

# SATZUNGEN

## der Gemeinde Feldberg über

- a) **die 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg - Ost“**
- b) **die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg - Ost“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 20.01.2015

- a) die 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg - Ost“
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg - Ost“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

## § 1

### Gegenstand der Änderung

- a) Gegenstand der 5. Änderung ist der Bebauungsplan „Feldberg - Ost“ der Gemeinde Feldberg mit Rechtskraft vom 04.07.1978 in der Fassung der 4. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 01.12.2009. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt).
- b) Gegenstand ist ferner die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg - Ost“.

## § 2

### Inhalte der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung
- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flurstück Nrn. 117/16 und 117/18 sowie eines Teils des Grundstücks Flst. Nr. 117/7 (Köpflweg) geändert.
  - werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich geändert bzw. ergänzt.
- Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich übernommen.
- b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassenen örtlichen Bauvorschriften mit Satzungsbeschluss vom 20.11.2007 für den Deckblattbereich geändert.

## § 3

### Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus
1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1000) vom 20.01.2015
  2. den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich vom 20.01.2015
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
1. Dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1000) vom 20.01.2015
  2. Den örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg - Ost“ vom 20.01.2015
- c) Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 20.01.2015

## § 4

### Ordnungswidrigkeiten

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

## § 5

### Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg - Ost“ der Gemeinde Feldberg tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Feldberg, den 20.01.2015

Stefan Wirbser, Bürgermeister



### Ausgefertigt:

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

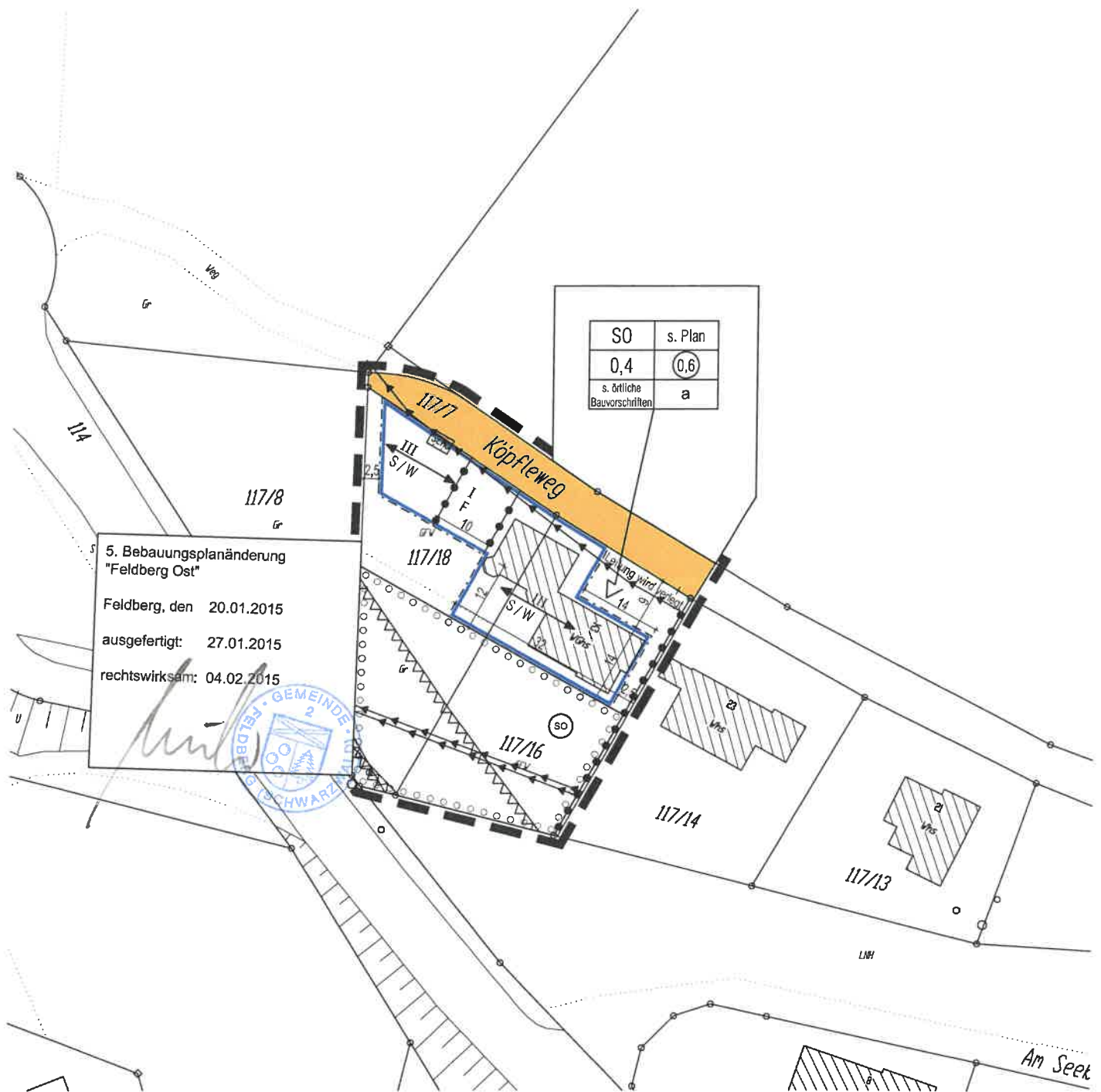
Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 6

am 04. Februar 2015



Feldberg, den 27. Januar 2015

Bürgermeisteramt





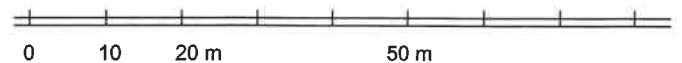
Ergänzung Planzeichen-Erläuterung:

	Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)
a	abweichende Bauweise
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

## Gemeinde Feldberg

### 5. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Feldberg-Ost"

#### Deckblatt



Plandatum: 20.01.2015  
 Bearbeiter: Sam/Wit  
 Projekt-Nr: S-14-097

M. 1 / 1000  
 Im A4-Format

15-01-20 Feldberg-Ost BPLÄ5 Deckblatt (15-01-13).dwg

**fsp.stadtplanung**



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

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg - Ost“. Alle anderen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Feldberg - Ost“ in der Fassung der 4. Änderung gelten unverändert. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Ziffer I. (Art der baulichen Nutzung), § 1 (Baugebiete) wird ergänzt:

- § 1      3) Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO): Das Sondergebiet für fremdenverkehrliche Nutzung dient vorwiegend und auf Dauer der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben für einen wechselnden Personenkreis.

Zulässig sind:

1. Beherbergungsbetriebe,
2. der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der unter Ziffer 1 genannten Betriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke für diese Betriebe,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Personal von Beherbergungsbetrieben.

Ziffer III. (Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen) § 7 wird ergänzt:

- § 7      3) Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Ziffer III. (Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen) § 8 wird ergänzt:

- § 8
- 2) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
  - 3) Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

Ziffer I.V (Gestaltungsvorschriften) § 9 „Gestaltung der Gebäude“ wird wie folgt neu gefasst:

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

**Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1) Im Bereich mit Festsetzungen für Steil- und Walmdächer (S / W):  
Maximale Traufhöhe = 5 m über Straße  
Maximale Gebäudehöhe = 10 m über Straße
- 2) Im Bereich mit Festsetzungen für Flachdächer (F):  
Maximale Gebäudehöhe = 0,5 m über Straße
- 3) Unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Köpflweg) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite senkrecht zur Straße gemessen.  
  
Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.  
  
Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante bzw. Firstlinie.
- 4) Traufen von Dachaufbauten dürfen die maximale Traufhöhe um maximal 1,50 m überschreiten

§ 16 wird hinzugefügt:

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

- 1) Oberirdische Stellplätze, Wege- und Zufahrtsflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 2) In den Untergrund eingebundene Geschosse sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Substratschichtdicke mind. 25 cm.
- 3) Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

§ 17 wird hinzugefügt:

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

- 1) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Pflanzgebote sind
- pro 500 m<sup>2</sup> Gesamt-Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (z.B. Linde, Kastanie, Kirsche, Ahorn, Eberesche, Esche oder Buche)
  - pro 300 m<sup>2</sup> Gesamt-Grundstücksfläche ein standortgerechter Strauch (z.B. Roter Hartriegel, Weißdorn, Liguster, Heckenkirsche, Hund-Rose, Sal-Weide, Korb-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball)

zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum bzw. Strauch nachzupflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsleitungen sind von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

*Hinweis: Gem. § 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.*

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg - Ost“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### 2.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dachform wird durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt. Für die festgesetzten Dachformen gelten folgende Dachneigungen:
- Steildächer (S) und Walmdächer (W): 30° - 45°
  - Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (F): 0° - 5°
- 2.1.2 Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steil- und Walmdach zulässig. Sie müssen von der Außenkante der Außenwand einen Abstand von mind. 1 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand. Die Breite von Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 2.1.3 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus einem blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen nicht aufgeständert sein und die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

### 2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 0,8 m nicht überschreiten. Zulässig sind Sockelmäuerchen bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung.
- 2.2.2 Für Heckenhinterpflanzungen dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden.



### 3 HINWEISE

#### 3.1 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

#### 3.2 Hinweise zum Umgang mit Boden

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

##### **Allgemeine Bestimmungen**

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

##### **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

- 1) Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern).
- 2) Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- 3) Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 4) Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.3 Landwirtschaftliche Emissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Landwirtschaft betrieben wird und mit Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen ist, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

Gemeinde Feldberg, den 20.01.2015

  
Stefan Wirbser, Bürgermeister



**fsp**.stadtplanung

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

Der Planverfasser

### **Ausgefertigt:**

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

**Bekanntmachung**  
**durch Amtsblatt Nr. 6**

**am 04. Februar 2015**

Feldberg, den 27. Januar 2015

  
Bürgermeisteramt



## **INHALT**

1	Anlass zur Planänderung .....	2
2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes .....	3
3	Planungsverfahren.....	3
4	Flächennutzungsplan.....	5
5	Planungsinhalte .....	6
5.1	Bestehender Bebauungsplan und Bebauungsplanänderungen.....	6
5.2	Änderungen zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
5.3	Örtliche Bauvorschriften.....	9
6	Belange von Natur und Umwelt.....	11
6.1	Bestand .....	11
6.2	Beurteilung der Schutzgüter.....	12
7	verkehrliche Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	14
8	Städtebauliche Daten.....	14
9	Kosten der Planung .....	15

## **1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG**

Der Bebauungsplan „Feldberg - Ost“ wurde am 18.02.1976 von der Gemeinde Feldberg als Satzung beschlossen und trat mit seiner Bekanntmachung am 04.07.1978 in Kraft. Das Baugebiet entlang des Köpflweges besteht vorwiegend aus Wohngebäuden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1995 wurden am Anfang des Köpflweges zwei Grundstücke als Sondergebiet für fremdenverkehrliche Nutzungen ausgewiesen. Dies geschah, um dem dort bestehenden Gaststättenbetrieb eine betriebliche Erweiterung hauptsächlich zur Schaffung von Übernachtungskapazitäten zu ermöglichen. Durch die sich ändernden Rahmenbedingungen im Tourismus-, Freizeit- und Sportbereich hat sich das Konzept des Inhabers zur Errichtung eines Hotels geändert. Der Betrieb hat sich mit einer kleinen Gaststätte mit Café und Restaurant inzwischen sehr gut etabliert und vermietet nun hauptsächlich Ferienwohnungen. Gerade die Region Feldberg erfreut sich im Tourismus-, Freizeit- und Sportbereich einer steigenden Beliebtheit, so dass die Nachfrage nach Ferienwohnungen auch weiterhin gegeben ist. Der bestehende Betrieb profitiert insbesondere von seiner Nähe zum Feldberg und dessen fußläufiger Erreichbarkeit.

Der Inhaber des Betriebes möchte daher nordwestlich der bestehenden Betriebsgebäude ein weiteres Gebäude mit Ferienwohnungen sowie einer Doppelgarage mit Ski-Abstellraum errichten. Dem geplanten Bauvorhaben stehen einige Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan entgegen, u.a. entspricht das Baufenster nicht dem geplanten Vorhaben. Die Abweichungen vom bestehenden Bebauungsplan gehen auch über das hinaus, was im Rahmen einer Befreiung geregelt werden könnte. Der Eigentümer der Grundstücke hat daher die Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Die Gemeinde Feldberg hat das Vorhaben geprüft und kommt zu der Auffassung, dass sich die nun geplante Erweiterung in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt und darüber hinaus der Förderung des Tourismus dient und befürwortet daher die Änderung.

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 in ihrem Wirtschaftsfaktor Tourismus stärken und dazu beitragen, Arbeitsplätze zu sichern. Die Gemeinde Feldberg möchte mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes 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.

## **2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Grundstücke Flst. Nrn. 117/16 und 117/18 sowie Teile des Grundstücks Flst. Nr. 117/7 (Köpfleweg).

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3.160 m<sup>2</sup>. Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt).



Luftbild mit ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs – gestrichelte Umrandung (Quelle: LUBW)

## **3 PLANUNGSVERFAHREN**

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die Bebauungsplanänderung eröffnet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung des Grundstücks und dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden.

Die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich deutlich weniger als die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> aufweist und durch die Änderung kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Weiterhin gibt es

keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

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 m<sup>2</sup> zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht lediglich aus einer kleinräumlich bezogenen Änderung, die in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung in der Gemeinde steht.

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

Da alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die 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.

#### Notwendigkeit einer erneuten Offenlage

Im Rahmen der 1. Offenlage hat sich herausgestellt, dass die vorgenommenen Höhenfestsetzungen nicht eindeutig genug gefasst wurden. Daher wurden diese teilweise geändert und präzisiert. Außerdem wurden die Festsetzungen der Regenwasserrückhaltung gestrichen. Für die Änderung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage durchgeführt.

#### Verfahrensablauf:

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 29.07.2014                 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg - Ost“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.<br><br>Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 04.09.2014 -<br>06.10.2014 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB   |
| 25.11.2014                 | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung einer erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB  |



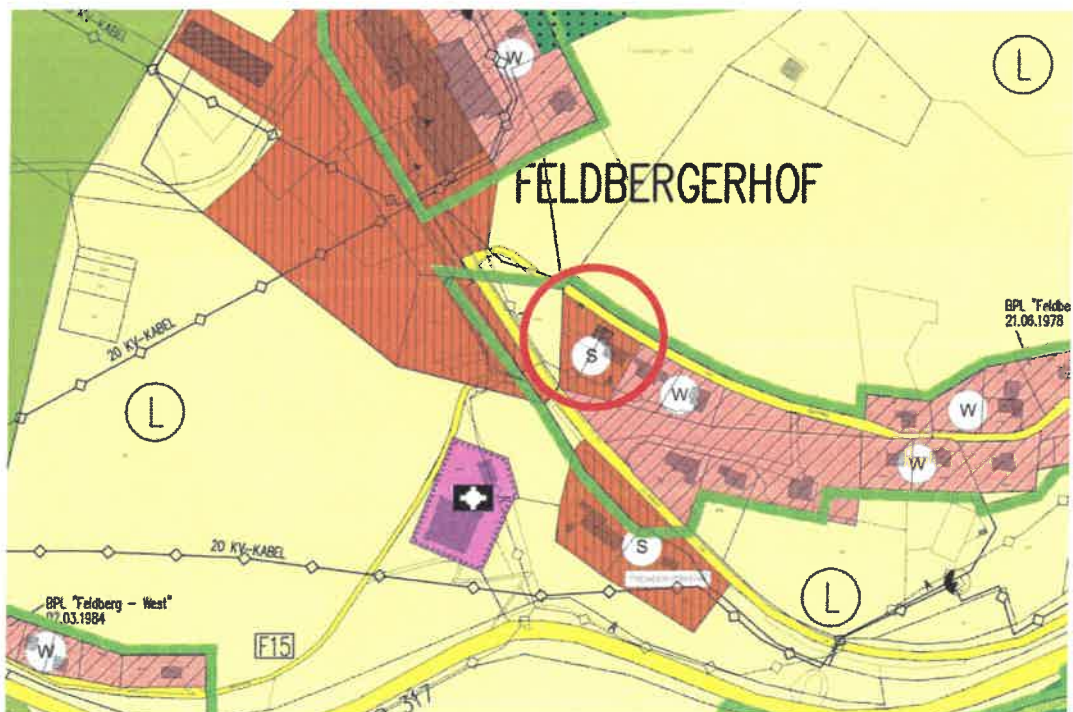
11.12.2014 – 29.12.2014	Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.
20.01.2015	Behandlung der in der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

#### 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Feldberg – Schluchsee wurde am 14.07.2006 genehmigt. Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Durch die Bebauungsplanänderung findet keine Änderung der Nutzung statt, da nach wie vor eine fremdenverkehrliche Nutzung vorgesehen ist.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist damit in vollem Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee (ohne Maßstab) mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (rote Umrandung):



## **5 PLANUNGSINHALTE**

### **5.1 Bestehender Bebauungsplan und Bebauungsplanänderungen**

Der bestehende Bebauungsplan „Feldberg - Ost“ trat mit seiner Bekanntmachung am 04.07.1978 in Kraft.

Um sich den im Laufe der Jahre ändernden Bedingungen und Planungen anzupassen, wurde der Bebauungsplan bereits mehrmals geändert. Folgende Änderungen wurden bislang durchgeführt:

Die 1. Änderung trat mit Bekanntmachung am 15.06.1983 in Kraft. Für zwei damals noch unbebaute Grundstücke (Flst. Nrn. 117/7 und 117/9) entlang des Köpflweges wurde durch eine Deckblattänderung eine Bebauung ermöglicht. Durch die Änderung wurde die Gebäudehöhe für Flst. Nr. 117/9 auf maximal 10 m festgesetzt, sowie Sichtfelder zur B 317 eingetragen, die von Sichthindernissen über 80 cm freizuhalten sind.

Die 2. Änderung betraf wie erwähnt die Flst. Nrn. 117/16 und 117/18, die als Sondergebiet ausgewiesen wurden. Neben der Definition der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet (u.a. Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften etc.) wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier wurden u.a. Pflanzgebote, Begrünung von Tiefgaragen, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen für Wege, Stellplätze etc. festgesetzt. Die 2. Änderung trat mit Bekanntmachung am 07.08.1995 in Kraft.

Die 3. Änderung wurde am 20.11.2007 als Satzung beschlossen. Inhalte waren die Änderung der Festsetzungen für das gesamte Gebiet: die Änderung der Bauweise von der Einschränkung auf die Einzelhausbebauung in eine tatsächlich offene Bauweise, außerdem wurde die Zahl der Wohnungszahlbeschränkung aufgehoben. Darüber hinaus wurden örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen, die u.a. die Gestaltung der Gebäude und Dächer sowie Einfriedungen regelte, und die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festsetzte.

Bei der 4. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 01.12.2009 handelte es sich wieder um eine Deckblattänderung, die hauptsächlich eine Nachverdichtung der Flurstücke Nrn. 109/8, 109/12 und 109/13 (Köpflweg 11a bis 11c) ermöglichte.

### **5.2 Änderungen zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen**

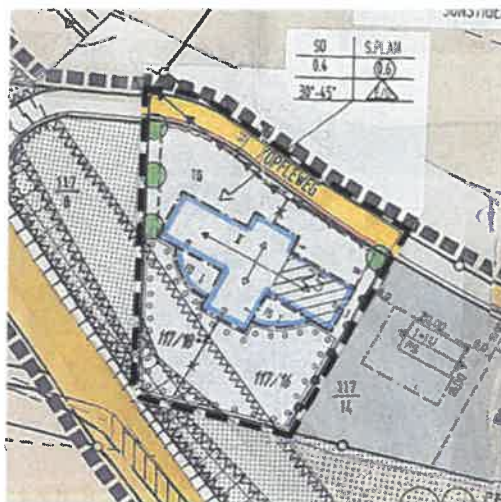
Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird in Form eines auf den Originalplan aufzubringenden Deckblatts geändert. Das Deckblatt überdeckt somit den zeichnerischen Teil der 2. Änderung.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften soll ein geplantes Gebäudekonzept umgesetzt werden, das im Nordwesten des Grundstücks ein Gebäude in nahezu gleicher Dimensionierung und Dachgestaltung wie die bestehenden Gebäude vorsieht. Der Zwischenbereich zwischen Neubau und Bestand soll lediglich die in den Hang eingebundenen Untergeschosse verbinden und nur geringfügig über den Köpflweg hinausragen. Die „Lücke“ zwischen den Gebäuden ermöglicht vom Köpflweg aus Blickbeziehungen und führt die bestehende städtebauliche Struktur, die weitgehend durch Einzelgebäude geprägt wird,

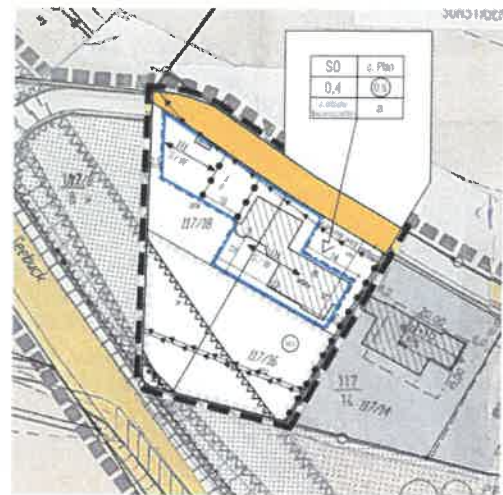


weiter. Von der tiefer liegenden Straße „Am Seebuck“ wird das Gebäude durch das verbindende Element des Untergeschosses dennoch als Einheit wahrgenommen.

Nachfolgend wird zunächst der Änderungsbereich im bestehenden Bebauungsplan „Feldberg - Ost“ dargestellt. In der zweiten Zeichnung wird zum Vergleich der gültige Bebauungsplan mit dem eingefügten Deckblatt aufgezeigt.



Darstellung BPL 1978 (Ausschnitt)  
i.d.F. der 4. Änderung mit Abgrenzung  
des Änderungsbereichs



Darstellung 5. Änderung (Deckblatt)

#### Art der baulichen Nutzung

In die textlichen Festsetzungen werden die Festsetzungen der 2. Änderung zur Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) übernommen und entsprechend die für eine fremdenverkehrliche Nutzung zulässigen Einrichtungen zugelassen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Neue Gebäude sollen sich der Topographie des Hanggeländes entsprechend entwickeln und nach Norden zur Straße hin max. 2-geschossig, nach Süden max. 3-geschossig in Erscheinung treten. Es werden maximal 3 Vollgeschoss zugelassen, so dass in Verbindung mit den Festsetzungen einer Traufhöhe von max. 5 m und einer Gebäudehöhe von max. 10 m für Gebäude mit Steil- oder Walmdach sowohl das Dach- als auch das Untergeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden können. Mit den zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen können sich die Gebäude harmonisch in die umgebende Bebauung integrieren. Das Gebäude soll somit das für den Schwarzwald typische Dach erhalten, kann aber gleichzeitig als Vollgeschoss ausgebildet werden. Dies wird insbesondere auch durch die mögliche Breite der Dachaufbauten ermöglicht (siehe Kapitel Örtliche Bauvorschriften). Da Dachaufbauten, abhängig von Anzahl und Größe, eine eigene Traufhöhe darstellen, wurde geregelt, dass Traufen von Dachaufbauten die festgesetzten Traufhöhen um max. 1,50 m überschreiten dürfen.

Um die zwischen Neubau und Bestandsgebäude vorgesehene Lücke entstehen zu lassen, wird zwischen dem bestehenden Gebäude und dem neu geplanten Gebäude ein Bereich durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen abgegrenzt, in der ausschließlich ein in den Hang integriertes Untergeschoss entstehen kann. Dies wird durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe mit maximal 0,5 m oberhalb der Straße festgesetzt. Gleichzeitig sind hier nur Flachdächer zulässig (siehe Planzeichnung und örtliche Bauvorschriften), damit diese Festsetzung auch sinnvollerweise umgesetzt werden kann.

Die Gebäude des Sondergebietes können somit das Baufenster gut ausnutzen, was ganz im Sinne einer Nachverdichtung am bestehenden Standort ist, und sich dennoch gut in die bestehende Ortsstruktur einfügen.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die offene Bauweise gilt, mit der die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden müssen, aber auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit soll grundsätzlich eine zusammenhängende Gebäudestruktur und Gebäudenutzung ermöglicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Baufenster definiert. Im zeichnerischen Teil wird die nicht mehr benötigte Stellplatzfläche bzw. Fläche für Tiefgaragen entfernt. Grundlage für das bestehende Baufenster war in der 2. Änderung eine Planung für ein T-förmiges Hotelgebäude. Das Baufenster wird entsprechend der neuen Planung angepasst. Das Baufenster entwickelt sich leicht versetzt entlang der Straße, um einerseits den Blick zum Feldberg zu ermöglichen, andererseits, um die städtebauliche Struktur mit einer Bebauung entlang der Straße zu betonen. Durch die Vor- und Rücksprünge des Baufensters wird eine aufgelockerte Gebäudestruktur erreicht, die sich gut in die ländliche Umgebung einfügen kann.

Das Baufenster vergrößert sich von einer Gesamtfläche von ca. 830 qm leicht auf ca. 960 qm und entspricht damit im Allgemeinen den Zielen der Nachverdichtung und der Innenentwicklung. Dennoch wird auf eine gute Integration in die bestehende Umgebung Wert gelegt, so dass diese nur leichte Vergrößerung als angemessen erscheint.

Durch die versetzte Gebäudestruktur und die beschränkte Breite des Baufensters können Befürchtungen, es könnte ein dominanter Gebäuderiegel entstehen, beseitigt werden. Durch die Festsetzungen der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen kann das Untergeschoss durchgehend im Baufenster errichtet werden und auch als Vollgeschoss entstehen.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Eingangs- und Terrassenüberdachungen auf maximal 5 m Länge um bis zu 1,5 m zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Firstrichtung wird in der Planzeichnung festgesetzt. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten Dachformen sollen Hauptfirstrichtungen parallel zu den Höhenlinien verlaufen. Auch mit dieser Festsetzung soll wiederum der besonderen Lage Rechnung getragen werden und insgesamt ein ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild präsentiert werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden (dies gilt natürlich nicht für Stellplätze, die auf in den Untergrund eingebundenen Geschossen hergestellt werden).

Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken. Aus gleichem Grund müssen in den Untergrund eingebundene Geschosse begrünt werden, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden.

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

Die Darstellung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird aus dem Deckblatt der 2. Änderung übernommen, lediglich die Lage wird dem geänderten Baufenster angepasst. In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass pro 500 m<sup>2</sup> Gesamt-Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Darüber hinaus ist pro 300 m<sup>2</sup> Gesamt-Grundstücksfläche ein standortgerechter Strauch zu pflanzen. Bei einer Fläche von insgesamt ca. 2.700 m<sup>2</sup> (SO) sind somit mind. 5 Bäume sowie mind. 9 Sträucher zu pflanzen. Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie dem Erhalt der Bodenfunktionen, Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Im zeichnerischen Teil zur 2. Änderung (Deckblatt) waren noch 4 Pflanzstandorte für Einzelbäume dargestellt: 1 Baum an der östlichen Grundstücksgrenze zum Köpflweg hin, 3 Bäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes. Diese Standorte wurden nicht in die Planzeichnung zur 5. Änderung übernommen und sind somit frei wählbar. Zum einen soll damit eine gute Ausnutzung des Baufensters und der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten erreicht werden, was im Sinne der Nachverdichtung und des Flächensparens sinnvoll ist. Zum anderen liegt am Köpflweg eine Versorgungsleitung, die nicht durch tiefwurzelnde Bäume belastet werden soll. Auch sollen wichtige Blickbeziehungen zum Feldberg und zur freien Landschaft frei gehalten werden.

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften**

In der 3. Änderung des Bebauungsplans „Feldberg - Ost“ wurden die bisherigen Gestaltungsvorschriften (§ 9 Absätze 1) und 5), §§ 10 – 15) außer Kraft gesetzt und örtliche Bauvorschriften insgesamt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Da diese im Jahr 2007 weitgehend unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen wurden, wurden sie für den Deckblattbereich der 5. Änderung überprüft und vereinfacht. Gestaltungsregelungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen wurden gestrichen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der Gebäude in die bestehende Umgebung fördern. Insgesamt soll durch die örtlichen Bauvor-

schriften ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet werden.

### Dächer

In der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden durch Darstellung in der Nutzungsschablone Dachneigungen zwischen 30° und 45° festgesetzt. Beim Erlass der örtlichen Bauvorschriften in der 3. Änderung wurden jedoch wieder die ursprünglich für den Bebauungsplan getroffenen Dachneigungen von 22° bis 38° festgesetzt. Um für den Deckblattbereich eine endgültige Aussage zu Dachformen und -neigungen zu treffen, werden Steil- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen. Dies entspricht einer angepassten landschaftstypischen Dachgestaltung.

Für Gebäude bzw. Gebäudeteile, die sozusagen „in den Hang hinein“ gebaut werden, also überwiegend unterhalb oder nur geringfügig über dem Straßenniveau des Köpflweges liegen, werden Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt, um hier entsprechende Blickbeziehungen freizuhalten bzw. die Nutzung als Terrassen oder Aufenthaltsbereiche zu ermöglichen.

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Um die Energiegewinnung durch regenerative Ressourcen zu fördern, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern zulässig.

Aus ortsgestalterischen Gründen und zum Schutz der angrenzenden Landschaft, sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

### Einfriedungen

Die Regelungen zu Einfriedigungen sollen dazu beitragen, dass der für den Schwarzwald typische Eindruck der offenen Landschaft auch in den bewohnten Gebieten beibehalten wird. Einfriedigungen sind daher nur als Sockel oder Holzzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedigungen erfolgt zum einen aufgrund des Landschaftsbildes, um den Eindruck der offenen Landschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen. Zum anderen dient dies auch der Verkehrssicherheit, da Einfriedigungen bei dieser Höhe die Sicht des Fahrzeugführers nicht beeinträchtigen und so von den privaten Grundstücken ein- und ausfahrende Fahrzeuge früher wahrgenommen werden, bzw. diese eine freie Sicht auf die bevorrechtigte Straße haben.

### Stellplätze

Die in den örtlichen Bauvorschriften der 3. Änderung getroffene Regelung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird ersatzlos gestrichen, da sich die Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet für fremdenverkehrliche Nutzungen gem. Anhang B der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) richtet.

## 6 BELANGE VON NATUR UND UMWELT

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.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

### 6.1 Bestand

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Bundesstraße B 317 am Randbereich eines kleinen Wohngebietes. Im Änderungsbereich befinden sich bereits zwei gegeneinander versetzte Gebäude. Das bestehende Baufenster wird geringfügig vergrößert, die bestehenden Gebäude können nach Nordwesten hin erweitert werden. Zum Köpflweg hin liegen versiegelte Zufahrts- und Stellplatzflächen, das Gebiet ist entsprechend vorbelastet.

Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Angrenzend an das Bebauungsplangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet Feldberg, das durch die Erweiterung der Gebäude für Ferienwohnungen jedoch nicht beeinträchtigt wird.



Luftbild mit Darstellung der Schutzgüter (Quelle: LUBW)

## 6.2 Beurteilung der Schutzgüter

### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der Lage, umgeben von Bebauung und Verkehrsflächen, sowie der Tatsache, dass das Grundstück bereits bebaut ist und der Gartenbereich bereits als Nutz- und Ziergarten intensiv genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen auf o.g. Schutzgut zu erwarten.

Um eine ansprechende Begrünung des Plangebietes zu ermöglichen, werden Pflanzgebote in die Bebauungsplanänderung aufgenommen und festgesetzt. Dazu muss pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum, pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch gepflanzt werden. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wirkt sich zudem positiv auf das lokale Kleinklima aus, indem diese die Luftfeuchtigkeit erhöhen, durch ihre Verdunstung im Sommer die Temperatur mindern und die Staubbindung der Luft verbessern. Die Bäume bieten außerdem Lebensraum für Insekten und Kleintiere.

### Schutzgut Boden

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen im Plangebiet keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Die überbaubare Fläche des Grundstücks wird durch die Vergrößerung des Baufensters leicht erhöht. Dadurch entsteht ein Teilverlust der Bodenfunktion durch Verdichtung und zusätzliche Versiegelung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf außerhalb des Änderungsbereichs liegende Flächen sind jedoch nicht erkennbar.

Die Ausnutzung von bebaubaren Flächen innerhalb von bestehender Bebauung ist dennoch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den weiteren Flächenverbrauch und die Versiegelung außerhalb des Siedlungsbereichs zu reduzieren und damit den Erhalt von Freiflächen wesentlich unterstützt.

Als Maßnahme zum Schutz des Bodens müssen Oberflächen von Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig ausgebildet werden, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Diese Festsetzung erhöht die flächenhafte Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet und zählt zu den unterstützenden Maßnahmen der Klimaanpassung.

Um den Boden und entsprechend das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

### Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, ebenso befinden sich im Änderungsbereich keine Oberflächengewässer. Durch die Tatsache, dass der Bereich bereits bebaut ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.



#### Schutzgut Klima/Luft

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung bzw. Auffüllung innerhalb eines bestehenden Gebietes, entsprechend im bebauten Innenbereich. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten. Störungen der örtlichen Windsysteme werden durch die Erweiterung eines Gebäudes nicht befürchtet. Auch die thermische Belastung durch die weitere Versiegelung wird sich gegenüber der bestehenden Bebauung bzw. Versiegelung nicht wesentlich erhöhen.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bestand ist ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung an den Ortsrändern und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Durch die Festsetzungen zu Anpflanzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können negative Auswirkungen minimiert werden.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um max. ca. 26 m nach Nordwesten könnte eine gewisse Einschränkung hinsichtlich des Landschaftsbildes gegeben sein. Durch das versetzt angeordnete Baufenster, mit der eine aufgelockerte Gebäudestruktur geformt werden soll, dem in den Hang integrierten 1-geschossigen Zwischenbereich zwischen bestehenden und neuen Gebäuden sowie den Festsetzungen der Firstrichtung können sich neue Gebäude gut in die ländliche Umgebung einfügen. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung nicht gegeben. Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der Gebäude in die bestehende Umgebung fördern.

#### Schutzgut Mensch

Aufgrund der umgebenden Nutzungen, der bereits bestehenden Verkehrsbelastung und der neu geplanten Nutzung werden keine negativen Auswirkungen (Lärm, Geruch) auf den Menschen im und außerhalb des Plangebiets erwartet.

#### Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

## 7 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch den Köpflweg bereits vollständig erschlossen.

### Versorgung

Der Änderungsbereich ist durch Anschluss an bestehende Leitungen vollständig erschlossen.

Im Bereich am Köpflweg verläuft eine Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Feldberg. Diese liegt teilweise innerhalb der privaten Grundstücke. Die Leitung wird im für ein Gebäude benötigten Abschnitt in Abstimmung mit der Gemeinde verlegt.

### Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die bestehenden Entsorgungsleitungen gesichert. Die Entsorgungsleitungen verlaufen im südlichen Bereich der Grundstücke und sind im zeichnerischen Teil des Deckblatts dargestellt. Hausanschlüsse sind nicht abgebildet.

Aufgrund Erfahrungen angrenzender Planungen hat sich herausgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung nicht möglich ist. Die Gemeinde Feldberg hat die Kapazitäten der Abwasserleitungen geprüft. Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass ausreichend Kapazitäten vorhanden sind, so dass eine gedrosselte Ableitung nicht notwendig ist. Regenwasser kann somit direkt in die Regenwasserkanalisation geleitet werden.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wurde geprüft. Für den Bereich der Bebauungsplanänderung kann eine Löschwassermenge von 69,6 m<sup>3</sup> für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs  
der Bebauungsplanänderung

ca. 3.160 m<sup>2</sup>

davon:

Sondergebiet (SO)

ca. 2.696 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche

ca. 464 m<sup>2</sup>



**9 KOSTEN DER PLANUNG**

Alle Kosten werden vom privaten Investor getragen. Der Gemeinde entstehen durch die Planänderung weder Erschließungs- noch Planungskosten.

Gemeinde Feldberg, den 20.01.2015

  
Stefan Wirbser, Bürgermeister



**fsp.stadtplanung**

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

  
Der Planverfasser

Ausgefertigt:

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

**Bekanntmachung**  
**durch Amtsblatt Nr. 6**

**am 04. Februar 2015**

Feldberg, den 27. Januar 2015

  
Bürgermeisteramt

