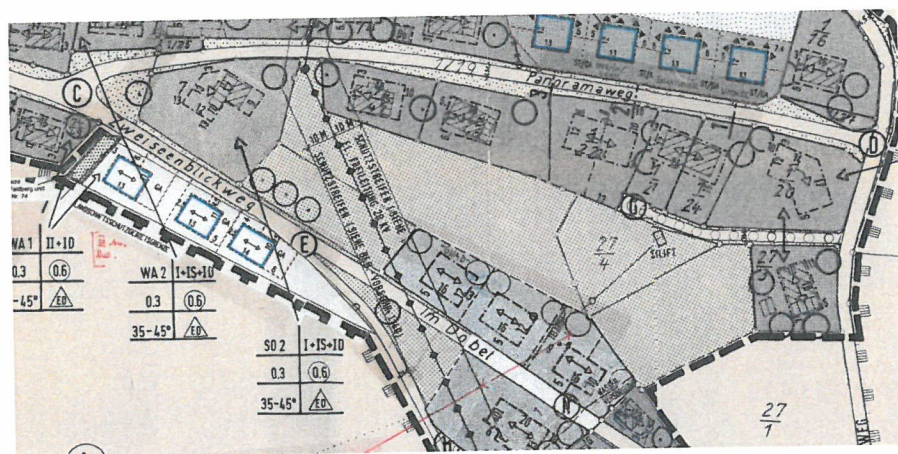


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Bärental-Mitte" der Gemeinde Feldberg (1984).

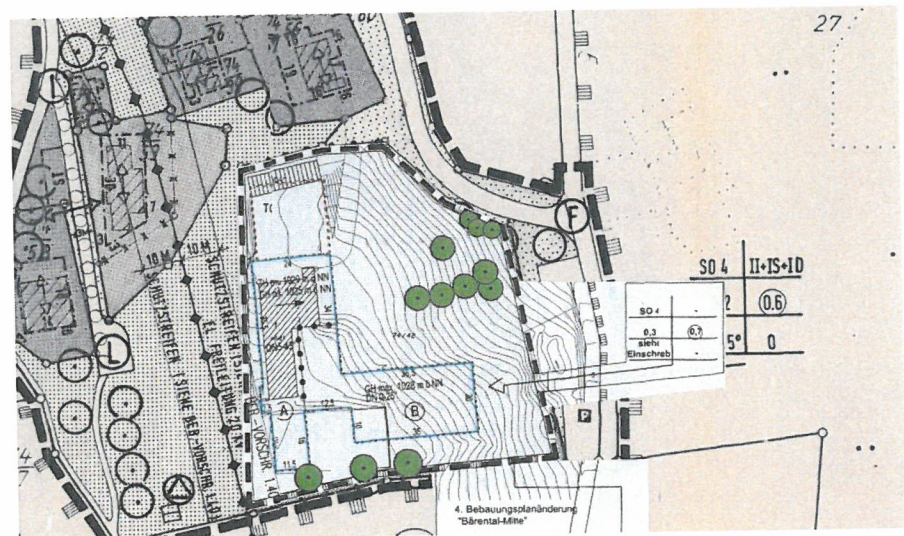


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Bärental-Mitte" mit dem Teilbereich der 4. Bebauungsplanänderung.

1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete

In einer Entfernung von ca. 20 m südlich des Flurstücks 74/72 befindet sich eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops „Feldgehölze und Borstgrasrasen N Ober-Bärental“ (Biotop-Nr. 181143150438) (vgl. Abb. 8). Das von Rindern beweidete Biotop wurde im Rahmen der Offenlandkartierung im Jahr 1996 als Komplex aus Fichten-Feldgehölzen und Borstgrasrasen erfasst. Die Änderungsfläche befindet sich zudem randlich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Feldberg-Schluchsee“ (LSG-Nr. 3.15.036). Da das Bauvorhaben nicht mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets zu vereinbaren ist bzw. gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung alle Handlungen verboten sind, welche den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, ist eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Im Bereich des Flurstücks 74/42 befinden sich Flächen der gesetzlich geschützten Biotope „Steinriegel mit Feldhecke im Ober-Bärental“ (Biotop-Nr. 181143150464) und „Ahorn-Feldgehölz im Ober-Bärental“ (Biotop-Nr. 181143150463). Dabei handelt es sich zum einen um ein lückiges, aus Berg-Ahorn aufgebautes Feldgehölz und zum anderen um einen Steinriegel, der mit einer lückigen, hochwüchsigen Feldhecke aus Berg-Ahorn, Rot-Buche, Fichte, Sal-Weide und Hänge-Birke bestockt ist. Beide werden von der Planung nicht berührt.

Die drei Änderungsflächen liegen zudem flächendeckend innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“. Zweck des Naturparks ist die Entwicklung und Pflege einer vorbildlichen Erholungslandschaft. Der Erlaubnisvorbehalt gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung gilt nicht für die Erschließungszonen wie z.B. diejenigen Gebiete, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen oder für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist. Die geplante Bebauung widerspricht somit nicht der Schutzgebietsverordnung des Naturparks.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung selbst befindet sich außerhalb des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000. In einer Entfernung von etwa 250 m östlich der Bundesstraße B500 ist jedoch das FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ ausgewiesen. Das Gebiet ist insbesondere von großflächigen Schutthalden und Felsformationen, naturnahen Schluchtwäldern, Moorbiotopen, Magerwiesen und naturnahen Wäldern geprägt. Als Zielarten werden im Datenauswertebogen Steinkrebs, Groppe, Bachneunauge, Spanische Flagge, Luchs und Firnisglänzendes Sichelmoos aufgeführt. Eine Nutzung des Gebiets durch die Zielarten des FFH-Gebiets kann aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen (z.B. Gewässer, Wälder) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Weitere über die bereits vorhandenen Störungen und Trennungswirkungen hinausgehende Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus liegen innerhalb der Änderungsbereiche selbst sowie deren Umfeld keine weiteren Schutzgebietsflächen oder geschützten Landschaftsbestandteile (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal).



Abbildung 7: Lage von geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft im Umfeld der Planvorhaben (Quelle Schutzgebiete: LUBW Kartendienst online).

2 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Die Beschreibung des Umweltzustands und der zu erwartenden Auswirkungen bezieht sich auf den aktuellen Ist-Zustand im Plangebiet (Übersichtsbegehung im Nov. 2016).

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Boden		
Bodentypen	<ul style="list-style-type: none"> • sowohl anthropogen veränderte Böden der Ortslage mit geringer Wertigkeit als auch natürliche Böden vorhanden • die natürlichen Böden sind Teil der bodenkundlichen Einheit „Humose Braunerde und Braunerde aus Fließerde über Hangschutt“ 	<ul style="list-style-type: none"> • baubedingte Flächeninanspruchnahme durch Befahren mit Baumaschinen, Ablagerungen von Bodenmaterial sowie Bodenabgrabungen und -umlagerungen • anlagebedingt Inanspruchnahme von Flächen für die geplante Wohnbebauung, Nebenanlagen, Wege, Zufahrten und sonstige Freianlagen
Funktionsbewertung	<ul style="list-style-type: none"> • durch Teilversiegelungen und Bodenmodellierungen sind die Bodenfunktionen stellenweise nur noch eingeschränkt vorhanden und von geringer Bedeutung • in den unveränderten Bereichen besitzt der Boden eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, eine geringe Filter- und Pufferwirkung für Schadstoffe und eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Bodenfruchtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Neuversiegelung mit erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Bodenfunktionen • Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das geplante WA4 sowie einer GRZ von 0,4 im WA5
Versiegelungsgrad	<ul style="list-style-type: none"> • Im aktuellen Bestand sind mit Ausnahme des Hotelgebäudes (Flst.-Nr. 74/42) und der Grundstückseinfahrt im Bereich des Flurstücks Nr. 7 bisher kaum versiegelte Flächen vorhanden. Auf dem Flurstück 74/42 besteht zusätzlich jedoch ein Baufenster mit einer zulässigen Bebauung im Bebauungsplan „Bärental-Mitte, 4. Änderung“ (GRZ = 0,3) 	

Wasser

Grundwasser

- Lage im Übergang zwischen der hydrogeologischen Einheit der Sedimente der Schwarzwaldvergleiterschierung (geringe bis gute Porendurchlässigkeit) und der Variskischen Plutone (Grundwasseringleiter)
- Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Das Vorkommen von Hangschichtwasser/ Quellen kann im Bebauungsplangebiet nicht ausgeschlossen werden.
- Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung in nicht erheblichem Maß zu erwarten
- Verbot von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern, sofern diese nicht beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind
- Es sind ggf. technische Vorkehrungen zum Ableiten des Wassers und dem Schutz der geplanten Bauwerke zu treffen, ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Oberflächengewässer

- Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet selbst oder angrenzend im Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) verzeichnet oder im Rahmen der Übersichtsbegehung erfasst worden.

Klima / Luft

Lokalklima

- Die bestehenden Wiesenflächen (Flst. 7 und 74 mit dem südlich anschließenden Grünland) wirken kaltiltproduzierend, die Luft fließt nach Norden hin ab. Die hier bestehenden Gebäude wirken teils als Abflusshindernis.
- Lage in einem Gebiet mit einer hohen jährlichen mittleren Niederschlagsrate (ca. 1.700 mm/a), einer sehr niedrigen Jahresmitteltemperatur von etwa 4°C und im deutschlandweiten Vergleich überdurchschnittlich hohen, mittleren jährlichen Sonneneinstrahlung von 1.124 kWh/m²
- Die Planung sieht die gärtnerische Anlage von Grundstücksflächen mit Gehölzpflanzungen und den Erhalt von Gehözen mit klimatischer Funktion vor.
- Es entstehen Neuversiegelungen mit dem Verlust von kaltiltproduzierenden Flächen und kleinräumige Veränderungen des Gelände- und Mikroklimas. Insgesamt sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Arten und Biotope

Biotoptypen / -strukturen

- Im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen Baumerhaltungsgelände für insgesamt 12 Bäume auf dem Flst. 74/42. Davon befinden sich zwei Bäume im Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung.
- Flurstücke 7, 74/66 und 27/4: Im westlichen Bereich der Fläche besteht ein Wohngebäude mit Hausgarten und z.T. erhebliche Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme von Flächen überwiegend mittlerer Bedeutung
- Nach Abschluss der Bauarbeiten Aufwertung durch gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen und die Pflanzung von Gehözen zu erwarten
- Erhaltung der geschützten Feldgehölze

Gemeinde Feldberg, 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“,

Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

Vermeidung der Inanspruchnahme von Bäumen mit Habitatpotenzial für Vögel, u.a. durch den Erhalt eines Kirschaums mit kleineren Baumhöhlen (Flurstück Nr. 7)
Rodung von Gehölzen nur im Winterhalbjahr zulässig
Bei Neuinstallation Verwendung insektenverträglicher Außenbeleuchtung (z.B. LED-Lampen)
Erhaltung von Einzelbäumen

- älterem Baumbestand (Kirschaum mit kleineren Baumspalten und -höhlen). Nach Osten hin schließt eine Wiesenfläche an. Die Bestandserfassung wurde im November 2016 durchgeführt und legt den Eindruck nahe, dass es sich dabei um eine eher mäßig artenreiche (Fett-)Wiese handelt.
- Flurstück 74: Auf dem Flurstück befindet sich eine Magerweide mittlerer Standorte, die sich nach Süden hin fortsetzt.
- Flurstück 74/42: Der Bestand umfasst Gebäudebereiche mit Nebenanlagen und wird von einem Ziergarten mit einem Baumbestand umgeben. An der östlichen und südlichen Grenze befindet sich ein Feldgehölz.
- Das Plangebiet ist vor allem von Wiesenflächen mittlerer Wertigkeit geprägt. Daneben kommen Gehölze mit hoher Bedeutung für Arten und Biotope vor, die auch ein gewisses Habitatpotenzial u.a. für Vögel aufweisen (vgl. Kap. 3).

Landschaft

Landschaftsqualität

- Lage am südlichen Siedlungsrand von Bärental
 - Ortsbild nach Norden hin von der umgebenden Wohnbauung geprägt
 - Nach Süden hin offene Landschaft mit Wiesenflächen
 - Das Gebiet selbst ist vor allem von offenen Wiesenflächen geprägt, die bestehenden Feldgehölze mit typischer Artenzusammensetzung dienen zusätzlich der Eingrünung und Verzahnung mit der Landschaft
 - Sichtachse zum Titisee vorhanden
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch bestehende oberirdische Stromleitung, welche die Flurstücke Nr. 7 und Nr. 74/66 quert
 - Die Teilflächen am Zweiseenblick befinden sich in Hanglage. Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin ab.
- Umsetzung der Vorhaben führt zu einem Lückenschluss in der vorhandenen Bebauung
 - nach Abschluss der Bauarbeiten Aufwertung durch gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen mit der Pflanzung von Gehölzen zur Eingrünung des Gebiets zu erwarten
 - Zusätzliche Ein- und Durchgrünung durch den Erhalt von Gehölzen möglich
 - Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets und Widerspruch zur LSG-Verordnung durch geplante Bebauung des Flurstücks 74, Herausnahme von Fläche notwendig
 - Rückbau und Verlegung der das Plangebiet querenden, oberirdisch verlaufenden Stromleitung

Mensch

Wohnen / Gesundheit

- Vorbelastungen durch Lärm der umgebenden Wohnnutzung und Verkehrslärm (Bundesstraßen in ca. 250 m Entfernung)
 - Zusätzliche Entstehung von Lärm durch Wohnnutzung und Verkehr in zumutbarem Maß
 - Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Weideflächen), die zu landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Gerüche, Stäube) führen kann, die aber als ortsüblich hingenommen werden können.
- keine erholungsrelevante Infrastruktur/ keine bedeutsamen Wegeverbindungen vorhanden
- keine Beeinträchtigungen zu erwarten

Erholung

Kultur- und Sachgüter

Archäologische Fundstellen, Baudenkmale

- Keine Erkenntnisse vorliegend
- Keine Beeinträchtigungen zu erwarten

Schutzgebiete

Geschützte Biotope

- Teilflächen von geschützten Feldgehölzen im Bebauungsplangebiet (Flurstück 74/42), überwiegend charakteristische Artenzusammensetzung aus Berg-Ahorn, Vogelbeere und Hänge-Birke
- Die Bebauung findet außerhalb der Feldgehölze statt. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Zum Schutz der angrenzenden Biotope ist mit Beginn der Bauarbeiten entlang der südlichen und östlichen Grenze der im Geltungsbereich befindlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 74 sowie entlang der südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 74/42 ein Bauzaun zu errichten und während der Dauer der Baustelle zu erhalten.

Landschaftsschutzgebiet

- Randbereich des Landschaftsschutzgebiets Feldberg-Schluchsee (Flurstück 74) mit beweidetem Grünland wird von der Planung überlagert
- Die geplante Bebauung widerspricht dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets, eine Herausnahme der Fläche aus der Gebietskulisse wird parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragt.

Naturpark

- Die Änderungsflächen liegen vollständig innerhalb des Naturparks Südschwarzwald

FFH-Gebiet

- Als Erschließungszonen nach § 2 Abs. 6 der Naturparkverordnung bedarf die Planung als Teil eines Bebauungsplans keiner weiteren Erlaubnis.
- Lage des FFH-Gebiets „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet, Trennungswirkung durch die von der B 500 ausgehenden Störungen. Eine Nutzung des Plangebiets durch die genannten Zielarten wird mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine über die zuvor genannten Wechselwirkungen hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten.

3 Artenschutz

3.1 Rechtliche Vorgaben

Rechtliche Vorgaben zum Artenschutz im BNatSchG

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG *besonders* und *streng* geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen).

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Neben diesen *Zugriffsverboten* gelten Besitz- und Vermarktungsverbote.

Nach § 44 (5) BNatSchG gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts die aufgeführten Verbotstatbestände **nur für nach europäischem Recht geschützte Arten**, d.h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. Es liegt außerdem dann kein Verbotstatbestand im Sinne des Satzes Nr. 3 vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden kann.

Wenn die Planung dazu führt, dass Verbotstatbestände eintreten, ist sie grundsätzlich unzulässig.

Prüfschritte

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wird vor dem Hintergrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumausstattung und der bekannten Lebensraumansprüche der relevanten Arten ermittelt, für welche Arten ein Vorkommen mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden kann und für welche Arten ein Vorkommen potenziell möglich bzw. nicht mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Für diese im Rahmen der Relevanzprüfung als relevant ermittelten Arten bzw. Artengruppen ist zu prüfen, ob sie durch die Planung möglicherweise beeinträchtigt werden. D.h. es ist zu prüfen, ob

- durch die Planung eine erhebliche Störung während der in § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 genannten Zeiten eintritt, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- es zu einer Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art kommt. Die Zerstörung von Nahrungs- und Jagdhabitaten ist nur dann relevant, wenn sie einen essentiellen Bestandteil des Habitats darstellen und z.B. für die betroffenen Individuen nicht an anderer Stelle zur Verfügung stehen.

- es zur Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen kommt, und ob diese unvermeidbar sind.

Gegebenenfalls sind Vermeidungsmaßnahmen zu treffen oder zur Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Wenn durch diese Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände nicht verhindert werden kann, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten vorliegen.

3.2 Relevanzprüfung auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse

3.2.1 Habitatpotenzial

Habitatpotenzialanalyse Auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse unter Berücksichtigung der naturräumlichen Lage, bestehender Störfaktoren und ggf. vorhandener Kartierungen und Zufallsfunde, ist die Relevanz der überplanten Flächen als Lebensstätte für besonders und streng geschützte Arten abzuschätzen.

Für Arten bzw. Artengruppen, deren Vorkommen im Plangebiet nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, muss das Eintreten der o. g. Verbotstatbestände geprüft werden.

Im vorliegenden Fall basiert die Relevanzprüfung auf den Erkenntnissen einer Übersichtsbegehung im November 2016 sowie einer Potenzialabschätzung.

Habitatstrukturen im Plangebiet

- Flurstück 7: Grünland, Hausgarten mit Hecke und Einzelbäumen
- Flurstück 74: Grünland
- Flurstück 74/42: Grünland, Einzelbäume, Feldgehölze
- Flurstück 27/4: Grünland

Vorbelastungen

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu Siedlungsbereichen kann eine Nutzung des Gebiets als Lebensraum für besonders störungsempfindliche (Vogel-) Arten weitgehend ausgeschlossen werden. Hierbei sind neben dem Verkehr vor allem Beunruhigungen durch Menschen und Haustiere zu nennen.

3.2.2 Lebensraumpotenzialanalyse: Europäische Vogelarten

Zu erwartendes Artenspektrum

Da sämtliche europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, ist diese Artengruppe grundsätzlich relevant.

Bei den im Zielartenkonzept (ZAK) Baden-Württemberg für mittleres Grünland genannten Arten in der Gemeinde Feldberg handelt es sich um Baumpieper, Braunkehlchen, Feldlerche, Grauammer, Zitronenzeisig, Rotmilan. Die Arten brüten z.T. auch in offenen Landschaften wie reich strukturierten Wiesen- und Weideflächen, benötigen teilweise jedoch auch Baumbestände, Einzelbäume oder Zwergsträucher in ihrem Bruthabitat. Rotmilan und Zitronenzeisig nutzen u.a. Wiesen als Jagdhabitat.

Nach einer Übersichtsbegehung kann das Vorkommen dieser wertgebenden Arten bzw. eine Nutzung als Bruthabitat durch die direkte Lage im Siedlungsbereich und die damit verbundenen Störungen (z.B. Lärm, Verkehr, freilaufende Hunde) und durch das Fehlen geeigneter Habitatstrukturen mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der siedlungstypischen Störeinflüsse auf das Plangebietes kann auch eine Nutzung des Gebietes als Lebensraum für weitere gefährdete, seltene und besonders empfindliche Vogelarten weitgehend ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind vorwiegend allgemein verbreitete, anspruchslose und anpassungsfähige Vogelarten der Siedlungsbereiche wie z.B. Amsel (*Turdus merula*), Kohlmeise (*Parus major*) oder Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) zu erwarten. Die am Rand des Flurstücks Nr. 74/42 vorhandenen Gehölze besitzen darüber hinaus Potenzial als Bruthabitat für weit verbreitete Arten wie Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) oder Buchfink (*Fringilla coelebs*), aber auch für Arten der Vorwarnliste wie Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) oder Feldsperling (*Passer montanus*).

3.2.3 Lebensraumpotenzialanalyse: Sonstige Tiergruppen sowie Farn- und Blütenpflanzen

Zu erwartendes Artenspektrum

Erwartetes Artenspektrum

In Baden-Württemberg kommen aktuell 74 der im Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) aufgeführten Tier- und Pflanzenarten vor. Das Vorkommen von Anhang IV-Arten im Plangebiet kann vor dem Hintergrund des aktuellen Zustands des Plangebiets mit Ausnahme einer Nutzung durch Fledermäuse nahezu ausgeschlossen werden.

Reptilien / Amphibien

Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL aus der Gruppe der Amphibien werden mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen. Weder im Plangebiet noch im nahen Umfeld bestehen geeignete Laichgewässer. Auf Amphibienwanderkorridore oder – jahreszeitlich Landquartiere bestehen ebenfalls keine Hinweise.

Vorkommen der artenschutzrechtlich zu berücksichtigenden Arten aus der Gruppe der Reptilien werden aufgrund der Höhenlage und des Fehlens von erforderlichen Habitatstrukturen (z.B. Staudensäume, grabbares Substrat) mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen.

Säugetiere: Fledermäuse

Es ist davon auszugehen, dass von den in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Säugetierarten insbesondere Fledermäuse das Untersuchungsgebiet nutzen können. Bei den im Zielartenkonzept (ZAK) Baden-Württemberg für mittleres Grünland genannten Fledermausarten in der Gemeinde Feldberg werden die Breitflügelfledermaus und die Nordfledermaus genannt.

Zu berücksichtigen sind Gruppen- und Einzelquartiere (Sommer- und Herbstquartiere), essentielle Nahrungshabitate sowie Leitstrukturen und Flugkorridore mit besonderer Bedeutung (z.B. essentielle Verbindungen zwischen Quartieren und Nahrungshabitaten).

Eine Nutzung der Bäume des Feldgehölzes (Flst.-Nr. 74/42) sowie des älteren Kirschbaums am Zweiseenblickweg (Flst.-Nr. 7) als Tagesversteck für Fledermäuse kann nicht mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden. Auch eine Nutzung des Gebiets als Jagdhabitat ist nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund des Fehlens geeigneter, ausreichend dimensionierter Baumhöhlen ist eine Nutzung des Plangebiets als Winterquartier oder für Wochenstuben von Fledermäusen hingegen nicht zu erwarten.

Weitere Säugetiere

Die Haselmaus kommt bevorzugt in Laubmischwäldern mit ausgeprägter, artreicher Strauchvegetation vor, in höheren Lagen sind auch Vorkommen in Nadelwäldern bekannt. Wichtige Nahrungspflanzen sind u.a. Brombeere, Hasel, Eberesche, Schlehe, Weißdorn oder Heckenkirsche. Bei Kontrolle von

Forstamnistkästen konnten Haselmäuse in nahezu allen Landesteilen Baden-Württembergs nachgewiesen werden. Im Bereich der Hochlagen des nördlichen und südlichen Schwarzwalds waren Haselmäuse in Nistkästen hingegen bislang fast unbekannt (Braun & Dieterlen 2005). Nun sind jedoch aktuelle Nachweise der Art am Ufer des Schluchsees gelungen, sodass ein Vorkommen im Gemeindegebiet Feldbergs prinzipiell nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Feldgehölze im Bereich des Flurstücks 74/42 sind nicht besonders artenreich und stehen auch nicht in einem direkten Verbund mit Waldflächen, sodass ein Vorkommen der Art eher unwahrscheinlich ist. Eine Nutzung der Art durch die Haselmaus kann jedoch auch nicht mit ausreichender Gewissheit ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen weiterer relevanter Säuger des Anhang IV FFH-RL außerhalb der Gruppe der Fledermäuse wird aufgrund der siedlungsgeprägten Störeinflüsse auf das Plangebiet und des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen wie z.B. Wälder mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen.

Insekten

Vorkommen von Libellen- und Käferarten des Anhang IV FFH-RL sind nicht zu erwarten, da geeignete Habitatstrukturen, insbesondere Gräben bzw. Gewässer im Allgemeinen, und alt- und totholzreiche Bäume fehlen.

Das im Plangebiet vorkommende Grünland stellt ein potenzielles Habitat für Schmetterlinge dar. Es sind jedoch keine Vorkommen von den in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Schmetterlingsarten zu erwarten, da das Plangebiet keine geeignete Habitateignung für die potenziell vorkommende Art der montanen Höhenstufe Schwarzfleckiger Ameisenbläuling (*Maculinea arion*) aufweist. In Hinsicht auf die Lebensraumsprüche dieser spezialisierten Art bestehen im Plangebiet nicht die geeigneten Habitatstrukturen wie trockene, sonnige Kalk- oder Silikatmagerrasen mit vegetationsfreien Störstellen und dem Vorkommen der Futterpflanzen Feld-Thymian und Gewöhnlicher Dost.

Weichtiere

Artenschutzrechtlich relevante Arten aus der Gruppe der Muscheln und Schnecken werden in Hinsicht auf die im Plangebiet vorhandenen Strukturen ausgeschlossen.

Pflanzen

Vorkommen von Farn- und Blütenpflanzen des Anhangs IV FFH-RL werden aufgrund der gesichteten Standortgegebenheiten im Plangebiet ausgeschlossen.

3.2.4 Fazit Relevanzprüfung

Fazit

Planungsrelevante Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten des Anhang IV FFH-RL aus den Artengruppen Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge, Libellen, Käfer und Farn- und Blütenpflanzen können mit hinreichender Gewissheit für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von allgemein verbreiteten Vogelarten bzw. die Nutzung als Bruthabitat durch verbreitete gebüschbrütende Arten sowie eine Nutzung des Gebiets durch Fledermäuse und die Haselmaus kann nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Erfassung der Artengruppen wird aufgrund des überschaubaren Habitatpotenzials jedoch nicht für zwingend erforderlich gehalten.

Für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und die Haselmaus wird in der Folge eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

3.3 Prüfung der Verbotstatbestände

3.3.1 Europäische Vogelarten

Tötungsverbot
§ 44 Abs. 1 Nr. 1

Vögel und insbesondere deren Brut sind durch Gehölzrodungen gefährdet, bei denen Nester bzw. Bruthöhlen, bebrütete Eier und nicht flügge Jungvögel zerstört bzw. getötet werden können.

Um eine Tötung oder die Verletzung von Vögeln zu vermeiden, dürfen die Gehölze innerhalb des Plangebiets nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden.

Soweit bauliche Eingriffe außerhalb dieser Zeit zwingend erforderlich werden, muss im Rahmen einer Begehung durch eine ökologische Fachkraft und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festgestellt werden, dass sich im Eingriffsbereich keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln befinden.

Störungsverbot
§ 44 Abs. 1 Nr. 2

Es ist davon auszugehen, dass das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 2 generell durch die Rodung der Gehölze und den Abbruch der bestehenden Bebauung außerhalb der Brutzeit verhindert werden kann.

Mögliche Störfaktoren im Zusammenhang mit den geplanten Bauarbeiten sind Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Personen- und Fahrzeugbewegungen. Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass durch baubedingte Störungen Bruten im Nahbereich des Vorhabengebiets möglicherweise einen geringeren Bruterfolg erzielen oder es zu einer Aufgabe der Brut kommen kann. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der potentiell betroffenen Arten ist hierdurch jedoch nicht zu befürchten.

Das Plangebiet selbst und dessen Umfeld sind durch Wohnbebauung geprägt, so dass die vorkommenden Arten an Störungen angepasst sind. Nach Umsetzung des Planvorhabens ist nicht mit erheblichen Störungen bzw. Störungen über das aktuell wirksame Maß im bebauten Bereich hinaus zu rechnen.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
§ 44 Abs. 1 Nr. 3

Der Begriff Fortpflanzungsstätte umfasst alle Teilareale, die eine ökologisch-funktionale Bedeutung für die Fortpflanzung der Avifauna besitzen wie Balz- oder Nistplätze und Paarungsgebiete.

Der Baumbestand im Plangebiet, insbesondere die Feldgehölze im Bereich des Hotelgeländes stellen Lebensraumstrukturen mit Potenzial für die Avifauna dar. Um eine mögliche Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, wurde die Planung angepasst und die Baufenster so reduziert, dass ein Großteil dieser Bäume erhalten werden kann. So werden die Feldgehölze im Bereich des Flst.-Nr. 74/42 von der Planung nicht berührt. Ebenso kann der ältere Kirschbaum im Bereich des Hausgartens im westlichen Teil des Flurstücks Nr. 7 erhalten werden. Mit Umsetzung der Planung ist damit lediglich von dem Verlust einzelner Fichtenbäume und zweier Vogelbeeren sowie einzelner Sträucher im östlichen Teil des Flurstücks Nr. 7 auszugehen, welche jedoch keine Baumhöhlen aufweisen.

Nur wenn die Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorfinden, kann der Verbotstatbestand verneint werden. Durch großflächige, angrenzende Waldflächen, die zu erhaltenen Gehölze sowie weitere Feldgehölze und Wiesenflächen im direkten Umfeld kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die potenziell aktuell das Vorhabengebiet besiedelnden, allgemein verbreiteten, nicht gefährdeten Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

3.3.2 Fledermäuse

Tötungsverbot
§ 44 Abs. 1 Nr. 1

Die Gefahr der Tötung von Einzeltieren in Tagesverstecken bei Gehölzrodungen kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Um eine Tötung zu vermeiden, dürfen Gehölze innerhalb des Plangebiets nur außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden.

Soweit bauliche Eingriffe außerhalb dieser Zeit zwingend erforderlich werden, muss im Rahmen einer Begehung durch eine ökologische Fachkraft in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festgestellt werden, dass sich im Eingriffsbereich keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen befinden.

Störungsverbot
§ 44 Abs. 1 Nr. 2

Es ist davon auszugehen, dass das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 2 generell durch die Rodung der Gehölze außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit von Fledermäusen verhindert werden kann.

Anlagebedingt ist aber eine gewisse Einschränkung der Funktion des Plangebiets als Jagdgebiet für Fledermäuse aus der nahen Umgebung zu erwarten.

Um die Insektenverfügbarkeit im Umfeld des Plangebiets durch Abziehen von Beuteinsekten aus den Jagdhabitaten durch Beleuchtungseffekte nicht zu verringern, wird empfohlen, auf Beleuchtungseffekte zu verzichten und bei der Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zu verwenden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist aber insgesamt nicht zu erwarten. Ein Eintreten des Verbotstatbestands ist demnach nicht gegeben.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
§ 44 Abs. 1 Nr. 3

Bei dem von Eingriffen im Plangebiet betroffenen Baumbestand konnten keine ausreichend ausgeformten Höhlen mit Eignung als Paarungs- oder Wochenstubenquartier festgestellt werden. Ein älterer Kirschbaum mit kleineren Spalten und Höhlen ist von der Planung nicht betroffen. Eine Nutzung als Tagesversteck im Sommer ist hingegen für die im Eingriffsbereich bestehenden Bäume nicht gänzlich auszuschließen. Durch die Rodung von Bäumen kann es demnach zu der Zerstörung von temporären Ruhestätten kommen. Es ist aber davon auszugehen, dass für Einzeltiere genügend Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang bestehen. Somit kann das Eintreten des Verbotstatbestandes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht notwendig.

3.3.3 Haselmaus

Tötungsverbot
§ 44 Abs. 1 Nr. 1

Die Feldgehölze im Bereich des Flurstücks 74/42 weisen eine gewisse Funktion als potenzielles Habitat von Haselmäusen auf. Die Gefahr der Tötung von Einzeltieren bei Gehölzrodungen kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Um eine Tötung zu vermeiden, sind die Feldgehölze dauerhaft zu erhalten und vor Eingriffen zu schützen.

Störungsverbot
§ 44 Abs. 1 Nr. 2

Es ist davon auszugehen, dass das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 2 generell durch den Erhalt der Feldgehölze verhindert werden kann.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und

Eine Nutzung der Feldgehölze im Plangebiet durch Haselmäuse kann nicht mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden. Durch die Rodung von Bäumen kann es deshalb zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Ruhestätten
§ 44 Abs. 1 Nr. 3

kommen. Durch den Erhalt der Feldgehölze kann das Eintreten des Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden.

3.4 Fazit Artenschutzprüfung

Erforderlichkeit
von Maßnahmen

Mit Umsetzung der Planung kann es zu dem Verlust von Nahrungshabitaten oder Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen kommen. Für die zu erwartenden ubiquitären Arten ist jedoch zu erwarten, dass diese Funktionen weiterhin im räumlichen Zusammenhang (angrenzende Wiesen, Feldhecken, Wälder) erfüllt werden. Zur Vermeidung des Tatbestands der Tötung/ Verletzung von Tieren, sind zeitliche Vorgaben bei Gehölzrodungen einzuhalten:

Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Soweit bauliche Eingriffe außerhalb dieser Zeit zwingend erforderlich werden, muss im Rahmen einer Begehung durch eine ökologische Fachkraft in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festgestellt werden, dass sich im Eingriffsbereich keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen befinden.

Die bestehenden Feldhecken im Bereich des Flurstücks 74/42 sind dauerhaft zu erhalten und vor Eingriffen zu schützen.

Zulässigkeit der
Planung

Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen stehen der Zulassung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

4 Schutz von Natur und Landschaft

4.1 Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen

Bebauungsplan / Freiflächenkonzept

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

Erhalt und Pflanzung
von Bäumen

Die in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Die Erhaltung der Gehölze dient dabei der landschaftsverträglichen Einbindung der Siedlungsfläche in die landschaftsästhetisch sensible Schwarzwaldlandschaft.

Baumschutzmaßnahmen

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten:

- Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.
- Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.
- Sämtliche Leitungstrassen im Wurzelbereich sind innerhalb der Belagsflächen zu verlegen.

Die Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

<i>Erhalt und Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen</i>	Zum Schutz der im Gebiet befindlichen geschützten Biotope (Nr. 181143150463, Nr. 181143150464) ist mit Beginn der Bauarbeiten entlang der südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 74/42 ein Bauzaun zu errichten und während der Dauer der Baustelle zu erhalten. Der Gehölzbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und die Gehölze bei Ausfall durch gebietsheimische Arten zu ersetzen.
<i>Landschaftsschutzgebiet</i>	Es wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar südlich des Plangebiets das Landschaftsschutzgebiet „Feldberg-Schluchsee“ befindet. Die entsprechenden Schutzvorschriften sind zu beachten. Mit Bezug zu § 4 und § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, oder brauchen einer Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde.
<i>Begrünung Freiflächen</i>	Die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
<i>Verwendung von Materialien</i>	Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
<i>Außenbeleuchtung</i>	Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampf Lampen oder LED-Leuchten) zulässig.
<i>Rodungszeitraum</i>	Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

5 Zusammenfassung

<i>Anlass</i>	<p>Die Gemeinde Feldberg plant die 5. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“. Damit sollen Voraussetzungen für die Realisierung von drei kleineren Bauvorhaben geschaffen werden. Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebs und um die Ausweisung von zwei kleinen Wohnbauflächen.</p> <p>Die drei Änderungsbereiche des Bebauungsplans umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 0,7 ha.</p>
<i>Aufgabenstellung</i>	Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der vorliegende Umweltbeitrag soll die Umweltbelange darstellen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen berücksichtigen. Auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse wird eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, im Rahmen derer geprüft wird, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans das Eintreten von Verbotsstatbeständen des § 44 BNatSchG bezüglich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu erwarten ist.
<i>Ergebnis Eingriffe</i>	<p>Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt, sodass keine Eingriffsbilanzierung und kein Ausgleich notwendig sind.</p> <p>Dennoch ergeben sich durch die geplante Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen durch die Überbauung von Wiesenflächen von durchschnittlich mittle-</p>

rer Bedeutung für das Schutzgut Biotop und durch die Umlagerung und Versiegelung von Böden geringer bis mittlerer Bedeutung mit dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Für die weiteren Schutzgüter Landschaftsbild, Klima/ Luft und Wasser sind bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und weiteren Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ergebnis Artenschutz

Als artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Artengruppen im Plangebiet wurden die Gruppen der Vögel, Fledermäuse und Haselmaus ermittelt. Zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestands gemäß § 44 BNatSchG dürfen Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Die Feldgehölze auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 74/42 sind während der Bauarbeiten vor Eingriffen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen stehen der Zulassung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

Ergebnis Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet: Die geplante Bebauung im Bereich des Flurstücks Nr. 74 widerspricht dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets Feldberg-Schluchsee, eine Herausnahme der Fläche aus der Gebietskulisse wird parallel zum Bebauungsplanverfahren von der Gemeinde Feldberg beantragt.
- Gesetzlich geschützte Biotop: Im Bereich des Flurstücks Nr. 74/42 bestehen die gemäß § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotop Nr. 181143150464 „Steinriegel mit Feldhecke im Ober-Bärental“ und Nr. 181143150463 „Ahorn-Feldgehölz im Ober-Bärental“. Diese sind von der Planung nicht betroffen und sind während der gesamten Baumaßnahmen von jeglicher Bebauung freizuhalten und vor negativen Eingriffen in die Flächen selbst sowie deren Boden-/Wasserhaushalt zu schützen.

Freiburg, den 01.08.2017

faktorgruen
Christine Post
M.Sc. Landschaftsökologie

Anhang

Fotodokumentation

Anhang 1: Fotodokumentation



Flst. 74/42: geschütztes Biotop Ahorn-Feldgehölz, Blick vom Schrofenweg in westliche Richtung



Flst. 74/42: geschütztes Biotop Steinriegel mit Feldhecke, Blick vom Schrofenweg in nordwestliche Richtung



Flst. 74/42: Änderungsfläche mit Störungen nach der Fällung von Fichtenbäumen, Blick in nördliche Richtung



Flst. 74/42: Änderungsfläche mit Störungen nach der Fällung von Fichtenbäumen, Blick in westliche Richtung



Flst. 74: Blick auf Änderungsfläche vom Zweiseenblickweg in nordwestliche Richtung



Flst. 74: Weidefläche im geplanten Änderungsbereich



Flst. 7: Grünland und Einzelbäume im Bereich der Änderungsfläche, Blick in nordwestliche Richtung, im Hintergrund das bestehende Wohnhaus



Flst. 7: Gehölzbestand im Bereich des Hausgartens (Kirschbaum wird erhalten)



Flst. 7: Blick in westliche Richtung



Flst. 7, 74/66, 27/4: Grünland im Bereich der Änderungsfläche, Blick in nordöstliche Richtung mit Sichtbeziehung zum Titisee