

SATZUNG

der Gemeinde Feldberg über den Bebauungsplan „Feldberger Hof“

Der Gemeinderat hat am 23.11.1999 den Bebauungsplan für das Gebiet "Feldberger Hof" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189); i.V. mit den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 20.03.1997 (GBl. S. 101);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. 521).

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan (Planzeichnung vom 23.11.1999).

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| (1) Zeichnerischer Teil, M 1:1000 | vom 23.11.1999 |
| (2) Textteil - Bebauungsvorschriften | vom 23.11.1999 |

Beigefügt sind:

- (1) Begründung vom 23.11.1999
- (2) Grünordnungsplan vom 18.11.1998

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Feldberg, den 24. Nov. 1999



Bürgermeister

[Handwritten signature]

Ausgefertigt

Feldberg, den 24. Nov. 1999
Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]
Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 48/99
vom 1. Dez. 1999



[Handwritten signature]

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Landesbauordnung 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

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

1.1.1 Sondergebiet „Hotel Feldberger Hof“ SO 1 (§ 11 BauNVO)

1.1.1.1 Das Sondergebiet SO 1 „Hotel Feldberger Hof“ dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Fremdenbeherbergung und für den Fremdenverkehr sowie für tagungsorientierte und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Zulässig sind ausschließlich:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis, die dem sport-, erholungs- und tagungsbezogenen Fremdenverkehr dienen,
- Einrichtungen für Tagungen und Unterhaltungsveranstaltungen, jedoch keine Vergnügungsstätten,
- Einrichtungen der Gastronomie, des Sports und der touristischen Versorgung (Läden und Dienstleistungen), soweit sie dem Beherbergungsbetrieb organisatorisch und funktional zugeordnet und untergeordnet sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.1.1.3 Zulässig ist eine Aufteilung des Hotelgebäudes für gewerbliche Zwecke des Fremdenverkehrs. Eine Aufteilung des Hotelgebäudes in Wohnungseigentum ist nicht zulässig.

1.1.2 Sondergebiet „Sport und Freizeit Feldberger Hof“ SO 2 (§ 11 BauNVO)

1.1.2.1 Das Sondergebiet SO 2 „Sport und Freizeit Feldberger Hof“ dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen der touristischen Versorgung und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2.2 Zulässig sind ausschließlich:

- Bauliche Anlagen und Freiflächen für sportliche Zwecke (z.B. Tennisplätze / Tennishalle, Reitplatz / Reithalle),
- Läden und Kioske sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Parkierungsflächen für die Besucher der Sporteinrichtungen,
- Stellplätze für Busse.

1.1.3 Sondergebiet „Aufstiegshilfen Feldberg-Seebuck“ SO 3 (§ 11 BauNVO)

1.1.3.1 Das Sondergebiet SO 3 „Sessellifte Feldberg-Seebuck“ dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für den ganzjährigen Liftbetrieb sowie für ergänzende Einrichtungen der touristischen Versorgung und der sportlichen Betätigung.

1.1.3.2 Zulässig sind ausschließlich:

- Aufstiegshilfen mit den notwendigen technischen und baulichen Einrichtungen,
- Ökonomiegebäude der Gemeinde Feldberg (Wartungs- und Lagerungsgebäude für Fahrzeuge und technische Einrichtungen),
- Unterkunftsgebäude der Skizunft,
- Räume und bauliche Einrichtungen für sportliche Betätigungen sowie Tanz- und Unterhaltungsveranstaltungen, jedoch keine Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken, Spielhallen oder Nachtlokale,
- Kioske, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Kassen- und Informationsbauten.

1.1.4 Sondergebiet „Naturschutzzentrum Feldberg“ SO 4 (§ 11 BauNVO)

1.1.4.1 Das Sondergebiet SO 4 dient der Unterbringung eines Naturschutzzentrums des Landes Baden-Württemberg mit den dazugehörigen Einrichtungen und Freiflächen.

1.1.4.2 Zulässig sind ausschließlich:

- Ausstellungsgebäude mit den zugehörigen Veranstaltungen, Schulungs- und Sozialräumen,
- Anlagen für Naturpark- und Schutzgebietsverwaltungen,
- Stellplätze für Mitarbeiter,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

1.1.5 Sondergebiet „Parkierungsanlage Feldberg“ SO 5 (§ 11 BauNVO)

1.1.5.1 Das Sondergebiet SO 5 dient der Unterbringung unterirdisch und oberirdisch angelegter Stellplätze für die Besucher, Gäste und Angestellten des Feldberggebietes und des Feldberger Hofes.

1.1.5.2 Zulässig sind nur:

- Stellplätze und Tiefgaragen für PKWs sowie Stellplätze für Busse,
- max. zwei eingeschossige Kassenbauten mit einer maximalen Ausdehnung von jeweils 6 x 6 m,
- Buswartehäuschen im Bereich der ÖPNV Endhaltestelle.

1.1.5.3 Mindestens 1/3 der Stellplätze sind unterirdisch anzulegen.

1.1.6 Sondergebiet „Wartungs- und Lagerungsgebäude“ SO 6 (§ 11 BauNVO)

1.1.6.1 Das Sondergebiet SO 6 dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen zur Wartung und zur Lagerung im Zusammenhang mit dem Liftbetrieb.

1.1.6.2 Zulässig sind ausschließlich:

- Wartungs- und Lagerungsgebäude für Fahrzeuge und technische Einrichtungen.

1.1.7 Allgemeines Wohngebiet WA

1.1.7.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

1.1.7.2 Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.1.8 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.1.8.1 In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 und SO 6 sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der Baufenster und auf den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Stellplatz- und Tiefgaragenzonen (ST/TG) zulässig.

1.1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.1.9.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind in allen Baugebieten nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.1.9.2 Die Höhe der Nebenanlagen (wie z.B. Masten, Antennen, Windernergieanlagen) darf in allen Baugebieten maximal 8,00 m betragen.

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

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch den in der Planzeichnung eingetragenen jeweils geringeren Wert von

- überbaubarer (durch Baugrenzen festgesetzte) Fläche,
- Geschößzahl
- und festgesetzter maximaler Gebäudehöhe (GH max).

1.3 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Als abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig ist.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.4.1 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 1, (2) BauGB, §§ 18 und 20 (1) BauNVO)

1.4.1.1 Als maximale Traufhöhen (TH) und bei Flachdachgebäuden maximale Gebäudehöhen für die Baugebiete SO 2, SO 3, SO 6 und WA werden festgesetzt:

- 4,50 m bei 1 Vollgeschoß = I
- 7,50 m bei 2 Vollgeschossen = II
- 10,50 m bei 3 Vollgeschossen = III
- 13,50 m bei 4 Vollgeschossen = IV
- 16,50 m bei 5 Vollgeschossen = V
- 19,50 m bei 6 Vollgeschossen = VI

Die maximale Traufhöhe wird gemessen an der jeweiligen Traufseite zwischen der Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dachhaut.

1.4.1.2 Als maximale Traufhöhen (TH) und bei Flachdachgebäuden maximale Gebäudehöhen für das Baugebiet SO 1 werden festgesetzt:

- 5,00 m bei 1 Vollgeschoß (einschließlich eines Zwischengeschoßes zum 1. OG) = I
- 17,00 m bei 5 Vollgeschossen = V
- 20,00 m bei 6 Vollgeschossen = VI

Die maximale Traufhöhe wird gemessen an der Erdgeschoßfußbodenhöhe der Hauptebene des bestehenden Hotelbaus.

1.4.1.3 Als maximale Gebäudehöhe GH max. im Sondergebiet SO 4 werden 1293,00 m über NN festgesetzt.

1.4.1.4 Als maximale Gebäudehöhe GH max. im Sondergebiet SO 5 werden 4,0 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird parallel zur Steigung der B 317 gemessen zwischen der Straßenoberkante der B 317 und der oberen Gebäudebegrenzungskante.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

1.5.2 Die die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 1,5 m überschritten werden.

1.6 Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Straßenoberkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

1.7 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Bei Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen der bestehenden Bäume durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu minimieren (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“).

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

1.8.1 Gehölzpflanzungen außerhalb der Fahrbahn-, Gehweg-, und Radweg-Randbereiche

Entsprechend dem im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher sind standortgerechte Laubgehölze (siehe Artempfehlung) zu pflanzen. Ge-

ringförmige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind in begründeten Fällen zulässig (Zufahrten, Leitungstrassen, unzumutbare Nutzungseinschränkung)

Der Baum-Wurzelraum darf einschließlich des belebten Oberbodens eine Fläche von 9 m² pro Baum nicht unterschreiten. Der Wurzelraum ist von Leitungen freizuhalten. Der Eintrag von auftausalzhaltigem Oberflächenwasser ist z.B. durch eine Einfassung der Baumscheibe auszuschließen.

Die Gehölzpflanzungen sind den Baugrundstücken zuzuordnen.

Artempfehlung:

Bäume	Sträucher
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Rosa penduline (Alpen-Hecken-Rose)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Ribes petraeum (Felsen-Johannisbeere)

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm

Anpflanzungszeit: die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

1.8.2 Baumpflanzungen im Straßenraum

Entsprechend dem im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume entlang der Verkehrswege sind standortgerechte Laubgehölze (siehe Artempfehlung) zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind in begründeten Fällen zulässig (Zufahrten, Leitungstrassen, unzumutbare Nutzungseinschränkung), wobei der Abstand zwischen zwei Bäumen nicht größer als 12 m sein darf.

Der Baum-Wurzelraum darf einschließlich des belebten Oberbodens eine Fläche von 9 m² pro Baum nicht unterschreiten. Der Wurzelraum ist von Leitungen freizuhalten. Der Eintrag von auftausalzhaltigem Oberflächenwasser ist z.B. durch eine Einfassung der Baumscheibe auszuschließen.

Die Gehölzpflanzungen sind den öffentlichen Erschließungsflächen zuzuordnen.

Artempfehlung: Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm

Anpflanzungszeit: die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

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

1.9.1 Die im Plan mit F 1 und F1a gekennzeichneten Flächen ist als Biotopkomplex aus extensiv gepflegten Wiesen, naturnah gestaltetem Teich und standortheimischen Baumgruppen zu gestalten. Die Modellierung der Oberflächengestalt der Fläche muß naturnah unter Berücksichtigung der Hangfußsituation erfolgen. Die Mahd der Wiesenfläche ist 2 Mal pro Jahr zulässig.

Die Renaturierungsflächen sind den Baugrundstücken SO 1, SO 2, SO 3 und WA 1 zuzuordnen.

Artempfehlung:

Bäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Picea abies (Fichte (untergeordneter Teil))

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Anpflanzungszeit: die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

Dabei ist für beide Flächen eine uneingeschränkte Nutzung durch Wintersportaktivitäten (Skipiste, Loipe, Rodeln, Sitzbänke, mobile Schneebars, Eissportarten, kleinere Siegerehrungen und Konzerte) zulässig.

Im Sommer ist auf der Fläche F1 lediglich die landwirtschaftliche und naturnahe Nutzung in Verträglichkeit mit den Inhalten der Verordnung über das Natur- und Landschaftsschutzgebiet Feldberg zulässig.

Auf der Fläche F1a ist im Sommer die landwirtschaftliche Nutzung wie auch Freizeitnutzungen (z.B. unbefestigte, beleuchtete Wege für nichtmotorisierten Verkehr, Flächen für naturnahe Sportausübungen wie Volleyball, Federball, Drachen Steigen u.ä., Spielgeräte für Kinder, Nutzung der Wasserfläche für ferngesteuerte Boote, Sitzbänke, etc.) zulässig.

- 1.9.2 Die im Plan mit F 2 gekennzeichnete Fläche ist als Biotopkomplex mit naturschutzrelevanten, naturraumcharakteristischen, hochmontanen und subalpinen Biotoptypen zu entwickeln und zu pflegen. An der vorhandenen Sickerquelle dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden. Der Quell-Ablauf ist als naturnaher Bachlauf neu zu gestalten.

Unter Einhaltung der vorgenannten Vorgaben ist die Nutzungen der Fläche für naturschutzpädagogische Zwecke als Demonstrationsanlage des Naturschutzzentrums zulässig. Die dazu notwendigen Gehwege dürfen jedoch nur als wassergebundene Wegedecken, als hölzerne „schwebende Stege“, Holzbohlen oder aus ortstypischem Naturstein ausgebildet werden und einen Flächenanteil von 5% nicht übersteigen.

Die Ausgleichsfläche ist dem Baugrundstück SO 4 zuzuordnen.

- 1.9.3 Auf der im Plan mit F 3 gekennzeichnete Fläche ist eine Baum- und Sträucherhecke zu pflanzen und überwiegend aus standortgerechten Laubgehölze (siehe Artempfehlung) aufzubauen und dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsfläche ist dem Baugrundstück SO 5 zuzuordnen.

Artempfehlung:

Bäume	Sträucher
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Rosa pendulina (Alpen-Hecken-Rose)
Abies Alba (Weißtanne)	Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	Salix appendiculata (Schluchtweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Alnus viridis (Grün-Erle)
Picea abies (Fichte, (untergeordneter Anteil))	

Anpflanzungszeit: die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

1.10 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 1.10.1 Auf der in der Planzeichnung mit G bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind alle unter Ziffer 1.9.1. für die Fläche F 1a beschriebenen Nutzungen zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv oder intensiv als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Erdüberdeckung von mindestens 10 cm auszubilden, dauerhaft zu sichern und bei Intensivbegrünung gärtnerisch zu unterhalten.

2.1.2 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und offenen Bitumenbahnen sind als Eindeckmaterialien nicht zugelassen.

2.1.3 Das Dach der Tiefgarage im SO 5 ist in dem in der Planzeichnung vorgesehenen Bereich mit einer mindestens 40 cm dicken Erdschicht abzudecken und zu begrünen.

2.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen ist ein Mindestanteil von 50% standortheimischer Gehölze zu verwenden.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind nur lebende Hecken oder Holzzäune in Naturtönung zulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen und eine Werbefläche von maximal 4 m² nicht überschreiten.

2.5 Niederschlagswasser / Behandlung versiegelter Flächen (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.5.1 Das Niederschlagswasser der neu überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen ist zu versickern. Zulässig ist die dezentrale Versickerung über Versickerungsmulden. Die Versickerungsmulden können auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke oder auch innerhalb der Ausgleichsflächen F 1 und F 2 angeordnet werden und sind mit einem Notüberlauf in das Trennsystem bzw. den nächsten Vorfluter zu versehen. .

2.5.2 Die qualitative und quantitative Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser hat die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

2.5.3 Für wenig belastete Flächen ist die flächenhafte Versickerung in Form wasserdurchlässiger Beläge zulässig. Die flächenhafte Versickerung ist unzulässig für die Fahrbahn der B 317 einschließlich Buswende-Oval, für Lager- und Umschlagplätze sowie für LKW- Zufahrten, LKW- und Busstellplätze.

3 HINWEISE

3.1 Bodenfunde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 65, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761/

284-6721, Fax 0761/284-6799, so früh wie möglich, mindestens aber 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.3 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung seiner Funktionen. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.3.1 Allgemeine Bestimmungen

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

3.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

3.4 **Abfallvermeidung, Abfallverwertung**

3.4.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.

3.4.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.5 **Gefährdungsbereich Wald**

Bauvorhaben innerhalb des Gefährdungsbereichs „Wald“ müssen der Forstverwaltung zur Stellungnahme vorgelegt werden, damit ggf. bauliche Vorkehrungen (Verstärkung der Bauwerke an den dem Wald zugewandten Seiten- und Dachflächen, sowie die konkrete Ausbildung der Schutzeinrichtung) im Einvernehmen mit dieser Behörde festgelegt werden können.

Feldberg, den **24. Nov. 1999**



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENDORRING 12 • 79088 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Ausgefertigt

Feldberg, den **24. Nov. 1999**
Bürgermeisteramt



Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. **68/99**

vom **1. Dez. 1999**

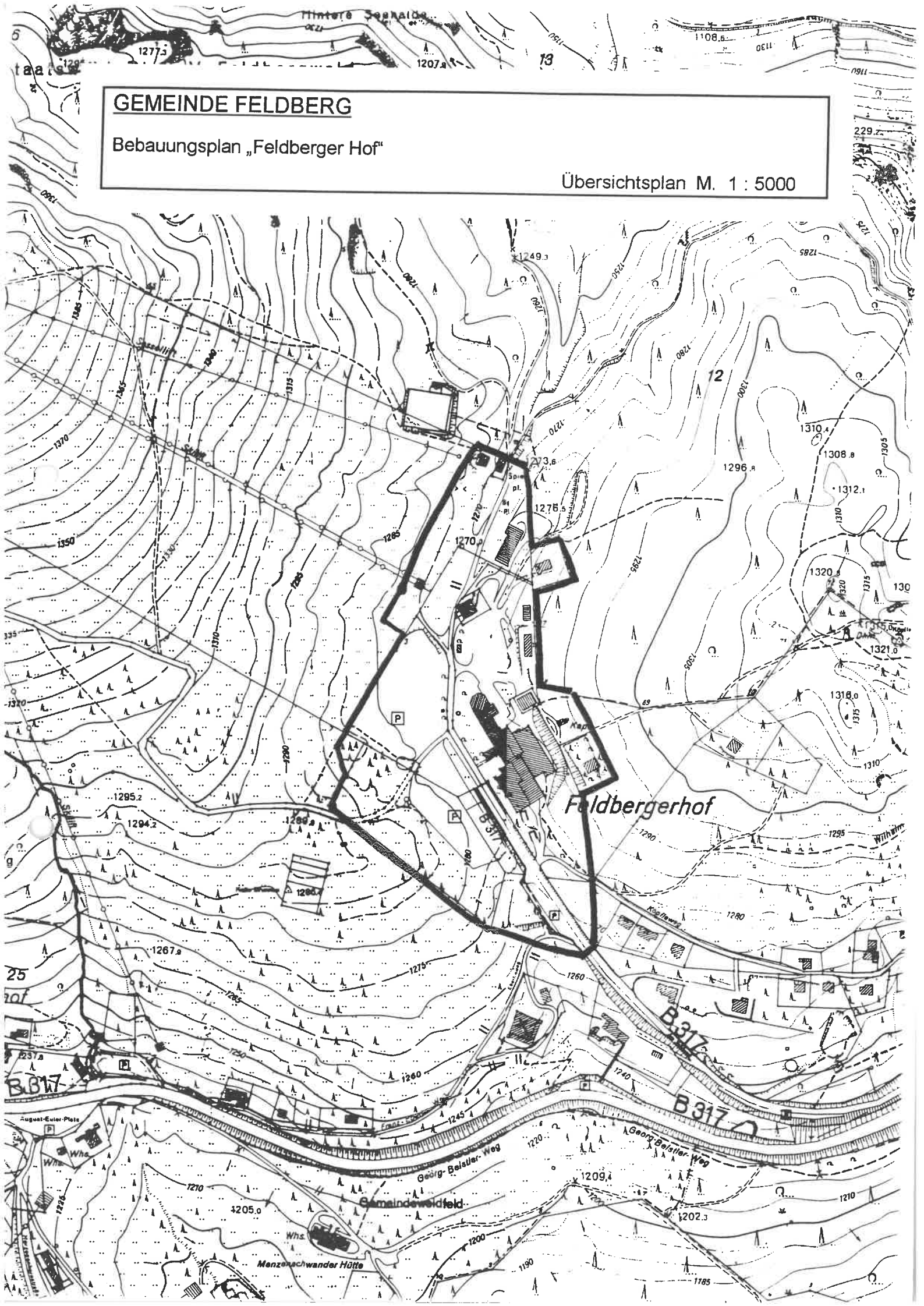


Bürgermeisteramt

GEMEINDE FELDBERG

Bebauungsplan „Feldberger Hof“

Übersichtsplan M. 1 : 5000



1 ALLGEMEINES

1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“ ist die Absicht der Gemeinde Feldberg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, funktionale, städtebauliche und verkehrliche Entwicklung insbesondere im Bereich des Hotels Feldberger Hof, der Großparkplätze und der Liftanlagen zu schaffen.

Ziele und Zwecke sind dabei insbesondere:

- abschließende Festlegung baulicher Entwicklungen, u.a. für Hotelerweiterung, bauliche Einrichtungen für Sport, Freizeit und Tourismus
- Errichtung eines Naturschutz-Informationszentrums des Landes Baden-Württemberg
- Sicherung bestehender Freiflächen, Nutzungen und Wegrechte
- Neuordnung der Verkehrsführung zugunsten des reibungslosen ÖPNV-Betriebs (Buslinie)
- Neuordnung von Lage und Zufahrten der Parkierung für ca. 800 Besucherstellplätze mit grünordnerischer Einbindung in die Landschaft
- Landschaftsökologische Aufwertung von Freiflächen im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG

1.2 Lage, Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen die Gebäude und Freiflächen, welche einerseits dem Betrieb des Hotels Feldberger Hof mit all seinen Nebeneinrichtungen sowie andererseits dem ganzjährigen Sport- und Fremdenverkehr am Fuße der Feldberggipfel dienen.

Wichtiger Bestandteil dieser Nutzungen sind bislang die großflächigen, zum größten Teil provisorisch angelegten Parkierungsflächen für die Besucher des Feldberggebiets.

Besondere Bedeutung hat die Wintersportnutzung dieses Bereichs, die maßgebliche Bedingungen für die Neuordnung des gesamten Areals vorgeben. Der Geltungsbereich tangiert landschaftsökologisch bedeutende Flächen im Bereich des Feldberggipfels, deren Schutz vor dem Hintergrund ungezügelter touristischer Aktivitäten in jüngster Zeit intensiv betrieben und organisiert wird.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Ein Großteil des Plangebiets im Bereich östlich der Bundesstraße 317 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für Hotel dargestellt. Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen östlich der B 317 sowie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen gehen teilweise über die Darstellung des Flächennutzungs-

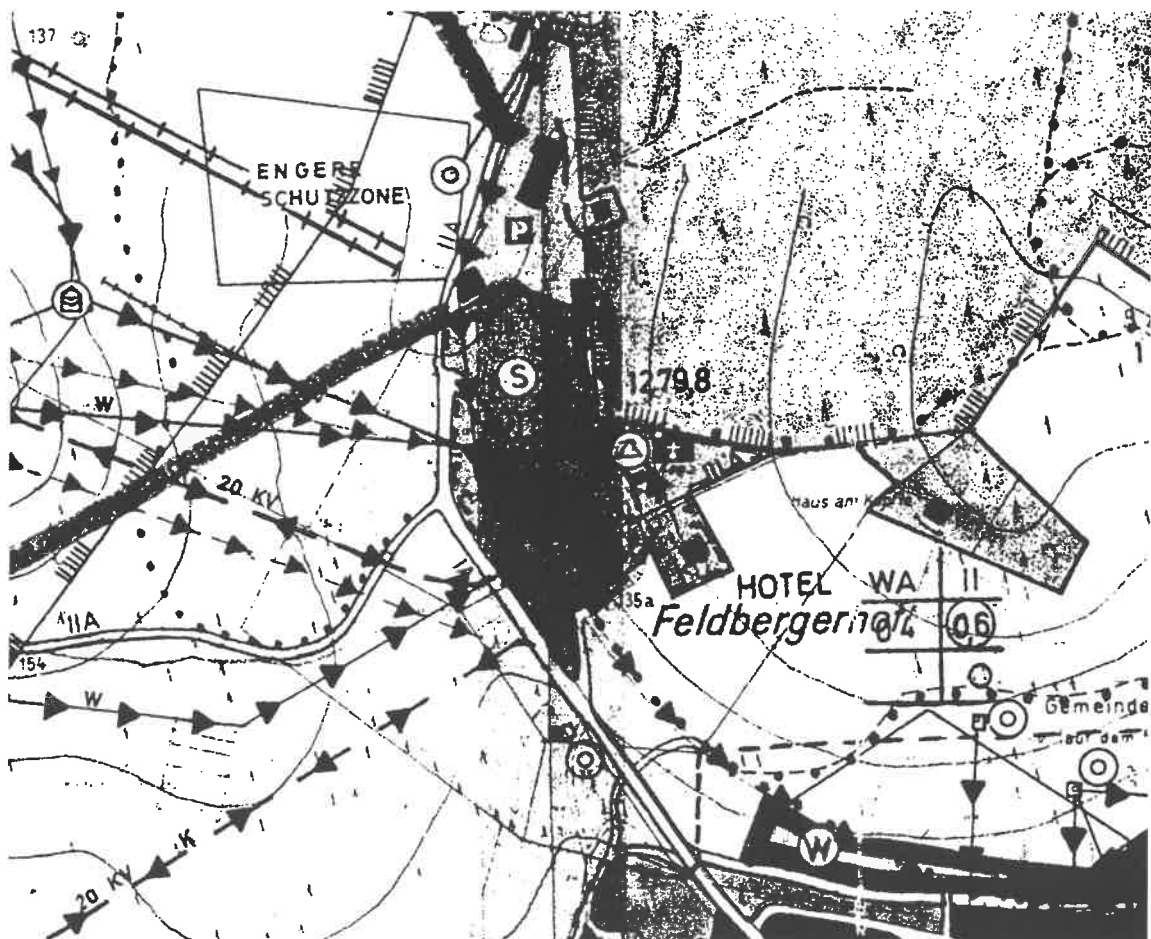
plans hinaus, können jedoch noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Diese Flächen wurden im Bebauungsplan in die Sondergebietsausweisung einbezogen, um eine sinnvolle Abgrenzung der tatsächlich vorhandenen Bebauung zu den anschließenden Grünflächen zu erreichen. Außerdem wurde im östlichen Plangebiet ein kleiner Teilbereich entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die im Bebauungsplan südwestlich dargestellte Sondergebietsfläche SO 5, in der ein Parkhaus entstehen soll, ist im Flächennutzungsplan nicht als Sonderbaufläche dargestellt. Da im SO 5 zwei bestehende Parkplätze aufgegeben werden, kann insoweit von einer Bestandsüberplanung ausgegangen werden. Der im nördlichen Plangebiet bestehende Parkplatz soll nach Errichtung des Parkhauses ebenfalls aufgegeben und entsiegelt werden. Da durch das Parkhaus die nördliche Parkplatzfläche kompensiert wird und das Parkhaus in die umgebenden Freiflächen topographisch und grüngestalterisch (Dachbegrünung) integriert wird, kann auch diese Fläche im weitesten Sinne als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die sich durch den Bebauungsplan ergebenden Änderungen werden in die anstehende Flächennutzungsplan-Fortschreibung des Verwaltungsverbands Feldberg-Schluchsee aufgenommen.

Flächennutzungsplanausschnitt M. 1:10.000



1.5 Landschaftsschutzgebiet

Ein Teil des Plangebiets, insbesondere die Sondergebiete SO 4 und SO 5 sowie einige Grünflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Feldberg, deren Grenzen in der Planzeichnung dargestellt sind. Da die Planung insgesamt dem Schutzzweck nicht zuwiderläuft, hat das Regierungspräsidium als höhere Naturschutzbehörde dem Bebauungsplan zugestimmt und die erforderlichen Ausnahmegenehmigung erteilt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ergeht auf Grund folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Landesbauordnung 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

1.7 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat in seiner Sitzung vom 12.01.1988 erstmals den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Feldberger Hof“ gefasst.

Nach mehreren Abstimmungsgesprächen der Verwaltung mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange sowie den Eigentümern des Feldberger Hofes wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplans nach 2 Vorberatungen vom Gemeinderat am 13.02.1990 gebilligt und die vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen.

Eine öffentliche Bürgerversammlung fand am 20.03.1990, die vorgezogene Behördenbeteiligung fand im Juni/Juli 1991, statt.

Danach kam das Planungsverfahren wegen ungeklärter Fragen (z.B. Größe des Naturschutzzentrums, Abwasserbeseitigung) und wegen des Eigentümerwechsels des Feldberger Hofes zu einem vorübergehenden Stillstand.

Am 30.07.1996 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erneut gefasst. Einen ersten Vorentwurf mit den zwischenzeitlich geänderten städtebaulichen Zielen und Rahmenbedingungen hat der Gemeinderat am 03.12.1996 diskutiert. Dabei wurden inhaltliche Änderungen beschlossen, die in den Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB eingearbeitet wurden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 22.04.1997 bis 10.06.1997 durchgeführt. Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 03.12.1997 im Rahmen einer öffentlichen Gemeinderatssitzung statt.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus dieser Anhörung sowie geänderte konzeptionelle Vorstellungen über unterschiedliche Planungsprojekte im Geltungsbereich haben zu z. T. erheblichen inhaltlichen Änderungen der Gesamtplanung geführt. Dies betrifft insbesondere den Umfang und die Lage der beabsichtigten Erweiterung des Hotels Feldberger Hof, die Lage der zentralen zukünftigen Parkierungsflächen, der Standort des geplanten Naturschutzzentrums Feldberg sowie die Gestaltung der Talstation des neuen Sessellifts.

In seiner Sitzung am 09.06.1998 hat der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg die Bedenken und Anregungen der frühzeitigen Beteiligung behandelt, die geänderten Planungsinhalte gebilligt und die Offenlage nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Offenlage des Bebauungsplans und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.07.1998 bis 17.08.1998 durchgeführt.

Die Anregungen aus der Offenlage wurde am 18.05.1999 im Gemeinderat behandelt. Aufgrund der Planänderungen die sich aus der Einarbeitung des Grünordnungsplans und der in der Offenlage eingegangenen Anregungen ergaben, muß die Planung nochmals geändert werden. Daher hat der Gemeinderat gleichzeitig die erneute Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 04.06.1999 bis 18.06.1999 wurde der Bebauungsplan erneut offen gelegt.

Aufgrund einiger Änderungen, die insbesondere die Anpassung des Bebauungsplans an den aktuellsten Bauantrag für die Erweiterung des Feldberger Hofes und die Erweiterung eines Baufensters im Bereich des Sport-Event-Centers im SO 3 zum Inhalt hatten, wurde eine erneute, verkürzte Auslegung (3. Offenlage) in der Zeit vom 04.11. bis 17.11.99 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 23.11.1999 hat der Gemeinderat die in der 2. und 3. Offenlage eingegangenen Anregungen behandelt und den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

2 NEUORDNUNG DER ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

2.1 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die Bundesstraße B 317 bis zum Feldberger Hof erschlossen und endet hier als Sackgasse.

Die zwei privatwirtschaftlich betriebenen, ausgedehnten Parkierungsflächen mit derzeit ca. 800 Stellplätzen werden von der B 317 her an verschiedenen Stellen unmittelbar erschlossen.

Entlang der B 317 sind zusätzlich auf einer Strecke von ca. 200 m Senkrecht-Parkplätze für PKW und Busse angeordnet.

Der öffentliche Linienbus hat derzeit seine Endhaltestelle im Bereich einer Wendeschleife ca. 150 m südlich vor dem Eingang zum Feldberger Hof und ca. 500 m entfernt von den Liftanlagen zum Feldberg.

2.2 Verlegung der Busendhaltestelle

Die Konzentration von Besucher PKW Verkehr, Parkierungsflächen und ungeordnetem Fußgängerverkehr führt zu erheblichen Belastungen eines reibungslosen Buslinienverkehrs mit nachteiligen Auswirkungen für die Attraktivität des ÖPNV, insbesondere beim Wintersporttourismus.

Aus diesem Grunde soll die Endhaltestelle der Buslinie in die Nachbarschaft zu den Talstationen der bestehenden und neu geplanten Liftanlagen verlegt werden.

Eine klare Ordnung und Regelung des Parksuchverkehrs und der Zufahrt zu dem geplanten Parkhaus soll zudem zum reibungslosen, termingetreuen Buslinienverkehr beitragen.

2.3 Parkierungsflächen

In diesem Sinne sollen entlang der B 317 auf Kurzparker-Stellplätze verzichtet werden. Kurz- und Dauerparker werden über eine gemeinsame Wegführung an einem zentralen Kassenhaus südlich des Feldberger Hofes in ein neues Parkhaus mit zwei geschlossenen und einer offenen Parkierungsebene geführt. Durch den Wegfall der Dauerparker entlang der B 317 wird der Platz für eine Linksabbiegespur geschaffen, so daß der ÖPNV möglichst nicht durch den Rückstau der Parkgarageneinfahrt beeinträchtigt wird. Eine separate Ausfahrtstrasse führt erst am südlichen Rand des Planungsgebiets wieder auf die B 317. Durch die genannten Maßnahmen kann die B 317 in ihrer Breite unverändert erhalten bleiben. Lediglich am heutigen Ende der Bundesstraße wird eine neue Buswendeschleife angefügt. Neu geplant sind auch die straßenbegleitenden Fußwege entlang der B 317.

Da die Parkgarage aufgrund der Kosten kurzfristig nicht realisierbar erscheint, wurden von den Beteiligten (Gemeinde, Naturschutz, Baurechtsbehörde) ein Stufenkonzept zur Abschnittsweisen Umliegung der Stellplatzflächen mit folgender vorgehensweise vereinbart:

1. Der Parkplatz auf der Fläche SO 5 wird provisorisch erweitert. Die Planungsleistung trägt die Gemeinde Feldberg, die Durchführung erfolgt durch den „Feldberger Hof“. Die konkrete Festlegung erfolgt gemeinsam mit der höheren Naturschutzbehörde.
2. Die Parkplätze auf der Fläche F1 werden in dem Umfang reduziert, wie durch 1. neue Parkplätze geschaffen werden. Die verbleibenden Parkplätze werden im nördlichen Bereich zum „Dr. Pilet Weg“ konzentriert. Der freigewordene Bereich wird durch Entfernen der Schotter, Einbringen einer Humusschicht und durch Begrünung (Einsaat) renaturiert. Durchführung: „Feldberger Hof“. Die renaturierte Fläche wird durch geeignete Maßnahmen faktisch und dauerhaft gegen künftige Beparkung abgesichert. Durchführung: Gemeinde Feldberg.
3. Die zeitliche Verpflichtung zur Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen beginnt mit dem Erweiterungsbau des „Feldberger Hofes“. Die Ausgleichsmaßnahme wird binnen eines Jahres nach Baubeginn abgeschlossen.

Neben diesen Parkierungsflächen werden im Bereich der neuen Sportanlagen nördlich des Feldberger Hofes zusätzlich hotelnutzungsbezogene Stellplätze für PKW und Busse angelegt.

2.4 Erschließung Ökonomiegebäude (Wegerecht)

Das Ökonomiegebäude der Gemeinde Feldberg soll weiterhin auch über das bestehende Wegerecht über den Parkplatz des Feldberger Hofes erschlossen werden. Dies entlastet den verkehrsberuhigten Fußweg zwischen der Bundesstraße und den vorhandenen bzw. neu geplanten Aufstiegshilfen.

3 NUTZUNG UND BEBAUUNG

3.1 Zentrale Parkierungsflächen bzw. -gebäude

Anstelle der zwei bestehenden z. T. unbefestigten großflächigen Parkplätze soll am Standort südöstlich des Franz-Klarmeyer-Wegs und südwestlich der B 317 ein Parkhaus für insgesamt ca. 800 Stellplätze errichtet werden.

Die vorhandene Topographie für Ein- und Ausfahrt ausnutzend, soll dieses Parkhaus zwei gedeckte Parkierungsebenen enthalten, was insbesondere dem Winterbetrieb dient. Auf dem Dach des zweiten Parkdeckes werden auf der Hälfte der Gesamtgrundfläche des Parkhauses ca. 150 Kurzparkplätze offen angelegt. Die andere Hälfte des Parkdecks wird begrünt und in die umgebenden Freiflächen topographisch und grüngestalterisch integriert. In der Planzeichnung sind die betreffenden Flächen als Sondergebiet "Parkierungsanlage Feldberg" SO 5 festgesetzt.

Der nördliche Parkplatz wird entsiegelt und einschließlich eines kleinen Sees naturnah gestaltet.

3.2 Erweiterung Feldberger Hof

Für das Hotel Feldberger Hof ist eine nördliche, bis zu 6 geschossige Erweiterung vorgesehen. Die Anordnung erfolgt mit Rücksichtnahme auf die gestalterische Dominanz des ursprünglichen Hauptbaukörpers, sowie die Besonnungs- und Aussichtssituation des rückwärtigen Apartmentgebäudes.

Nördlich von Hotel und Personalhaus sind Flächen für eine Sport- und Freizeithalle (teilweise in das hängige Gelände integriert) ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Zufahrten und Stellplätze im Bereich Feldberger Hof SO 1 stellen eine Zielvorstellung der Gemeinde dar, die von der heutigen Bestandssituation der Zufahrten und Stellplätze abweicht. Die geplante Erschließungskonzeption ist vor allem in Verbindung mit der Realisierung der Sportanlagen im SO 2 zu sehen. Im Lageplan zum Bauantrag „Erweiterung Feldberger Hof“ vom 23.09.99 sind im Zusammenhang des Stellplatznachweises die bestehenden Stellplätze und Wegeführungen dargestellt, die nach den Vorstellungen der Gemeinde und des Hotelbesitzers bis zur Realisierung der Sportanlagen im SO 2 bestehen bleiben sollen. Da die Frage des Bestandschutzes von der Baurechtsbehörde abschließend zu klären ist, muß die Stellplatzfrage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens – ggf.

durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages oder mit Befreiungen geregelt werden.

3.3 Naturschutzzentrum Feldberg

Westlich des Franz Klarmeyer Weges hat das Land Baden-Württemberg ein Grundstück für das geplante Naturschutz-Informationszentrum erworben. Nach aktuellen Vorgaben für einen Architekturwettbewerb wird der Baukörper ca. 1200 m² Bruttogeschossfläche umfassen. Da der Wettbewerb inzwischen entschieden ist, wurden die sich daraus ergebenden Änderungen planungsrechtlich im SO4 umgesetzt. Die betrifft vor allem die Vergrößerung des Baufensters im SO 4 auf 69m x 30m, sowie die Ausweisung von Stellplätzen für Mitarbeiter direkt am Gebäude.

Das Naturschutzzentrum („Feldberghaus“) ist im Bereich des Nutzungsschwerpunkts Hotel Feldberger Hof angeordnet und wird damit in den fremdenverkehrlichen Nutzungszusammenhang direkt integriert.

3.4 Neue Aufstiegshilfe

Im nördlichen Geltungsbereich wurde ein neuer „Sechser-Sessellift“ errichtet, der Teile seiner Anlagen in das benachbarte bestehende „Ökonomie-Gebäude“ integriert (Sessel-Parkierung).

Die Talstation des neuen Sessellifts nutzt die Topographie und wird in das Erdreich eingebaut und begrünt.

Mit der neuen Aufstiegshilfe wird die angestrebte zukünftige Beförderungskapazität insbesondere für den Skibetrieb erzielt. Die vorhandenen zwei Schlepplifte können aufgelassen werden, die entsprechenden Flächen sollen teilweise entsiegelt sowie teilweise auch als Lagerungsfläche weiter genutzt werden (z.B. SO 6) werden.

4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Dem Bestand und den beabsichtigten Nutzungsergänzungen entsprechend werden neben einem allgemeinen Wohngebiet alle baulichen Anlagen als Sondergebiete mit differenzierter Zweckbestimmung festgesetzt.

Da es sich weitgehend um bestehende Bauten handelt, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen und Höhenfestlegungen (Geschoßzahl bzw. Gebäudehöhen) festgesetzt.

Im Einzelnen sollen folgende bereichsspezifische Festsetzungen gelten:

4.1 Hotel Feldberger Hof (SO 1)

Dieser Bereich umfaßt die Flächen und baulichen Einrichtungen des Beherbergungsbereichs des Hotels Feldberger Hof in seinem Bestand und seiner baulichen Erweiterung.

Als Sondergebiet SO 1 „Fremdenverkehr“ dient dieser Bereich ausschließlich der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Fremdenbeherbergung und den Fremdenverkehr für sowie für tagungsorientierte und sportliche Zwecke.

Im Einzelnen sind im SO 1 zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis, die dem sport-, erholungs- und tagungsbezogenen Fremdenverkehr dienen.
Eine Aufteilung des Hotelgebäudes in Wohnungseigentum ist nicht zulässig.
Zulässig ist eine Aufteilung des Hotelgebäudes für gewerbliche Zwecke des Fremdenverkehrs. Hiermit soll das für den Standort nachteilige Phänomen der „Rolladensiedlung“ vermieden werden.
- Einrichtungen für Tagungen und Unterhaltungsveranstaltungen, um die Ausnutzung des Hotelbetriebs zu ergänzen.
- Einrichtungen der Gastronomie, des Sports und der touristischen Versorgung (Läden und Dienstleistungen), soweit sie dem Beherbergungsbetrieb organisatorisch und funktional zugeordnet und untergeordnet sind. Dies sichert ein umfassendes Fremdenverkehrsangebot.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Im SO 1 sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um den Schwerpunkt der fremdenverkehrlichen und sportlichen Nutzung zu sichern.

Das Maß der Nutzung in diesem Bereich wird durch in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Flächen (horizontale Baufenster) sowie durch die Festsetzung maximaler Geschosse bestimmt. Die Höhe des bestehenden Hotels wird dabei nicht überschritten.

4.2 Sport- und Freizeitbereich Feldberger Hof (SO 2)

Dieser Bereich nördlich des Hotels Feldberger Hof nimmt als Sondergebiet SO 2 Fremdenverkehr und Sport“ Einrichtungen der touristischen Versorgung und sportlichen Betätigung auf, und sichert damit den Schwerpunkt sportlicher und freizeitorientierter Nutzung.

Im Einzelnen sind im SO 2 zulässig:

- Bauliche Anlagen und Freiflächen für sportliche Zwecke (z.B. Tennisplätze / Tennishalle, Reitplatz / Reithalle)
- Läden und Kioske sowie gastronomische Einrichtungen
- Parkierungsflächen für die Besucher der Sporteinrichtungen sowie für Busse.

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden durch Baufenster und Höhenfestsetzungen begrenzt.

4.3 Aufstiegshilfen Feldberg-Seebuck (SO 3)

Im nördlichsten Abschnitt des Geltungsbereichs liegen die bestehenden und neuen Anlagen für den ganzjährigen Sesselliftbetrieb und seine ergänzenden Flächen und Einrichtungen.

Als Sondergebiet SO 3 „Aufstiegshilfen Feldberg-Seebuck“ läßt dieser Bereich im einzelnen folgende Nutzungen zu, welche sowohl die sportorientierten wie auch frei-zeit- und unterhaltungsbezogenen Nutzungen ermöglichen.

- Aufstiegshilfen mit den notwendigen technischen und baulichen Einrichtungen
- Ökonomiegebäude der Gemeinde Feldberg (Wartungs- und Lagerungsgebäude für Fahrzeuge und technische Einrichtungen) sowie Einrichtungen für Sport und Unterhaltung.
- Unterkunftsgebäude der Skizunft Grundstück Flst. Nr. 79/10
- Einrichtungen für sportliche Betätigung sowie für Tanz- und Unterhaltungsveranstaltungen, jedoch keine Vergnügungstätten wie z.B. Diskotheken, Spielhallen oder Nachtlokale,
- Kioske, Schank- und Speisewirtschaften sowie Kassen- und Informationsbauten

4.4 Naturschutz-Informationszentrum (SO 4)

Im Bereich des neugebildeten Grundstücks ist als Einrichtung des Landes Baden-Württemberg ein Naturschutz-Informationszentrum als bauliche Anlage mit dazugehörigen Freiflächeneinrichtungen vorgesehen.

Die entsprechende Lage und Größe des Baufensters wurde im Zusammenhang eines Architektenwettbewerbs durch das vorgesehene Raumprogramm, die gewählte architektonische Ausbildung sowie durch Aspekte der landschaftsökologischen Einbindung des Baukörpers ins Gelände bestimmt. Untergebracht werden Ausstellungsgebäude mit den zugehörigen Veranstaltungs-, Schulungs- und Sozialräumen, Räume für die Naturpark- und Schutzgebietsverwaltung und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Notwendige Stellplätze für die Besucher des Naturschutzzentrums sind durch das Angebot der umgebenden großzügigen Parkplätze ausreichend vorhanden. Stellplätze für die Mitarbeiter des Naturschutzzentrums sind direkt am Franz-Klarmeyer-Weg vorgesehen.

4.5 Parkierungsanlage Feldberg (SO 5)

Im Bereich südwestlich der B 317 sollen die benötigten Stellplätze für Besucher, Gäste, und Angestellte in einer Parkierungsanlage zusammengefaßt und geordnet werden. Für diese Anlage wurde das Sondergebiet SO 5 ausgewiesen. Zulässig sind hier Stellplätze und Tiefgaragen für Pkws und Stellplätze für Busse, sowie zugehörige Kassenbauten und Wartehäuschen.

Damit nicht alle Stellplätze oberirdisch in Erscheinung treten und um das Landschaftsbild zu entlasten, wurde bestimmt, daß mindestens 1/3 der Stellplätze unterirdisch anzulegen ist.

4.6 Wartungs- und Lagerungsgebäude (SO 6)

Ursprünglich war die alte Talstation zum Abbruch vorgesehen. Die Gemeinde Feldberg möchte das Gebäude jedoch erhalten und als Wartungs- und Lagerungsgebäude für Fahrzeuge und technische Einrichtungen im Zusammenhang mit dem benachbarten Liftbetrieb nutzen. Um andere Nutzungen auszuschließen wurde hierfür das Sondergebiet SO 6 mit einer entsprechenden Nutzungsbeschreibung ausgewiesen.

4.7 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die im Geltungsbereich liegenden bestehenden und geplanten Wohngebäude werden in einem allgemeinen Wohngebiet zusammengefaßt.

Hierzu gehört u. a. das Apartmenthaus Feldberger Hof, die Bebauung auf Grundstück Flst. Nr. 121 sowie mögliche bauliche Ergänzungen im Bereich Köpfleweg.

Neben der Wohnnutzung sollen hier auch Flächen für die Beherbergung von Fremden zulässig sein.

Das Maß der Nutzung wird durch horizontale Baufenster und Höhenfestsetzungen begrenzt.

4.8 Nebenanlagen/Stellplätze

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 und SO 6 wurden Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der Baufenster und in den vorgesehenen Stellplatz- und Tiefgaragenzonen zugelassen. Dadurch soll verhindert werden, daß zahlreiche oberirdische Stellplätze geschaffen und dadurch der Gesamteindruck des Feldberg-Gebiets und das Landschaftsbild negativ beeinträchtigt wird. Um im gesamten Plangebiet ausreichende Möglichkeiten für ein geordnetes Parken zu schaffen wurde eigens eine Parkgarage (SO5) ausgewiesen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets, daß nur einen kleinen Teil des Plangebiets ausmacht und bei dem es sich um ein reines Bestandsgebiet ohne die Neuschaffung von Baumöglichkeiten handelt, wurden keine Beschränkungen für Stellplätze gemacht, um den Anwohnern die Freiheit der Standortwahl zu lassen.

Aus gleichen Gründen, nämlich zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wurden auch die Nebenanlagen im gesamten Plangebiet auf die Baufenster und in ihrer Höhe auf 8,00 m beschränkt. Dadurch soll eine weitergehende Versiegelung und die Beeinträchtigung der Landschaft durch hohe Masten, Antenne oder Werbepylonen verhindert werden.

4.9 Nutzflächen im Freien

Neben der Festsetzung von Verkehrsflächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr (einschließlich des bis zu dreigeschossigen Parkdecks) sind der Freiflächennutzung vorbehaltene Flächen als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt und durch Zweckbestimmungen näher gekennzeichnet, die im weitesten Sinne dem Sport und der Erholung dienen (Spazier- und Wanderwege, Skipiste, Eisbahn etc.).

5 GRÜNORDNUNG

Allgemeine Aussagen

Das derzeit hauptsächlich durch bauliche Anlagen für den Fremdenverkehr geprägte Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit der Feldberg-Gipfelregion am

östlichen Hangfuß des Seebucks in einer nach Süden geneigten Talsenke. Daneben treten zwei großflächige unbefestigte Parkierungsflächen hervor.

Grünflächen treten vor allem in Form von bewirtschaftetem Grünland im Süden sowie als zwischen den Gebäuden verstreuten Wiesenbrachen, Intensivrasen und Gehölzbeständen auf. Im Südosten befinden sich mit einer Feldholzinsel und einer Fichtenhecke zwei besonders geschützte Biotope (§24a-Biotope).

Der Grünordnungsplan erstellt durch das Büro Krupp, Losert & Partner ist der landschaftsökologische Beitrag zum Bebauungsplan. In ihm wurden Vorschläge für die äußere gestalterische Einbindung in das Landschaftsbild und der inneren Gliederung durch Grünflächen und Pflanzmaßnahmen gemacht, die eine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit wie möglich vermeiden helfen bzw. ausgleichen.

Nach der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch das Investitions erleichterungs und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 gilt bei der Neuausweisung von Baugebieten die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unmittelbar (§§ 8/8a BNatSchG). Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf der Grundlage des Grünordnungsplans im Rahmen der Abwägung in den Bebauungsplan übernommen.

Hinsichtlich der Begründung von grünordnerischen Maßnahmen wird daher auf den beiliegenden Grünordnungsplan verwiesen. Der Grünordnungsplan macht sehr detaillierte Vorschläge zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Folgende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen:

- Zahlreiche Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dies betrifft vor allem die zwei §24a-Biotope im Plangebiet, sowie Laub- und Nadelgehölze am östlichen Plangebietsrand. Pflanzenerhaltungsgebote für Einzelbäume wurden vorwiegend entlang des Dr.-Pilet-Weges und ebenfalls am östlichen Gebietsrand festgesetzt.
- Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen wurden hauptsächlich entlang der Straßen und Wege und zur Eingrünung des Garagenbauwerks festgesetzt. Die Pflanzempfehlungen für Bäume und Sträucher wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen.
- Ausgleichsflächen- und -maßnahmen, F1, F2 und F3 für die die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen größtenteils übernommen wurden. Nach dem Willen der Gemeinde sollte insbesondere die Flächen F1 und F1a aber auch weiterhin einer touristischen Nutzung zugänglich sein. Daher wurde die ursprüngliche Fläche F1 in zwei Teilflächen F1 und F1a aufgeteilt, mit dem Ziel, daß zwar auf beiden Flächen eine uneingeschränkte Nutzung durch Wintersportaktivitäten möglich sein soll, daß im Sommer jedoch nur auf der Fläche F1a Freizeitnutzungen zulässig sind, während die Fläche F1 der landwirtschaftlichen und naturnahen Nutzung im Einklang mit der Schutzgebietsverordnung vorbehalten bleibt.
- Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser für die neu überbaubaren bzw. versiegelten Flächen. Dabei ist für wenig belastete Flächen auch die Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge zulässig. Durch diese Vorschriften soll der Wasserhaushalt geschont und die Kanalisation entlastet werden.

5 WASSERHAUSHALT/ENTWÄSSERUNG

Innerhalb der Fläche F1a wird im Bebauungsplan eine Wasserfläche (Teichanlage) festgesetzt. Für die Realisierung dieses Teiches ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens notwendig. Die Fragen der Teichbeschickung und -ableitung sollen im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens geklärt werden.

Auch die Frage von ungeklärten Abwässern im Jägermattbach und die Ableitung von Hangwasser soll in diesem Zusammenhang untersucht werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die gesamte Entwässerungssituation des Plangebiets geklärt werden. Der dafür notwendige Planungsauftrag ist bereits erteilt. Evtl. notwendig werdende Leitungsrechte oder Festsetzungen können dann in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Abwassertechnische Nachweise werden erst in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren für notwendig erachtet.

Aufgrund der noch ungeklärten Situation wurde vorsorglich im Grünstreifen entlang der B 317 ein Leitungsrecht zugunsten des Naturschutzzentrums im Plan eingetragen.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 10,28 ha
Sondergebiet SO 1	ca. 0,95 ha
Sondergebiet SO 2	ca. 1,13 ha
Sondergebiet SO 3	ca. 0,93 ha
Sondergebiet SO 4	ca. 0,34 ha
Sondergebiet SO 5	ca. 1,99 ha
Sondergebiet SO 6	ca. 0,05 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,06 ha
Straßenverkehrsflächen inkl. Fußwege	ca. 0,80 ha
private Grünflächen	ca. 2,01 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 0,85 ha
Wasserflächen	ca. 0,17 ha

Feldberg, den **24. Nov. 1999**



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]

Ausgefertigt

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 77098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 68/99

[Handwritten signature]
1. Dez. 1999



[Handwritten signature]

Gemeinde Feldberg

Grünordnungsplan "Feldberger Hof"

- Stand 18.11.1998 -

Bearbeitung: Krupp, Losert & Partner
Bearbeiter: Dipl. Ing. E. Lippe

Grünordnungsplan "FELDBERGER HOF"

Gemeinde Feldberg

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Das Planungsgebiet	1
2.	Planungsvorgaben	1
3.	Naturräumliche Grundlagen	1
	3.1 Boden und Geologie	5
	3.2 Wasser	6
	3.3 Klima	6
	3.4 Tiere, Pflanzen und Biotope	7
	3.5 Erholung und Landschaftsbild	9
4.	Entwicklungskonzept	1
	4.1 Entwicklung eines landschaftsästhetisch ansprechenden äußeren Erscheinungsbilds, insbesondere durch Einbindung bestehender und neuer Baukörper in die Landschaft	10
	4.2 Deutliche Gliederung innerhalb des Planungsgebiets mit Grünelementen	10
	4.3 Biotope sichern und entwickeln	11
	4.4 Erhalt der Ausgleichsfunktion des vegetationsbedeckten Bodens hinsichtlich der Niederschlagsversickerungs- bzw. Grundwasser- anreicherungs- und der bioklimatischen Ausgleichs-Funktion	11
	4.5 Reduzierung der Bodeninanspruchnahme	12
	4.6 Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe, die innerhalb des Geltungs- bereichs des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können .	12
5.	Eingriffsregelung § 1a BauRoG, Eingriffssituation und Vermeidungs-/ Ausgleichs- maßnahmen	13
	5.1 Methode	13
	5.2 Eingriffe und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	15
	5.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	20
	5.4 Fazit:	21
	5.5 Zuordnung von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen	22
Anlage	- Textliche Festsetzungen	
	- Bestandsplan	
	- Fotomontage	

1. Das Planungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit Feldberg-Gipfelregion. Das Planungsgebiet liegt am östlichen Hangfuß des Seebucks in einer nach Süden geneigten Talsenke. Im Norden und Nordosten grenzen fichtendominierte Waldbestände im Südosten offene Grünlandflächen an das Planungsgebiet an. Hangaufwärts nach Westen hin schließt großflächig die von subalpinen Weiden und einzelnen Fichten (-gruppen) geprägte Gipfellege an. Weideflächen sind auch im weniger stark bewegten Gelände nach Süden hin zur Bundesstraße 317 zu finden.

Das Planungsgebiet selbst ist von baulichen Anlagen für den Fremdenverkehr geprägt. Es dominiert das Hotel "Feldberger Hof" mit seinem sechsstöckigen Hauptgebäude und den angegliederten Nebengebäuden. Daneben treten durch ihre Großflächigkeit zwei unbefestigte Parkierungsflächen hervor.

Kleinere Gebäude von Schank-/ Speisewirtschaften, Ökonomiegebäude und Talstationen von zwei Lifтанlagen ergänzen den Gebäudebestand.

Grünflächen treten in Form von bewirtschaftetem Grünland im Süden sowie in Form von zwischen den Gebäuden verstreuten Wiesenbrachen, Intensivrasen und Gehölzbeständen auf. Im Südosten treten mit einer (Fichten-) Feldholzinsel und einer Fichtenhecke zwei besonders geschützte Biotope (nach § 24a NatSchG) auf.

Insgesamt ergibt sich das Bild eines ungeordneten Durchdringungskomplexes unterschiedlicher baulicher Anlagen mit dazwischengelegenen, z.T. "vernachlässigten" Grünflächen.

Die Gesamtfläche des Bebauungs-/ Grünordnungsplans beträgt 10,3 ha.

2. Planungsvorgaben

■ Natur- und Landschaftsschutzgebiet "Feldberg"

Entsprechend der Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 27.09.1991 sind große Bereiche der Feldberggipfelregion als Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Innerhalb dieses Schutzgebiets wurden die Siedlungsschwerpunkt-Bereiche vom Schutzstatus ausgrenzt.

Der westliche und südliche Bereich des Planungsgebiets liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Feldberg", der nördliche und der zentrale Bereich mit dem "Feldberger Hof" weist keinen Schutzstatus auf. Im Osten grenzt unmittelbar das Naturschutzgebiet an.

■ Fauna-Flora-Habitat Gebietsvorschlag des Landes

Der § 19 BNatSchG setzt die Vorgaben der Europäischen Gemeinschaft (Richtlinie 92/43/EWG = FFH-Richtlinie) in nationales Recht um. Angestrebt wird dabei der Aufbau eines europaweiten ökologischen Netzes "Natura 2000", um die natürlichen Lebensräume und der Habitate der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse zu schützen.

Das Naturschutzgebiet "Feldberg" ist nach der 1. Tranche der offiziellen Liste des Landes als "Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung" vorgesehen.

Nach § 19 BNatschG ist bei Projekten, die mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind, die Verträglichkeit mit dem Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume und Habitate der Arten zu beurteilen, da die natürlichen Lebensräume und Habitate nur in einem guten Erhaltungszustand dem Aufbau und dem Schutz des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" dienen können.

Der Grünordnungsplan ermittelt ob FFH-Lebensräume im Planungsgebiet vorkommen und ob sie durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Der Grünordnungsplan umfaßt jedoch keine selbstständige Verträglichkeitsuntersuchung im engeren Sinne (nach § 19c BNatschG).

■ Vorgaben des Regionalplans:

Der REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN weist die Gemeinde Feldberg als Gemeinde mit Eigenentwicklung aus

■ Vorgaben des Flächennutzungsplans

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Planungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee sind die weit überwiegenden Bereiche des Planungsgebiets bereits als Sonderbauflächen ausgewiesen. Die Flächen westlich der Erschließungsstraße sind als Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen.

■ Vorgaben des Landschaftsplans (in Bearbeitung)

Der Landschaftsplan nennt für den Untersuchungsraum zwei Funktionsschwerpunkte:

1. Erhaltung des subalpin geprägten Landschaftscharakter

Vorrangig wird der Schutz folgender wertvoller und für den Naturraum besonders charakteristischer Elemente angestrebt:

- Biotoptypen: Borstgrasrasen (Leontodonto-Nardetum), Hochstauden-Ulmen-Bergahorn -Wald, Hochmoor-Bestände
- Fauna: Lebensräume von Wasserpieper, Ringdrossel, Alpiner Gebirgsschrecke
- Flora: Wuchsorte der glazialen Reliktflora
- Landschaftsbild: Offenlandcharakter mit (sub)alpinen Weiden, z.T. Zwergstrauchreich, z.T. mit Einzelbäumen

angestrebt wird auch der Schutz und die Entwicklung folgender wertvoller Elemente:

- Biotoptypen: Nieder-/ Quellmoore
- Waldbestände der potentiell natürlichen Vegetation
- FFH- Lebensräume und Arten

2. Erhaltung der Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Erholungsnutzung unter Einhaltung der vorgenannten Erhaltungsziele

- Weitergehende Entwicklungen der Erholungsnutzung sollten auf naturorientierten Tourismus und Langzeittouristen ausgerichtet sein
- Hinsichtlich Verkehrslenkung/ Parkierungs-/ÖPNV-Konzept sind weitere Maßnahmen nötig
- Notwendige bauliche Entwicklungen sollte sich auf bisherige Konzentrationspunkte beschränken.

Im Landschaftsplan wird ein Leitbild für die zukünftige Siedlungsentwicklung skizziert. Danach sind erhebliche Erweiterungen der bestehenden Siedlungsbereiche "Feldberger Hof" (einschließlich Köpflweg) und Feldberg-Ort zu vermeiden, um eine weitere Beeinträchtigung der Gebietsfunktion für die naturorientierte Erholung sowie den Biotop- und Artenschutz zu verhindern. Insbesondere eine Zusammenwachsen der genannten Siedlungsschwerpunkte, ist mit dem genannten Funktionsschwerpunkt nicht vereinbar.

Im Landschaftsplan werden darüber hinaus allgemeine Ziele für eine umweltschonende Bebauung genannt, die im Rahmen von Siedlungsentwicklungen zur Minimierung von Umweltbeeinträchtigungen beitragen sollen:

- Die Flächenversiegelung außerhalb der Gebäude ist auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken. Die erforderlichen Zufahrts- und Parkierungsflächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.
- Innerhalb jeden Baugebietes ist grundsätzlich ein Massenausgleich anzustreben, um Transportwege (Abfuhr/Zulieferung) von Bodenmaterial zu minimieren. Im Einzelfall kann der Massenausgleich jedoch der gewünschten harmonischen Einbindung in die Erholungslandschaft des Schwarzwaldes zuwiderlaufen. So muß in diesem sensiblen Landschaftsraum durchaus abgewogen werden zwischen dem i.d.R. anzustrebenden Massenausgleich und einer unauffälligen Modellierung des Geländes.
- Regenwassernutzung/-versickerung: anfallendes, nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, sollte im Planungsgebiet gesammelt (Zisternen) und verwendet werden. So nicht nutzbares Dachwasser sowie der Niederschlag unbelasteter Hofflächen und untergeordneter Wohnstraßen sollte dezentral versickert werden.
- Energiesparung: Die Ausrichtung der Gebäude sollte die Aspekte der passiven und aktiven Solarenergienutzung berücksichtigen. Bevorzugung sparsamer Heiztechniken
- Anzustreben ist der Erhalt wertvoller Biotopflächen einerseits (Verzicht auf Bebauung) und grünordnerische Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung andererseits.
- Flächen mit § 24a - Biotopen und Lebensräume der FFH-Richtlinie sollten grundsätzlich nicht (bzw. nur in begründeten Ausnahmefällen) bebaut werden. Aufgrund der speziellen Biotopausstattungsichte sind Ausnahmen insbesondere bei den § 24a-Biototypen Feldhecke und Feldgehölz denkbar.
- Das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern am zukünftigen Ortsrand, aber auch im Inneren der neuen Siedlungsflächen ist im Planungsgebiet u.a. aufgrund der Bedeutung der Landschaft für die Erholung und den Fremdenverkehr obligatorisch.
- Die Schaffung bzw. der Erhalt von Grünflächen sollte auch im Hinblick auf klimatische Belange in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung können ebenfalls im Bebauungsplan getroffen werden.
- Die Lage, Anordnung und Höhe der einzelnen Baukörper ist im Rahmen der Bebauungs-/Grünordnungsplanung zu prüfen, um die neue Siedlung in die gegebene landschaftliche Situation einzufügen.

■ Vorgaben der Wasserwirtschaft

Hauptleitungen der Wasserversorgung führen von mehreren Wasserbehältern bzw. den daran angeschlossenen Pumpwerken des Seebucks durch das Planungsgebiet.

Im Nordwesten reichen ein Brunnen und dessen engere Schutzzone (Wasserschutzgebiet Zone I und II) vom Seebuckunterhang her ins Planungsgebiet hinein. Unmittelbar nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein Pumpwerk.

■ Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses vom 19.06.1998 für den Bau einer kuppelbaren Sechsesselbahn zum Seebuck

Von der genannten Anlage liegen das Betriebsgebäude der Talstation und die untersten ca. 70 m der Sesselbahntrasse mit Stützen im Planungsgebiet. Die mit dem Bau und dem Betrieb der Anlage verbundenen erheblichen Eingriffe in den Landschaftshaushalt wurden durch die Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ermittelt und bewertet. Geeignete Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen wurden planfestgestellt.

Eingriffsermittlung, Vermeidung, Verminderung und Kompensation für das genannte Vorhaben können daher nicht Gegenstand dieses Grünordnungsplans sein. Dementsprechend muß als Ausgangssituation für die Eingriffsermittlung im Grünordnungsplan der Zustand nach Umsetzung des Vorhabens (Bau einer Sesselbahn) zugrunde gelegt werden.

3. Naturräumliche Grundlagen

3.1 Boden und Geologie

Bestand

Das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich der Geländemorphologie und der Ausgangsgesteine zur Bodenentwicklung würmeiszeitlich geprägt.

Das Planungsgebiet läßt sich geologisch durch eine Nord-Süd verlaufende Trennlinie in zwei Bereiche einteilen. Der Osten des Planungsgebiets ist von Gneisen und deren Verwitterungsböden geprägt. Der westliche und südliche Teil weist Geschiebelehne mit kantengerundeten Steinen einer würmeiszeitlichen Moräne auf.

Aufgrund des kristallinen Ursprungs sind diese Gesteine als Ausgangsmaterialien für die Bodenbildung karbonatarm. Auf ungestörten Bodenflächen (Flächen ohne Aufschüttung, Versiegelung, Abgrabung) haben sich die Bodentypen der Braunerde-Gruppe entwickelt. Dazu gehören insbesondere Braunerde, podsolige Braunerde und humose Braunerde. Vereinfacht dargestellt sind die Böden gekennzeichnet von den Prozessen Verbraunung und Tonverlagerung, sie sind nur mäßig basenreich bis basenarm. Ihre Bodenfunktionen sind wie folgt zu beurteilen

Bodenfunktion	Leistungsfähigkeit
Filterfunktion	mittel (- hoch)
physiko-chemische Pufferfunktion	mittel - gering (erhöht sich mit zunehmenden Humusgehalt)
Abflußregulationsfunktion	mittel (- hoch)
Standorteignung für natürliche Vegetation	mittel - gering ausgehagerte Standorte (hoch) treten nicht auf

Die genannten Bodenfunktionen können von den wassergebunden Schotterdecken nur im geringen bis sehr geringen Umfang ausgeübt werden, bei versiegelten Flächen entfallen sie ganz.

Aufgrund der Schutzfunktion der Bodendecke für das Grundwasser (im Planungsgebiet liegt ein Teil der engeren Schutzzone eines Wasserschutzgebiets) sind im Planungsgebiet die physiko-chemische Pufferfunktion und die Filtereigenschaften von hoher Bedeutung.

Vorbelastungen

Altlastenverdächtige Standorte sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Grundsätzlich ist jedoch von einer KFZ-bedingten hohen Schadstoffbelastung auf Parkierungs- (Schotterflächen) und angrenzenden Flächen auszugehen.

Als Vorbelastungen sind auch die versiegelten teilversiegelten Flächen zu bewerten, da sie nicht zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Grundwasserhöflichkeit ist im Planungsgebiet jedoch stark niederschlagsabhängig.

3.2 Wasser

Grundwasserleiter sind die steinig-grusigen bis leicht lehmigen Schuttmassen in Hangbereichen. Sie weisen i.d.R. nur wenige Metern Mächtigkeit auf. Das Grundwasservorkommen ist dementsprechend mäßig bis gering, die Quellschüttung deutlich niederschlagsabhängig.

Im nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebiets besteht nach gültigem FNP (1974) ein Teil der engeren Schutzzone eines Wasserschutzgebiets mit Brunnen. Dieser Brunnen besteht heute nicht mehr

Innerhalb des Fichtenhains (Biotop 8114-315-386) besteht ein ungefaßter Quellaustritt mit einem anschließenden Ablauf, dessen Wasser ab dem Franz Klarmeyer-Weg verdolt geführt wird.

Im Randbereich eines anderen Fichtenbestands am Südrand des Planungsgebiets endet die Verdolungsstrecke eines (/des vorgenannten?) Fließgewässers.

3.3 Klima

Als wichtigste klimatische Daten sind zu nennen (aus dem Landschaftsplan, in Bearbeitung)

Überblick über die wichtigsten Klimatischen Parameter		Feldberg (Meßstation)
Niederschlag	Jahressumme	1732 mm
Maximum		Juni/ Juli 164 mm, Jan. 163 mm
Schnee		Schneedecke 177 Tage/ a
Sonnenscheindauer		1550 - 1600 h/ Jahr

Überblick über die wichtigsten Klimatischen Parameter	Feldberg (Meßstation)
Temperatur (Jahresmittel) Sommertage (Tage $\geq 25^{\circ}\text{C}$) Frost	3,2 °C Feldberggipfel 0,33 kein frostfreier Monat / Jahr
Nebeltage pro Jahr	Feldberg-Gipfel 270

In Hinsicht auf die Erholungsfunktion des Planungsgebiets sind folgende, hauptsächlich durch Temperatur und Höhenlage bedingte klimatische Aspekte besonders hervorzuheben:

Die hohen Niederschlagsmengen sind jahreszeitlich relativ gleichmäßig verteilt, so daß den hohen Regenmengen in der warmen Jahreszeit eine hohe Zahl an Schneetagen gegenübersteht.

Die hohe Anzahl an Nebeltagen steht in Verbindung mit den hohen Niederschlagsmengen pro Jahr: Es handelt sich in der Regel um "Wolkennebel", nicht um den bioklimatisch ungünstig zu beurteilenden Strahlungsnebel.

Vielmehr zeichnet sich das Gebiet durch weitgehendes Fehlen von Strahlungsnebel aus. Strahlungsnebel entsteht bei Strahlungswetterlagen d.h. austauscharmen Inversionswetterlagen, bei denen Kaltluftbildungen in Lagen unterhalb 900 m+NN Nebelbildung nach sich ziehen. Derartige Wetterlage treten insbesondere im Herbst und Winter (in niederen Höhenlagen) auf. Dann zeichnet sich das Planungsgebiet durch milde Temperaturen, Sonnenscheinreichtum, geringe Schwülehäufigkeit sowie (mit Einschränkung s.u.) durch Luftreinheit und -trockenheit aus.

Vorbelastungen

Von den zuvor genannten allgemeinen klimatischen Gegebenheiten im Planungsgebiet und der angrenzenden Flächen sind die besonderen klimatischen Verhältnisse der versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen zu unterscheiden. Aufwärmungseffekte treten auf, können jedoch in Hinsicht auf die naturräumliche Lage kaum als Wärmebelastung für den menschlichen Organismus bewertet werden.

Während die Luftschadstoff-Belastung auf dem Gemeindegebiet allgemein deutlich unterhalb der Grenzwerte verbleibt, die für das Prädikat "Heilklimatischer Kurort" gelten, ist im Planungsgebiet eine Beeinträchtigung der Luftreinhaltsverhältnisse durch die Auswirkungen des gesteigerten Ausflugsverkehrs während Schönwetterperioden gegeben (Deutscher Wetterdienst 1967 und 1986). Diese Belastung konnte insbesondere im Winterhalbjahr festgestellt werden.

3.4 Tiere, Pflanzen und Biotope

Das Planungsgebiet weist mit den Elementen Grünlandnutzung, Lagerplätze/ Bauhof, Fremdenverkehrsinfrastruktur eine kleinteilig-mosikartige Nutzungsstruktur auf. Der ermittelte Biotoptypenbestand wurde anhand der Kriterien Seltenheit, Gefährdung, Repräsentativität und Naturnähe wie folgt bewertet:

Nr	Biotoptyp	Eignung f. Arten- / Biotopschutz
1	Hochstaudenfluren überwiegend als Brachflächen frischer seltener feuchter Standorte mit <i>Senecio nemorensis</i> - <i>Phalaris-arundinacea</i> -Ges. und Schlagfluren (<i>Epilobium angustifolii</i> -Ges.)	mittel
2	Weiden-/ Wiesen- und Rasen	
2.1 + 2.1	Bergfettweide und feuchte Bergfettweide mit <i>Juncus effusus</i> (<i>Festuco-Cynosuretum</i>) vermutlich durch Intensivierung aus Borstgrasrasen entstanden	mittel
2.3	Ruderalisiertes Grünland-Gesellschaft (<i>Arrhenatheretalia</i> -Ges.) in Form von Wiesenbrachen oder selten/sporadisch gemähter Wiesen bzw. Wiesenbrachen	mittel
2.4 2.5	Goldhaferwiese und deren Übergänge zur mageren Berg-Fettweide (<i>Geranio-Trisetetum</i> in magerer Ausbildung mit Bärwurz)	hoch
2.6	Artenarme Rasenansaatlflächen und Vielschnitt-Rasen	gering
3.	Sickerfeuchte Naßwiese mit Übergängen zu Kleinseggen-Ried u. feuchten Hochstaudenfluren (<i>Calthion-Filipendulion</i> -Ges.)	sehr hoch
4	nutzungsgeprägte, gestörte Standorte	
4.1	Schotterrasen mit schütterer Trittpflanzen-Vegetation	gering - keine
4.2	vegetationslose Schotterflächen	keine
4.3	Durch Baumaßnahmen gestörte Flächen z.T. mit abgeschobener Vegetationsdecke	gering - keine
4.4	Lückige Ruderalflur aufgeschütteter Standorte (<i>Tussilago farfara</i> -Ges)	mittel
4.5	Wechselfeuchte, überrieselte Standorte mit Zwergbinsen- u. Flutrasen-Ges.	mittel
5.	Gehölzvegetation	
5.1	Laubgehölz, standortsheimisch	mittel
5.2	Fichten (eingeschränkt standortsheimisch)	mittel (-gering)
5.3	Ziergehölzbestände (standortsfremd)	gering
5.4	Fichtenfeldgehölz und Fichtenhecke als amtlich kartiertes, besonders geschütztes Biotop nach § 24a NatschG	sehr hoch
6.	Gewässer	
6.1	temporäre Tümpel auf Schotterfläche, gelegentlich trockenfallend	mittel
6.2	Sickerquelle (§24a Biotop-Qualität)	sehr hoch
6.3	Ablauf Sickerquelle	hoch
7.	Hausgarten mit Rasenflächen und älterem Gehölzbestand	mittel

Hervorzuheben sind die zwei nach dem Landesnaturschutzgesetz besonders geschützten Biotope Fichtenhecke (Biotop-Nr. 8114-315-391) und Fichten-Feldgehölz (Biotop-Nr. 8114-315-386). Zwischen den zwei fast zusammengewachsenen Teilflächen des Fichten-Feldgehölzes besteht ein Grundwasseraustritt (Sickerquelle).

Die sonstigen Gehölzbestände sind für den Arten- und Biotopschutz - insbesondere in Hinblick auf das Umfeld des Planungsgebiets - von deutlich geringer Bedeutung. Für das Landschaftsbild haben sie jedoch z.T. eine wichtige Funktion (s.u.).

3.5 Erholung und Landschaftsbild

Die Feldberggipfelregion unterliegt erst seit ca. 400 Jahren landwirtschaftlicher Nutzung in Form extensiver Allmend-Beweidung. Diese Nutzung prägte und prägt überwiegend noch heute die besondere Eigenart der Gipfellandschaft. Das charakteristische subalpinen Gefüge von großflächigen (Borstgras-)Rasen durchsetzt mit kleineren Moorflächen und Gehölzbeständen ist die Grundlage für die hohe Erholungseignung des Gebiets.

Der Fremdenverkehr hat hier bereits Ende des letzten Jahrhunderts eingesetzt und insbesondere in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts erheblich zugenommen. Während der Wintertourismus in hohem Maße von Wintersportaktivitäten geprägt ist, zeigen sich die Besucher in der wärmeren Jahreszeit stärker landschafts- bzw naturorientiert.

Während des gesamten Jahres bietet das Planungsgebiet den Infrastrukturschwerpunkt für die Besucher der Feldberggipfelregion dar. Dies gilt insbesondere für die Angebote an Stellplatzflächen, an Lifтанlagen und an Ausgangspunkten für Wanderwege.

Landschaftsbild

Für eine Landschaftsbildbewertung ist die Betrachterposition von hoher Bedeutung. Zu Unterscheiden ist einerseits der Blick von bzw. innerhalb einer Fläche und andererseits der Blick auf die betreffende Fläche.

Innerhalb des Planungsgebietes zeigen sich erhebliche landschaftsästhetische Defizite:

- raumgreifend hoher Anteil an vegetationslosen (/armen) Flächen in Form der Parkplätze.
- inhomogenes Erscheinungsbild der Baukörper hinsichtlich der verwendeten Baustoffe, Gebäudehöhe, Proportionalität und Flächenumfang
- scheinbar regellos ungeordnete Verteilung dieser Baukörper im Raum
- geringer Anteil an gliedernden, ordnenden, kaschierenden, einbindenden Gehölzen, insbesondere an Baumbeständen.

Die Betrachtung des Planungsgebiets von außerhalb ist vom Nordhang Grafenmatt eingeschränkt, von den bestehenden und stark frequentierten Wanderwegen der östlichen Seebuck-Handlage (und Seebuckgipfel) aber uneingeschränkt möglich. Innerhalb der von hier aus bestehenden Sichtachsen tritt das Planungsgebiet - insbesondere mit den inhomogen und regellos verteilten Baukörpern und den großflächigen Stellplätzen als Belastungsfaktor auf.

Als Belastungsfaktor wirken die geometrisch-funktionalen Baukörper insbesondere durch ihren Kontrast zur eiszeitlich bedingten Reliefausbildung, die durch abgerundete Kuppen und seicht geschwungene Hänge geprägt wird.

Im Planungsgebiet kommt dem Baumbestand eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Den Fichtengehölzgruppen kommt zum einen die Funktion der

Kaschierung versiegelter Flächen zu, zum anderen setzen sie den Baukörpern einen gegensätzlichen optischen Anziehungspunkt entgegen.

Eine ebenso hohe bis höhere Bedeutung kommt den Laubbaumgruppen (meist Bergahorn) zu, indem sie die Baukörper z.T. verdecken bzw. verschleiern. Insbesondere dem Feldberger Hof ermöglichen sie ein Mindestmaß an Einbindung des Baukörpers in die Landschaft.

4. Entwicklungskonzept

4.1 Entwicklung eines landschaftsästhetisch ansprechenden äußeren Erscheinungsbilds, insbesondere durch Einbindung bestehender und neuer Baukörper in die Landschaft

- Schaffung einer weichen Übergangssituation in der Zonierungsabfolge bebaute Grundstücke - öffentliche Grünfläche - offenes Grünland des Seebuck-Osthangs
- Erhalt des bestehenden Baumbestands der schon aktuell in geringem bis mäßigem Umfang die Funktion der Kaschierung und Verschleierung des Gebäudebestands übernimmt
- Pflanzung neuer Baumbestände, die zusammen mit den bestehenden Bäumen, eine ausreichende Einbindung der Baukörper in die Landschaft ermöglichen.
- Zur Entwicklung eines landschaftsästhetisch ansprechenden Erscheinungsbildes gehört eine zurückhaltende Farbgebung der Außenwände, d.h. Verzicht auf die flächenhafte Verwendung greller Farbanstriche und verspiegelter Fassaden.
- Eine Minimierung von Lichtemissionen dient ebenfalls einem ansprechenden Erscheinungsbild, insbesondere aber der nachtaktiven Insektenfauna. Bei der Auswahl der (Straßen-) Beleuchtung sollten keine Quecksilberhochdrucklampen Verwendung finden, da sie Insekten, insbesondere Nachtschmetterlinge stark anziehen. Geeignet sind z.B. Natriumdampflampen.

4.2 Deutliche Gliederung innerhalb des Planungsgebiets mit Grünelementen

- Trennung der Flächennutzungen insbesondere zwischen öffentlichen Grünflächen einerseits und Sonderbaugelände und Wohngebiet andererseits. Die Umsetzung soll vorrangig durch Baumreihen und -segmente erfolgen.
 - Die Begrünung der mittig das Planungsgebiet teilenden Erschließungsstraße wird in Form von Baumreihen durchgeführt. Die Baumreihen können einreihig, abschnittsweise auch zweireihig oder unterbrochen ausgebildet sein. Der Abstand zwischen zwei Bäumen einer Reihe soll 12 m nicht überschreiten.
 - Die Gliederung / Trennung einiger Baugrundstücke erfolgt - der jeweiligen räumlichen Situation angepaßt - ebenfalls überwiegend durch Baumreihen-Segmente
- Zur Umsetzung ist auch auf den nicht überbauten Flächen der einzelnen Baugrundstücke der Erhalt von Grünflächen/-elementen notwendig. Neben Rasen-/Wiesenflächen und Gehölzbeständen gehören dazu auch Fassaden- und Dachbegrünungen

4.3 Biotope sichern und entwickeln

- Erhalt der besonders geschützten Biotope nach §24 a NatschG (8114-315-386 und 8114-315-391)
- Ökologisch-gestalterische Verwendung des Elements Wasser. Die Sickerquelle innerhalb des Biotops 8114-315-386 soll der Gestaltung eines Bachbiotops dienen. Ein niederschlagsgespeistes Stillgewässer/ Teich ist nördlich des Naturschutzzentrums vorgesehen. Dabei steht die Ausstattung des Planungsgebiets als Erholungsschwerpunkt mit dem natürlichen Element Wasser und gleichzeitig einer Eislauffläche - also eine auf Aktiverholung ausgerichtete Absicht - im Vordergrund. Die ökologische Funktion soll zwar in einem möglichst hohen Maß in naturraumtypischer Ausprägung umgesetzt werden. Die aus der hohen Anzahl von Besuchern resultierenden Belastungen und insbesondere die Teichfunktion als "Natureisbahn" zum Schlittschuhlauf schränken das ökologische Entwicklungspotential jedoch von vornherein deutlich ein. Die Entwicklung von naturraumtypischen Borstgrasrasen erscheint nicht möglich.
Trotz deutlicher Trittbelastungen wird jedoch diese Biotopausbildung Vegetationsbilder erwarten lassen, die zumindest eine gewisse Ähnlichkeit mit denjenigen Teilflächen aufweisen, die innerhalb der (angrenzend geschützten) Extensivweidelandschaft intensiver vom Vieh aufgesucht werden.

4.4 Erhalt der Ausgleichsfunktion des vegetationsbedeckten Bodens hinsichtlich der Niederschlagsversickerungs- bzw. Grundwasseranreicherungs- und der bioklimatischen Ausgleichs-Funktion

- Eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung der nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke muß unterbleiben. Im Vordergrund steht die Sicherung nicht überbaubarer Teilflächen als Grünflächen. Die genannten Ziele können durch einen Wechsel von unterschiedlichen Grünflächentypen/ -elementen erreicht werden.
 - Bioklimatische Effekte erzielen Gras- und Krautfluren, Wiesen, Gebüsche, Hecken, Baumgruppen, Fassaden- und Dachbegrünungen.
 - der Grundwasseranreicherung dienen Gras-, Krautfluren und Wiesen in etwas höherem Maße als Gehölzflächen
- Die hohe Wasserdurchlässigkeit der oberen geologischen Schicht/ der Lockersedimente hat eine hohe Grundwasserneubildungsrate zur Folge. Der Boden im Planungsgebiet erfüllt somit in hohem Maße eine Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf. Die geringe Mächtigkeit der porenreichen Lockersedimente zieht allerdings gleichzeitig eine geringe Grundwasserhöflichkeit nach sich. Aufgrund der intensiven Grundwasserentnahme ist das System von Grundwasservorrat, -neubildung und -entnahme gegenüber Störungen empfindlich.
Um die Leistungsfähigkeit des Grundwasserkörpers bzw. um die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf zu erhalten, sollen im Planungsgebiet anfallenden Niederschläge auch weiterhin dort versickert und die Entnahme/ der Verbrauch nicht erhebliche erhöht werden. Für neue bauliche Anlagen sind folgende Maßnahmen geeignet:
 - Geh-, und Fahrwege (außer B 317), Stellplätze und Lagerplätze, sowie ebenerdige Terrassen- und vergleichbare Anlagen sollten als wasserdurchlässigen Beläge ausgeführt werden (i.d.R. durchsickerbare Pflasterbeläge oder Rasenschotter).

- Sammeln des Niederschlagswassers von Gebäuden (Dachwasser) mittels Zisternen und Verwendung zu Brauchwasserzwecken (Wasch-, Kühlwasser, WC-Spülung). Das so nicht rückhaltbare Niederschlagswasser ist auf der nicht überbauten Fläche der bebaubaren Grundstücke zu versickern. Versickerungsflächen sollten als dezentrale Versickerungsmulden (≤ 30 cm max. Einstautiefe) vorgesehen werden. An die in leichter Muldenform als Rasenfläche ausgebildete Versickerungsfläche kann ein Notüberlauf für extreme Niederschlagsereignissen angeschlossen werden. Die Versickerungsflächen müssen einen belebten Oberboden von ≥ 10 cm aufweisen (Grundwasserschutz). Das Verhältnis von Versickerungsfläche / angeschlossener befestigter Fläche soll $> 1 : 15$ betragen.
- Begrünte Dachflächen besitzen auch eine Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf (Minderung der Hochwasserspitzen). Für die Grundwasseranreicherung sind sie jedoch ohne Bedeutung.

4.5 Reduzierung der Bodeninanspruchnahme

- Unterbringung des anfallenden Bodenaushubs im Baugebiet. Die Erdmodellierung muß sich dabei jedoch dem natürlichen Geländereief weitgehend anpassen. Die Gestaltung von Erdwällen zur Unterbringung von Bodenaushub ist auszuschließen.

4.6 Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können

Unter Vorwegnahme der Ergebnisse der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sei hier darauf hingewiesen, daß für den Verlust einer Fichtenhecke (§ 24a Biotop) ein gleichartiger Biotop auf dem Flurstück 3231 unmittelbar außerhalb des Geltungsbereich des hier aufzustellenden Grünordnungs- bzw. Bebauungsplans benötigt wird.

5. Eingriffsregelung § 1a BauROG, Eingriffssituation und Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Methode

§ 1a BauGB fordert die Abwägung umweltschützender Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen. In dieser Abwägung sind nach § 1a (2) 2. zu berücksichtigen: "die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz)".

Ein Vorhaben stellt grundsätzlich einen **Eingriff** dar, wenn es die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§ 1a BauGB).

Mit dem Bebauungsplan Feldberger Hof werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, indem in diesem erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Definition eines Eingriffs festgesetzt werden sollen.

Allein die Inanspruchnahme und Versiegelung bislang offener Böden stellt eine Beeinträchtigung und nachhaltige Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, hinzu kommen Eingriffe ins Landschaftsbild.

Vermeidung: Ein Eingriff ist vermeidbar, wenn das Vorhaben in deutlich verminderter Beeinträchtigungsintensität oder ohne Beeinträchtigungen durchgeführt werden kann. Der geplante Eingriff ist *insgesamt nicht vermeidbar*, da

- eine Verringerung der Baugebietsfläche mit den gemeindlichen Planungszielen nicht vereinbar ist.
- Flächenversiegelungen und Landschaftsbildveränderungen vorhabensbedingt nicht ausgeschlossen werden können
- derzeit kein Alternativstandort zur Verfügung steht, der eine entscheidend geringere Beeinträchtigung der natürlichen Potentiale mit sich bringt.

Das Vermeidungsgebot kann deshalb nur für Einzelaspekte bzw. einzelne Schutzgüter umgesetzt werden.

Ausgleich:

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleibt, und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet wird.

In der nachfolgenden Tabelle werden zunächst die Eingriffe bzw. die Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargestellt. Dem werden die Vorgaben zur Eingriffsvermeidung/ -verminderung und die Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen gegenübergestellt. (Soweit die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden und auszugleichen sind werden Ersatzmaßnahmen durchgeführt, soweit nicht die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege den mit dem Vorhaben verfolgten öffentlichen Belangen vorgehen).

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs-, bzw. Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Bei sehr wertvollen Biotopen mit einer längeren Entwicklungszeit ist mit der Durch-

führung und Fertigstellung einer Ausgleichsmaßnahme die volle Funktionsfähigkeit (und damit die volle Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahme) nicht gegeben, sondern wird erst mit fortgeschrittenem Bestandsalter erreicht. Um dieses Defizit auszugleichen, muß diese fehlende Entwicklungszeit in Form eines höheren Flächenumfangs kompensiert werden, soweit ein Vollaussgleich erreicht werden soll.

Im Planungsgebiet treten derart wertvolle Biotop auf in Form der §24a -Biotop (Fichtenhecke und Fichten-Feldgehölz) sowie Naßwiese und Sickerquelle. Mit Ausnahme der Fichtenhecke waren für die genannten Biotop keine baulichen Eingriffe vorgesehen.

Die Beschreibung der Eingriffssituation, sowie die Darstellung der geplanten Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zeigt die folgende **▶ Tabelle 5.2.**

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird ebenfalls tabellarisch in **▶ Tabelle 5.3** dargestellt. Bei der Quantifizierung des Eingriffs werden zunächst die derzeit vorhandenen Flächentypen im Hinblick auf den Funktionserfüllungsgrad (bzw. die Leistungsfähigkeit) der einzelnen Schutzgüter fünfstufig bewertet:

Funktionserfüllung:

0	= keine	0,5	= mittlere
0,25	= geringe	0,75	= hoch
		1	= sehr hoch

Anschließend wird der prozentuale Funktionserfüllungsgrad mit dem Flächenanteil multipliziert. So erhält man Flächenäquivalentwerte, die in der Summe aller Flächen ein Maß für die Funktionserfüllung des jeweiligen Schutzguts auf der Gesamtfläche ergeben.

Auf die gleiche Weise werden im Anschluß daran die neu entstehenden Flächentypen des Bebauungsplans bewertet. Im Vergleich der Summenwerte der Flächenäquivalente sind schutzgutbezogen die Unterschiede zwischen Bestand und Planung erkennbar.

5.2 Eingriffe und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Eingriff / Beeinträchtigung	qm	Vermeidung /-minderung, Kompensation	qm	Bilanz
Tiere / Pflanzen / Biotope				
<p>➤ Beeinträchtigung von Biotopen von besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p>	1350	<p><i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Fläche F3 (Bebauungsplan)</i></p> <p>K1 Anpflanzung einer Baumhecke aus standortsheimischen Bäumen und Sträuchern (Bäume: Bergahorn, Eberesche, Rotbuche, Weißtanne, Fichte) mit einem nach SW hin vorgelagerten, 2 m breiten Hochstaudensaum entlang des gesamten Südweststrands der Parkierungsanlage auf Flurstück. Nr. 3231 (220x18 m)</p>	3960	Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz Tab. 5.3 zeigt beim Vergleich von aktuellem Bestand und geplante Bestand und Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die vorgesehenen Maßnahmen <u>keine erhebliche nachteilige Veränderung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen</u> zu erwarten sind.
<p>B2 Ablauf der Sickerquelle am Fichten-Feldgehölz: Das kleine Fließgewässer wird nicht überbaut, aufgrund d. Lage zwischen Fichtenbiotop und Baufenster Nat.-zentrum können aber Beeinträchtigungen (in d. Bauphase) nicht ausgeschlossen werden</p>	50 lfm	<p>K2 / V1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Fläche F2</p> <p>Neugestaltung der Fläche F2 als Biotopkomplex evtl. als Demonstrationsanlage des Natsch.-zentrums:</p> <p>Völliger Schutz der Sickerquelle. Neugestaltung des Quell-Ablaufs als naturnaher Bachlauf, behutsame Eingriffe zur Aufwertung von Fichten-Feldgehölz und Naßwiese/ Feuchte Hochstaudenflur. Auf den übrigen Teilflächen ist ein Biotopkomplex mit naturraumcharakteristischen, hochmontanen und supalpinen Biotoptypen zu entwickeln und zu pflegen.</p>	2360	Der Verlust einer §24a-Hecke wird im Verhältnis von 2 : 1 durch einen gleichartigen Biotop ausgeglichen. Dem Verlust überwiegt mittelwertiger Biotoptypen durch bauliche Nutzung können die Biotop-Entwicklungsmaßnahmen der Ausgleichsflächen F1 und F2 gegenübergestellt werden. Insgesamt ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz .
<p>➤ Beeinträchtigung von Biotopen von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p>	12 stck	<p>V2 Erhalt von Laubbäumen (10 von 12 Stck.) Bindungen für d. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB;)</p>	10	
<p>B3 Verlust von Laubbäumen</p>	430 qm	<p>K3 Neupflanzung von Laubbäumen im Straßenraum</p> <p>K4 Neupflanzung von Laubbäumen auf Bauflächen</p> <p>K3 - K4: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB</p>	insges. 81	
<p>Verlust von Fichtenbäumen /beständen</p>				

Eingriff / Beeinträchtigung	qm	Vermeidung /-minderung, Kompensation	qm	Bilanz
Tiere / Pflanzen / Biotope				
<p>◆ Beeinträchtigung von Biotopen mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz durch bauliche Nutzung</p> <p><u>B4</u> Hochstaudenfluren, Bergfettweide, Ruderalisiertes Grünland, Lückige Ruderalflur, überieselte Standorte mit Zwergbinsen-Ges.,</p> <p>◆ Beeinträchtigung von Biotopen (mittlerer bis) geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz durch bauliche Nutzung</p> <p><u>B5</u> Rasenansaafflächen und Vielschnitt-Rasen, Ziergehölzbestände,</p> <p><u>B6</u> Verlust eines temporären Tümpels im Randbereich der südlichen Stellplatz-Schotterfläche</p>	<p>Flächenbilanz siehe Tab. 5.3</p> <p>10 qm</p>	<p>K5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Fläche F1 (Bebauungsplan)</p> <p>Entwickeln von extensiv gepflegten Wiesen (Mahd 2 x pro Jahr) mit Baumgruppen, wenigen Gebüschbeständen, und einem naturnah gestalteten Teich. Eine wechselfeuchte Standortausbildung (durch Nutzung der Fläche zur Niederschlagsversickerung) ist erwünscht. Die Ausgangsflächen sind aktuell ganz überwiegend wertarm (Stellplätze, Abgrabungsflächen)</p> <p>K6 Begrünungen der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen mit folgenden Elementen: Intensivrasen-Flächen, Wiesen, -brache, Hochstaudenfluren, Gehölzpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Laubgehölzen.</p> <p>K7 Gestaltung eines regenwassergespeisten Teichs mit naturnaher Ausbildung auf der Fläche F1</p>	<p>5700</p> <p>13350</p> <p>1750</p>	<p>siehe oben!</p>

Eingriff/ Beeinträchtigung	qm	Vermeidung /-minderung, <u>K</u> ompensation	qm	Bilanz
Klima/ Luft				
- Aufheizungseffekte durch versiegelte Flächen stellen im Planungsgebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen dar	-	-	-	-
- Eine erhebliche Zunahmen an belastenden Emissionen insbesondere aus dem von KFZ-Verkehr ist nicht zu erwarten	-	-	-	-

Eingriff / Beeinträchtigung	Fläche/ qm	Vermeidung /-minderung, <u>K</u> ompensation	qm	Bilanz
Boden / Wasser				
<u>B7</u> Abgrabung und Entsorgung von Bodenaushub. Sehr hohe Aushubmengen im Bereich der großflächigen Tiefgarage	z.Zt. nicht quantifizierbar	K8 / V3 Grundsätzlich ist die Verwendung des anfallenden Bodenaushubs im Baugebiet sicherzustellen. Die Erdmodellierung muß sich dabei jedoch dem natürlichen Geländereief weitgehend anpassen. Die Gestaltung von gebietsuntypischen Erdwällen zur Unterbringung von Bodenaushub ist auszuschließen. Soweit die Aushubmengen nicht ohne Nachteil für das Landschaftsbild im Gebiet verwendet werden können, ist Ausnahmsweise ein Abtransport zu erwägen.	z.Zt. nicht quantifizierbar	Da die hohen Aushubmengen der zentralen Stellplatzanlage aus statischen Gründen kaum auf dem begrünten TG-Dach unterzubringen sind, ist von einem Abtransport auszugehen. Das hieraus resultierende Ausgleichsdefizit ist in die Abwägung einzustellen.
Boden / Wasser				

Eingriff / Beeinträchtigung	Fläche/ qm	Vermeidung /-minderung, <u>Kompensation</u>	qm	Bilanz
<p><u>B8</u> Flächenhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung/ Flächenversiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt (Hochwasserrückhaltung, Grundwasseranreicherung) - Filter- und Pufferfunktion - Standort für natürliche Vegetation - Standort für Kulturpflanzen - Lebensraum für Bodentiere - bodengeschichtliches Zeugnis <p>Hervorzuheben ist im Planungsgebiet die Beeinträchtigung der ersten zwei genannten Bodenfunktionen</p>	<p>Gebäudeflächen (inkl. dachbegrünte TG): 13050</p>	<p>K9</p> <p>Das Niederschlagswasser unterhalb des 1-jährlichen Niederschlagsereignisses ist auf den neu überbaubaren Flächen (einschl. Stellplatzflächen) von > 20 qm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu sammeln und auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke in dezentralen Versickerungsmulden zu versickern. Versickerungsmulden, die eine Tiefe von 30 cm überschreiten sind nicht zulässig. Die Versickerungsmulden können auch innerhalb der Ausgleichsflächen (F1 - F2) angeordnet werden. und/ oder - zu sammeln (z.B in Zisternen) und zu verwerten, soweit es sich um Dachwasser von Gebäuden handelt und/ oder - auf Stellplatzflächen (ohne Tiefgaragen) flächenhaft zu versickern mittels Rasenfugenpflaster oder durch sonstige versickerungsfähige Pflasterbeläge <p>Flachdächern sind mit Dachbegrünungen mit einer durchwurzelbaren Oberbodenschicht von mindestens 10 cm Mächtigkeit auszubilden.</p> <p>Für Niederschlagsereignisse \geq dem 1-jährlichen Niederschlagsereignisses, ist ein Notüberlauf mit Wasserableitung zulässig.</p> <p>K11 Durch Neuordnung des Gebiets Minderung der teil- und vollversiegelten Fläche (außer Gebäude) von 38.670 qm alt / zu 32.160 qm neu</p>		<p>Durch Neuordnung der Stellplatzflächen (KFZ), durch die Niederschlagsrückhaltung in Form von Niederschlagswassernutzung, -versickerung sowie Dachbegrünung <u>kann der</u> durch Flächenversiegelung bedingte <u>Verlust der vor Ort wichtigsten Bodenfunktionen</u> Niederschlagsrückhaltung und Grundwasseranreicherung weitgehend kompensiert werden.</p>

Eingriff / Beeinträchtigung	qm	Vermeidung /-minderung, <u>Kompensation</u>	qm	Bilanz
Landschaftsbild/ Erholung				
<p><u>B9</u> Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch zusätzliche Baukörper, insbesondere -die großflächige Bebauung im Bereich der SO2-Fläche (Sporthalle) - und der 6-stöckigen Erweiterung des Feldberger Hofes (SO1).</p>	12 Stck	<p><u>K6</u> die Begrünungen unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Dachbegrünungen, Gehölzpflanzungen, Wiesen, Rasen, Gehölzbeständen, Hochstaudenfluren und sonstigen gärtnerischen Grünflächen sowie Dachbegrünungen von Flachdächern mindern im Erscheinungsbild das Vorherrschen der technisch geprägten Baukörper.</p>	9839	Die rein flächenhafte (2-dimensionale) Betrachtung in der Tabelle 5.3 zeigt in der Bilanz eine erhebliche Aufwertung des Landschaftsbilds.
<p><u>B10</u> Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Verlust mittelalter Baumbestände. Eine starke Beeinträchtigung stellt insbesondere der Verlust von gebäudekaschierenden Laubbäumen vor dem Feldberger Hof dar.</p>	10 Stck	<p><u>V4</u> Erhalt von 10 Laubbäumen durch Veränderte Fußweg-Führung</p> <p><u>K3, K4</u> Baumreihenpflanzung im Straßenraum und Baumgruppen an Stellplatzflächen bewirken eine ordentliche Gliederung des Gebiets mit Grünelementen und ermöglichen daneben im mäßigen Umfang eine Kaschierung auch der großen Baukörper</p>	10 Stck	Von hoher Bedeutung ist die in 3-dimensionaler Hinsicht gliedernde, verschleiernde bzw. kaschierende Funktion des zu pflanzenden Baumbestands. Neben den Durchgrünungs-Maßnahmen der Grünplanung führen die Vorgaben des BBauPlans zu einem besser geordneten Gefüge der Nutzflächen.
<p><u>B1</u> Verlust der Fichtenhecke am Südrand der zentralen, großflächigen Parkierungsanlage</p>	1350	<p><u>K1</u> Anpflanzung einer Baumhecke entlang des gesamten Südrands der Parkierungsanlage auf Flurst. Nr. 3231 (220x18 m)</p>	3960	In der Summe ergibt sich für das Planungsgebiet eine deutliche Minderung der landschaftsbildbelastenden Effekte bzw. eine Aufwertung und somit eine positive Bilanz.
<p><u>B11</u> Beeinträchtigung d. Landschaftsbilds durch großflächige Parkierungsanlage, die in Kombination mit einer Tiefgarage keine Begrünung mit Bäumen zuläßt</p>		<p><u>K10</u> Ausbildung des südwestlichen, bergseitigen Teils der Parkierungsanlage mit Dachbegrünung, die bergwärts eine ansteigende Mächtigkeit des durchwurzelbaren Oberbodens aufweisen muß</p> <p><u>K11</u> Beseitigung der aktuell bestehenden ungeordneten Stellplatzsituation mit zwei großen Schotterflächen</p>		

Bestand, Gesamt

Nr.	Biotoptyp /Nutzungstyp
1	Hochstaudenfluren
2.1/ 2.2	Bergfettweide und feuch
2.3	Ruderalisiertes Grünlan
2.4/ 2.5	magere Goldhaferwiese
2.6	artenarme Rasenansaa
2.7	Bergfettweide (spätere
3.	Naßwiese mit Kleinseg
4.1	Schotterrasen mit schüt
4.2	vegetationslose Schotte
4.3	durch Baumaßnahmen
4.4	Lückige Ruderalflur auf
4.5	Wechselfeuchte, überri
5.1	Laubbaum, standortshe
	Laubgehölz/ Gebüsch s
5.2	Fichte Einzelbaum (14
	Fichtengehölzbestand,
5.3	Ziergehölzbestände (st
5.4	Fichtenfeldgehölz und F
6.1	2 temporäre Tümpel, ge
6.2	Ablauf Sickerquelle
6.3	Sickerquelle
7.	Hausgarten mit Rasenf
	Gebäude mit Dachbegr
	Gebäude ohne Dachbe
	sonstige vollversiegelte
	Summe ohne Einzelb

Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz

Grünordnungsplan "Feldberger Hof"

Aus der Multiplikation von Wertstufe und Flächenumfang ergibt sich ein Flächenäquivalent. Die Flächenäquivalente des aktuellen Bestands und die des Zustands nach Umsetzung der Planung können im einzelnen und in der Summe (pro Schutzgut) verglichen werden.

Planung, (Grünor

Nr.	Biotoptyp/ Nutzungstyp
K6	Außenanlagen der Bau
	Vielschnitt-Rasen, Hoch
K5 = F1	Ausgleichsfläche F1 m
	wechselfeuchten Wiese
K2 = F2	Ausgleichsfläche F2 m
21	Bergfettweide und ruder
24	magere Goldhaferwiese
3	Naßwiese (innerhalb A
K3, K4	Laubbaum, standortshe
51	Laubgehölz/ Gebüsch s
5.2	Fichte Einzelbaum (14
52	Fichtengehölzbestand,
K1 = F3	Laubbaumhecke, Ausc
62	Fichten-Feldgehölz Bio
F1	Teich mit naturnaher U
K2	Sickerquelle
7	Hausgarten mit Rasenf
	bestehende Gebäude II
K9, K10	geplante/ zulässige Ge
	bestehende Gebäude c
	geplante/ zulässige Ge
	Straßenflächen (vollve
	sonstige (teil-)versiege
	Summe ohne Einzelb

5.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Bewertungsstufen:

- 0 sehr gering / keine
- 0,25 gering
- 0,5 mittel
- 0,75 hoch
- 1 sehr hoch

* einschl. dachbegrünte
** Bewertung unter Berüc

5.4 Fazit:

Aufgrund der genannten Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minderung von Eingriffen ist zu erwarten, daß hinsichtlich der Lebensraumfunktion von Tieren und Pflanzen keine erheblichen Beeinträchtigung zurückbleiben. Der Verlust eines § 24a Biotops wird durch einen gleichartigen Biotop im Umfang von ca. 3:1 ausgeglichen.

Erhebliche bioklimatische und lufthygiensiche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Durch die dezentrale Niederschlagsversickerung, die Regenwassernutzung und durch Dachbegrünungen kann die Bodenfunktion Niederschlagsrückhaltung vollständig und die Niederschlagsversickerungsfunktion in erheblichen Umfang ausgeglichen werden.

Für das Schutzgut Boden entsteht jedoch durch den Export von Bodenaushubmaterial eine erheblichen Belastung andernorts, die vor Ort nicht ausgeglichen werden kann. Dies ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Dem vorgenannten Ausgleichsdefizit steht für den Bereich der Schutzgüter Landschaftsbild/ Erholung eine Aufwertung des Planungsgebiets nach außen und innerhalb des Planungsgebiets gegenüber. Eine Zusammenführung dieser zwei Schutzguts-Teilbilanzen ergibt eine ersatzweise Kompensation der verbleibenden Bodenbeeinträchtigungen durch eine erhebliche Aufwertung des Landschaftsbildes.

5.5 Zuordnung von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen

Die nachfolgende Zuordnung von Eingriffsflächen zu Ausgleichsflächen kann als Grundlage herangezogen werden für eine Kostenermittlung, die zwischen Ausgleichsmaßnahmen für erschließungsbedingte Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen für sonstige Eingriffe differenziert (.).

Eingriffsfläche	zugeordnete Ausgleichsfläche /-maßnahme
SO1, SO2, SO3, WA1	<u>F1</u> (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) mit Extensivwiese, Teich mit naturnaher Ufergestaltung und standortsheimischen Gehölzen ▶ grobe Kostenschätzung: DM 40.000,-
SO4 (Naturschutzzentrum)	<u>F2</u> (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) Erhalt v. Sickerquelle und Feuchtwiesen-Biotop naturnahe Um-/ Neugestaltung von Quellabfluß, Fichtengehölz und Wirtschaftsgrünland ▶ grobe Kostenschätzung: DM 30.000,-
SO5 (Stellplatzanlage)	<u>F3</u> (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) Neuanlage einer Baumhecke für §24a Fichtenhecke; Gehölzpflanzung südöstl. F.-Klarmeyer Weg ▶ grobe Kostenschätzung: DM 18.000,-
Erschließungsflächen/ Verkehrsflächen: Fahrbahn B317 einschl. Buswendefläche (Oval), Gehweg	Baumpflanzungen entlang der genannten Verkehrsflächen ▶ grobe Kostenschätzung: DM 23.000,-

SO1= Sondergebiet mit Nr. WA1= Allgemeines Wohngebiet → siehe Bebauungsplan

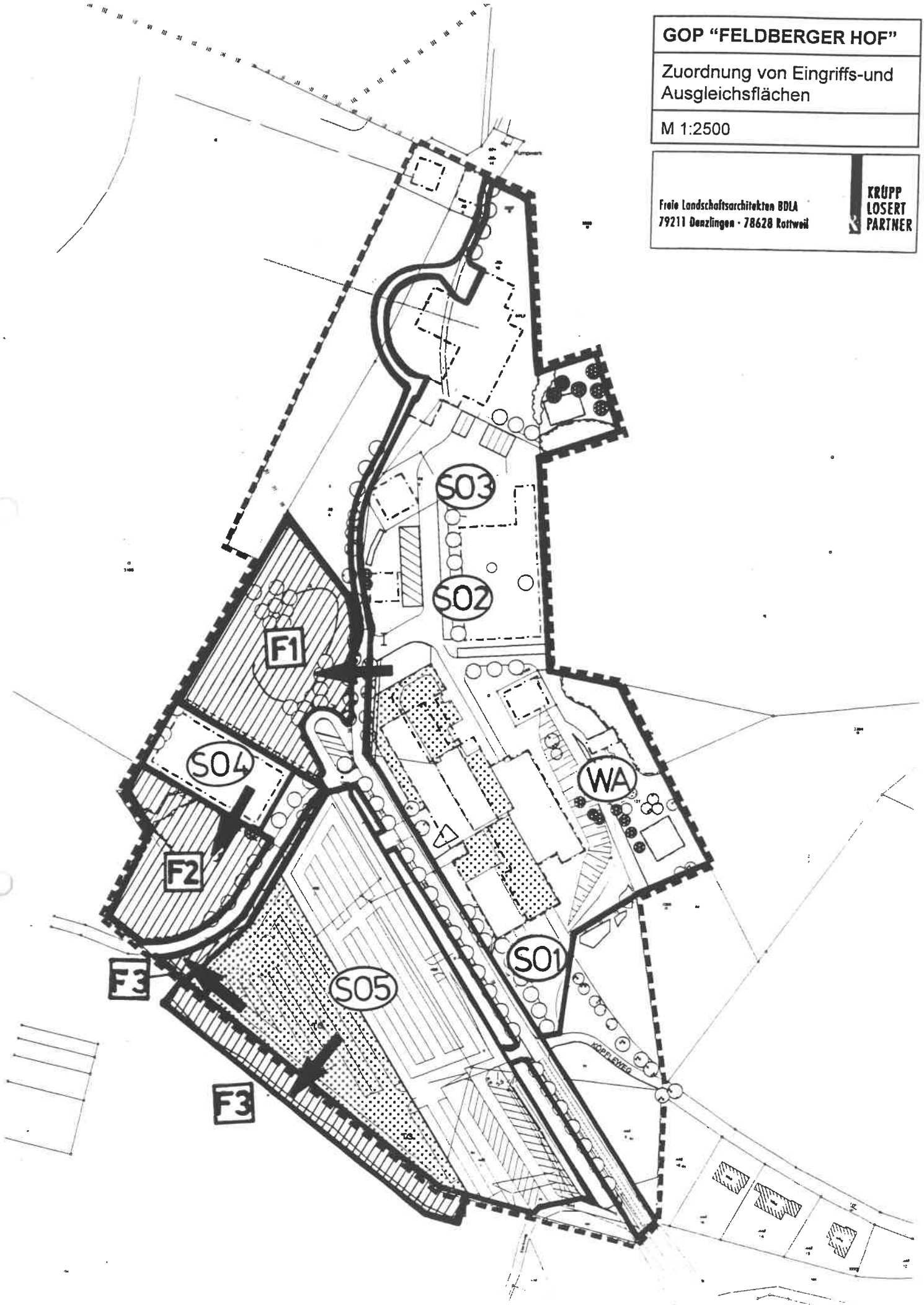
GOP "FELDBERGER HOF"

Zuordnung von Eingriffs- und
Ausgleichsflächen

M 1:2500

Freie Landschaftsarchitekten BDIA
79211 Danzlingen · 78628 Rottweil

**KRÜPP
LOSERT
PARTNER**



Grünordnungsplan "Feldberger Hof"

Gemeinde Feldberg

Textliche Festsetzungen

(Gliederungspunkte entsprechend BBauPlan)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäss § 9 (1) BauGB

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

Zum Schutz von standortsheimischen Bäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Pflanzbindungen für den Erhalt von Einzelbäumen festgesetzt.

Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist die Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu minimieren (s. Deutsche Normen "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen DIN 18920").

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

1.8.1 Gehölzpflanzungen außerhalb der Fahrbahn-, Gehweg- und Radweg-Randbereiche

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Gehölzstandorte gilt, daß geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden. Eine Abweichung ist ebenfalls dann zulässig, wenn die zugelassene Nutzung des Grundstückes in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.

Der Baum-Wurzelraum darf einschließlich des belebten Oberbodens eine Fläche von 9 qm pro Baum nicht unterschreiten.

Der Wurzelraum ist von Leitungen freizuhalten. Der Eintrag von auftausalzhaltigem Oberflächenwasser ist z.B durch eine Einfassung der Baumscheibe mit Hochborden auszuschließen.

Die Gehölzpflanzungen sind den Baugrundstücken zuzuordnen.

Artempfehlung:

Bäume	Acer pseudoplatanus	Berahorn
	Ulmus glabra	Berg-Ulme
	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher	Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
	Ribes petraeum	Felsen-Johannisbeere

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm
Anpflanzungszeit: die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

1.8.2 Baumpflanzungen im Strassenraum

Zur Begrünung der Straßen und Geh-/ Radwege werden durch Planeintrag in den Bebauungsplan Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen getroffen.

Für alle ausgewiesenen Baumstandorte gilt, daß geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten zugelassen sind. Dabei darf der zwischen zwei Bäumen bestehende Abstand von 12 m nicht überschritten werden.

Der Baum-Wurzelraum darf einschließlich des belebten Oberbodens eine Fläche von 9 qm pro Baum nicht unterschreiten.

Der Wurzelraum ist von Leitungen freizuhalten. Der Eintrag von auftausalzhaltigem Oberflächenwasser ist z.B durch eine Einfassung der Baumscheibe mit Hochborden auszuschließen.

Die Baumpflanzungen sind den öffentlichen Erschließungsflächen zuzuordnen:

Artempfehlung:
Bergahorn Acer pseudoplatanus

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm
Anpflanzungszeit: die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

1.9. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.9.1 Gemäß Planeintrag ist die im Plan mit F1 gekennzeichneten Fläche als Biotopkomplex aus extensiv gepflegten Wiesen, naturnah gestaltetem Teich, standortsheimischen Baumgruppen zu gestalten. Die Modellierung der Oberflächengestalt der Fläche muß naturnah unter Berücksichtigung der Hangfußsituation erfolgen. Die Mahd der Wiesenfläche ist 2 Mal pro Jahr zulässig.

Die Ausgleichsfläche ist den Baugrundstücken SO1, SO", SO3 und WA1 zuzuordnen.

Artempfehlung:
Bäume Acer pseudoplatanus Bergahorn
Ulmus glabra Berg-Ulme
Picea abies Fichte (untergeordneter Anteil)
Sorbus aucuparia Eberesche

Anpflanzungszeit: die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

- 1.9.2 Die gemäß Planeintrag im Bebauungsplan mit F2 gekennzeichneten Fläche ist als Biotopkomplex mit naturschutzrelevanten, naturraumcharakteristischen, hochmontanen und supalpinen Biotoptypen zu entwickeln und zu pflegen. Keine Veränderungen dürfen an der vorhandenen Sickerquelle vorgenommen werden. Der Quell-Ablauf ist als naturnaher Bachlauf neu zu gestalten

Unter Einhaltung der vorgenannten Vorgaben ist die Nutzung der Fläche für naturschutz-pädagogische Zwecke als Demonstrationsanlage des Naturschutz-zentrums zulässig. Die dazu notwendigen Gehwege dürfen jedoch nur als wassergebundene Wegedecken ausgebildet werden und einen Flächenanteil von 5% nicht übersteigen.

Die Ausgleichsfläche ist dem Baugrundstück SO4 zuzuordnen.

- 1.9.3 Auf der im Plan mit F3 gekennzeichneten Fläche ist zum Ausgleich für den Biotop Fichten-Feldhecke Nr. 8114-315-0391 eine Baumhecke zu pflanzen. Der 10 m breiten, überwiegend von Laubbäumen aufgebauten Hecke ist vorgelagert eine 2 m breite Kraut-/ Grasflur zu entwickeln. Die Mahd der Krautflur ist 1 Mal pro Jahr zulässig. Die mit F3 gekennzeichneten Fläche ist gegenüber Weidevieh wirkungsvoll abzuzäunen.

Die Ausgleichsfläche ist dem Baugrundstück SO5 zuzuordnen.

Artempfehlung:

Bäume	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Abies alba	Weißtanne
	Ulmus glabra	Berg-Ulme
	Picea abies	Fichte (untergeordneter Anteil)
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher	Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
	Salix appendiculata	Schluchtweide
	Alnus viridis	Grün-Erle

Anpflanzungszeit: die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften **gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO**

2.1 Dächer

Hier auch bisherige Festsetzung Nr. 1.7.1 unterbringen ?

2.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

- 2.2.1(wie bisher). Für Gehölzpflanzungen sind mit einem Mindestanteil von 50% standortsheimische Laubgehölze zu verwenden.

2.5 Niederschlagswasser-Behandlung versiegelter Flächen gem. § 74 (3) Nr. 2 LBO

Das Niederschlagswasser der neu überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen ist zu versickern. Zulässig ist die dezentrale Versickerung über Versickerungsmulden. Die Versickerungsmulden können auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke oder auch innerhalb der Ausgleichflächen F1 und F2 angeordnet werden.

Die qualitative und quantitative Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser hat die Vorgaben des Arbeitsberichts der ATV-Arbeitsgruppe 1.4.1 "Versickerung von Niederschlagswasser" zu berücksichtigen.

Für wenig belastete Flächen ist die flächenhafte Versickerung in Form wasser-durchlässigen Belägen zulässig. Die flächenhafte Versickerung ist unzulässig für die Fahrbahn der B 317 einschließlich Buswende-Oval, für Lager- und Umschlagsplätze sowie für LKW-Zufahrten, LKW- und Busstellplätze.

Für Dachflächen ist das Sammeln und Verwerten des Niederschlagabflusses zulässig.

Das Niederschlagswasser von Niederschlagsereignissen, die eine Häufigkeit von seltener als 1 Mal pro Jahr aufweisen, kann dem Abwasserleitungssystem bzw. dem nächsten Vorfluter zugeführt werden.