

## **SATZUNGEN DER GEMEINDE FELDBERG ÜBER**

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ignaz-Gfell-Platz" im Ortsteil Bärenthal
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ignaz-Gfell-Platz" im Ortsteil Bärenthal

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 05.06.2012

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ignaz-Gfell-Platz" im Ortsteil Bärenthal
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ignaz-Gfell-Platz" im Ortsteil Bärenthal

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Änderung**

- a) Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplans „Ignaz-Gfell-Platz“ der Gemeinde Feldberg mit Satzungsbeschluss vom 24.10.2006
- b) Gegenstand ist ferner die Änderung örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „Ignaz-Gfell-Platz“

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung vom 05.06.2012

### **§ 2**

#### **Inhalte der Änderung**

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 05.06.2012
  - wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im östlichen Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 37/20 geändert.

- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich geändert.

b) Gleichzeitig werden örtliche Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 1. Änderung geändert.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 24.10.2006 werden für den Deckblattbereich übernommen.

### § 3 Bestandteile der Änderung

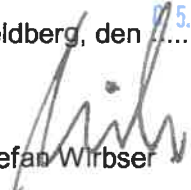
- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus
- |  |                |
|--|----------------|
| 1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500)                               | vom 05.06.2012 |
| 2. der zusätzlichen planungsrechtlichen Festsetzung für den Deckblattbereich | vom 05.06.2012 |
- b) Die geänderten örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
- |  |                |
|--|----------------|
| 1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500) | vom 05.06.2012 |
| 2. den örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich  | vom 05.06.2012 |
- c) Beigefügt ist die gemeinsame Begründung.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ignaz-Gfell-Platz" der Gemeinde Feldberg sowie die geänderten örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Feldberg, den 05. JUNI 2012  
  
 Stefan Wirbser  
 Bürgermeister



### Ausgefertigt

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

Feldberg, den 13. JUNI 2012  
  
 Bürgermeisteramt

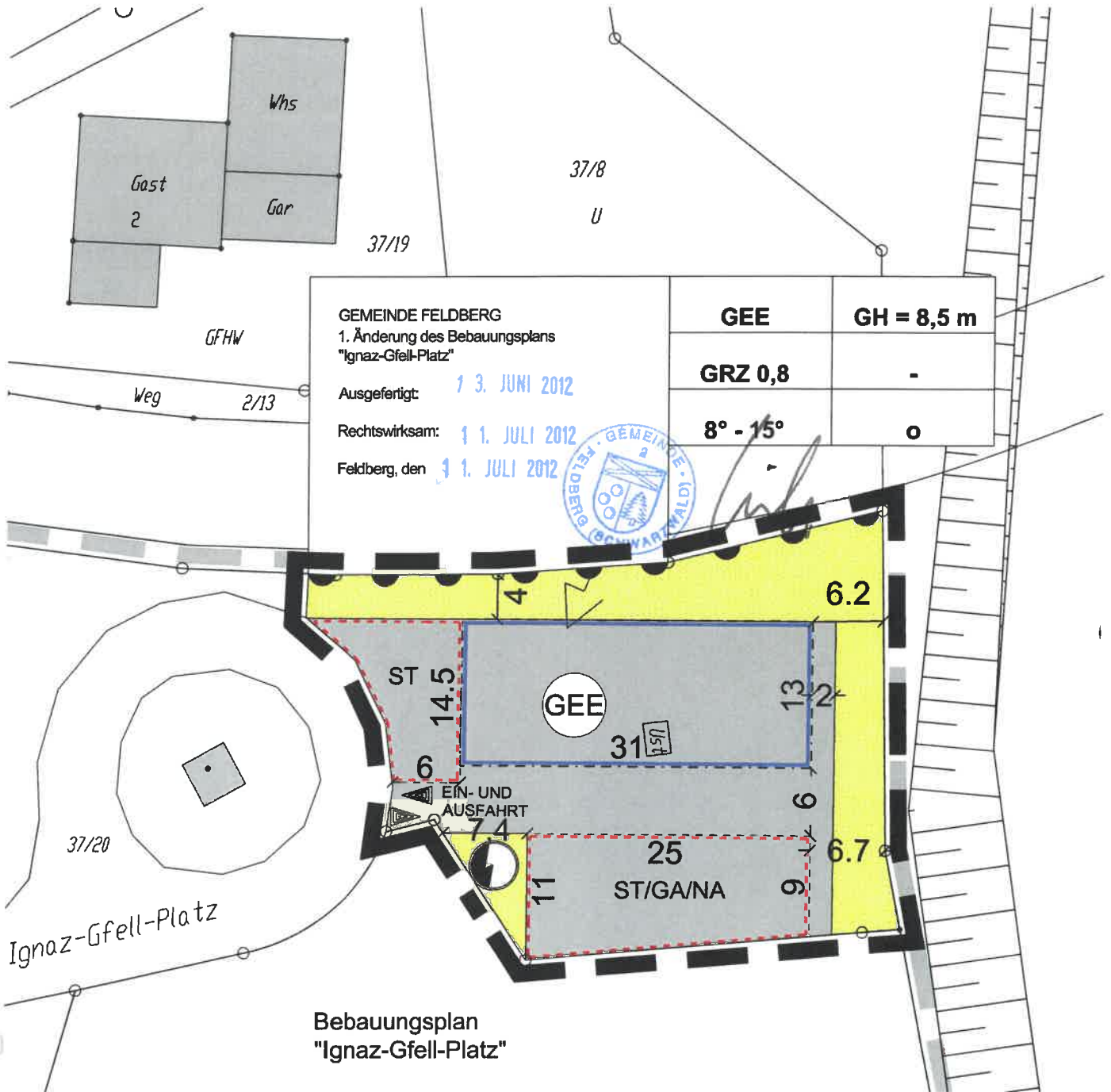


Bekanntmachung  
 durch Amtsblatt Nr. 28

v. 11. JULI 2012  
 Bürgermeisteramt







## Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)



Eingeschränktes Gewerbegebiet GE  
(§ 8 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,  
Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

ST: Stellplatz GA: Garage NA: Nebenanlage

## Gemeinde Feldberg

1. Änderung des Bebauungsplans und der  
örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet  
"Ignaz-Gfell-Platz"



Plandatum: 05.06.2012

Bearbeiter: Sam

Projekt-Nr: S-10-052

**M. 1 / 500**

Im A4-Format

**fsp.stadtplanung**



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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ignaz-Gfell-Platz“ wie folgt geändert bzw. neu gefasst.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans vom 24.10.2006 werden unverändert auch für den Deckblattbereich übernommen.

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Ziffer 1.1.2 wird hinzugefügt:

#### 1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und daher im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 Abs. 1 BauNVO entsprechen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten jeglicher Art.

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

#### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen , Höhenlage (§ 9 (1) Nr.1 und § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

Ziffer 1.2.1.1 findet auf den Änderungsbereich keine Anwendung

Ziffer 1.2.1.2 wird neu gefasst:

- 1.2.1.2 Die maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße Ignaz-Gfell-Platz und der oberen Dachbegrenzungskante, wird auf 8,50 m festgesetzt.

Ziffer 1.2.1.3 wird hinzugefügt:

- 1.2.1.1 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

**1.5 Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)**

Ziffer 1.5 wird neu gefasst:

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, bestehend aus der Gewerbefläche und den privaten Grünflächen.

**1.6 Stellplätze und Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)**

Ziffer 1.6.3 wird hinzugefügt:

- 1.6.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den dafür vorgesehenen Garagenzonen (GA) zulässig.

**1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Die Ziffern 1.7.1 und 1.7.2 finden auf den Änderungsbereich keine Anwendung

Ziffer 1.7.3 und 1.7.4 werden hinzugefügt:

- 1.7.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den dafür vorgesehenen Zonen für Nebenanlagen (NA) zulässig.
- 1.7.4 Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO (Versorgungsanlagen) und freistehende Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen sind auch außerhalb der Baufenster und Zonen für Nebenanlagen (NA) zulässig.

**1.9 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Die Ziffern 1.9.4 und 1.9.5 finden auf den Änderungsbereich keine Anwendung

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

### **2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Die Ziffern 2.1.1 und 2.1.2 werden neu gefasst.

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 8° und 15° herzustellen.
- 2.1.2 Dächer sind ausschließlich in roter bis rotbrauner, oder in anthrazitfarbener bis grauer Farbe zulässig.

Ziffer 2.5 wird hinzugefügt:

### **2.5 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Die Fassaden der Hauptgebäude sind zu mindestens 60% in Holz auszuführen.

## **3 HINWEISE**

Ziffer 3.3 wird hinzugefügt:

### **3.3 Hinweise der Deutschen Bahn**

#### Bepflanzung entlang von Bahnlinien

Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnlinie müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Einfriedigung entlang von Bahnlinien

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Gemeinde Feldberg, den 05. JUNI 2012

Der Bürgermeister



**fsp.stadtplanung**

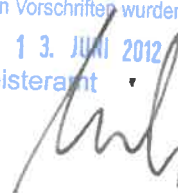
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

**Ausgefertigt**

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

Feldberg, 13. JUNI 2012  
Bürgermeisteramt



**Bekanntmachung**  
durch Amtsblatt Nr. 28

v. 11. JULI 2012  
Bürgermeisteramt



## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Firma Elektro-Schelb ist ein mittelständischer Handwerksbetrieb mit zur Zeit 11 Arbeitsplätzen, der bereits in dritter Generation im Ortsteil Falkau geführt wird. Das Tätigkeitsfeld des Unternehmens umfasst die Installation und die Wartung von Elektroanlagen, Gebäudetechnik, Solarstromanlagen, Wärmepumpen, Hausgeräten, Unterhaltungselektronik, Antennenbau, Telefon- und Netzwerktechnik sowie Kundenservice. Die heutigen Verhältnisse des Firmenstandorts in der Schuppenhörnlestraße sind sehr beengt, weshalb die Firma beabsichtigt, den Firmensitz innerhalb der Gemeinde Feldberg zu verlegen und ein neues Betriebsgebäude zu errichten. Auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück hat sich der vorliegende Standort an der Bundesstraße 317 im Ortsteil Bärenthal herauskristallisiert.

Diese Fläche ist gegenwärtig Teil des Bebauungsplans „Ignaz-Gfell-Platz“ aus dem Jahr 2006 und dort als private Grünfläche festgesetzt. Die Gemeinde Feldberg verfolgt im Rahmen ihrer gemeindestrukturellen Entwicklungspolitik ausdrücklich das Ziel, neben der verstärkten Förderung des Tourismus und trotz topografischer und landschaftsökologischer Sensibilitäten des Hochschwarzwalds standortverträgliche Gewerbebetriebe zu etablieren bzw. zu sichern. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat daher zur Sicherung der bestehenden und Schaffung weiterer Arbeitsplätze den Umsiedlungswunsch der Firma „Elektro-Schelb“ begrüßt und will ein Verfahren zur Schaffung des hierfür notwendigen Planungsrechts unterstützen.

Für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet eignet sich der verkehrlich gut angebundene Standort nördlich des bestehenden Lidl-Marktes und westlich der Bahntrasse sehr gut. Das geplante Gebäude mit Nebenanlagen weicht von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans ab und kann auch nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden. Die verkehrliche und technische Erschließung ist über den Ignaz-Gfell-Platz bereits vorhanden. Die Gemeinde Feldberg will dieses Vorhaben durch die Durchführung einer Bebauungsplanänderung ermöglichen.

## **2 LAGE DES PLANGEBIETS**

Der Änderungsbereich des Plangebiets mit einer Größe von ca. 1.494 m<sup>2</sup> liegt im Ortsteil Bärenthal im Kreuzungsbereich der B 500 und der B 317 und ist daher verkehrsgünstig gelegen. Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 37/20. Westlich des Plangebiets befindet sich der Ignaz-Gfell-Platz (Kreisverkehr) mit der bestehenden Tourist-Informationstafel. Die öffentlichen Stellplätze westlich der Straße werden in den Änderungsbereich miteinbezogen. Im Norden begrenzt die Bundesstraße 317 das Plangebiet, im Westen befindet sich Straße „Ignaz-Gfell-Platz“ und gegenüberliegend der Bauhof der Gemeinde Feldberg. In südlicher Richtung schließt sich der bestehende Lidl-Markt mit seinem Parkplatz an, während weiter östlich die Bahn in Tieflage verläuft. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.



### 3 VERFAHREN

13.04.2010	Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ignaz-Gfell-Platz“ und der örtlichen Bauvorschriften
13.07.2010	Billigung des Entwurfs. Beschluss zur Durchführung der Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
26.07. bis 30.08.2010	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
26.07. bis 30.08.2010	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
05.06.2012	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ignaz-Gfell-Platz“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Eine Überprüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan „Ignaz-Gfell-Platz“ zwar im Oktober 2006 als Satzung beschlossen wurde, aber noch nicht rechtskräftig ist. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt war, hätte er zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Die planungsrechtliche Situation wurde mit dem Landratsamt erörtert. Die Baugenehmigung für das nun vorliegende Bauvorhaben soll gemäß § 33 (Bauen während der Planaufstellung) erreicht werden. Danach sollte zunächst die damals in der Offenlage befindliche punktuelle Flächennutzungsplanänderung zum Abschluss und zur Genehmigung gebracht werden, damit dann der Bebauungsplan „Ignaz-Gfell-Platz“ Rechtswirksamkeit erlangen kann. Sobald diese Voraussetzungen geschaffen sind, soll dann die vorliegende 1. Änderung als Satzung beschlossen werden.

### 4 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

Gemäss § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung von Bebauungsplänen Anwendung. Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die Bebauungsplanänderung eröffnet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung der Grundstücke und dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsgebiet und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne der BauGB-Gesetzesnovelle angesehen werden.

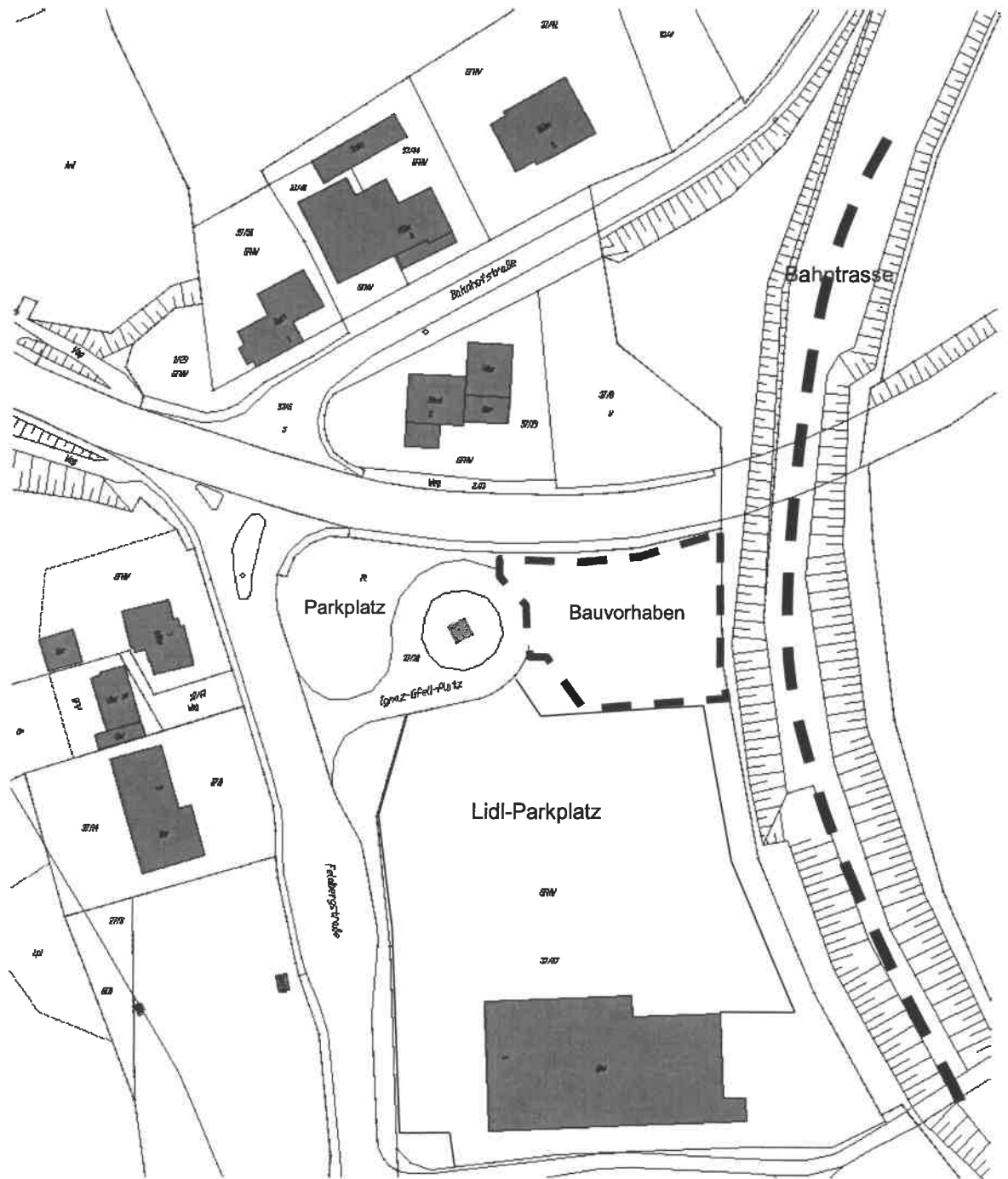
Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten und ist daher im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird.

In ca. 110 m Entfernung südlich und südöstlich in den Waldgebieten befindet sich das FFH Gebiet 8114341 „Hochschwarzwald um Hinterzarten“. Aufgrund der Trennwirkung der tief eingeschnittenen Bahntrasse und der großen Entfernung sind Anhaltspunkte für

eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH-Gebietes nicht erkennbar. Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Wie der nachfolgende Plan zeigt, ist der vorgesehene Bauplatz durch den großen Parkplatz und den Lidl-Markt selbst, sowie durch den Informationspavillon und weitere umgebende Bebauung bereits vorgeprägt. Auch der tiefe Geländeeinschnitt durch die Bahntrasse östlich des Änderungsbereichs trägt dazu bei, dass dieser noch im Siedlungszusammenhang zu sehen ist. Durch das geplante Bauvorhaben kann der Ortseingang von Bärental klarer baulich definiert werden.

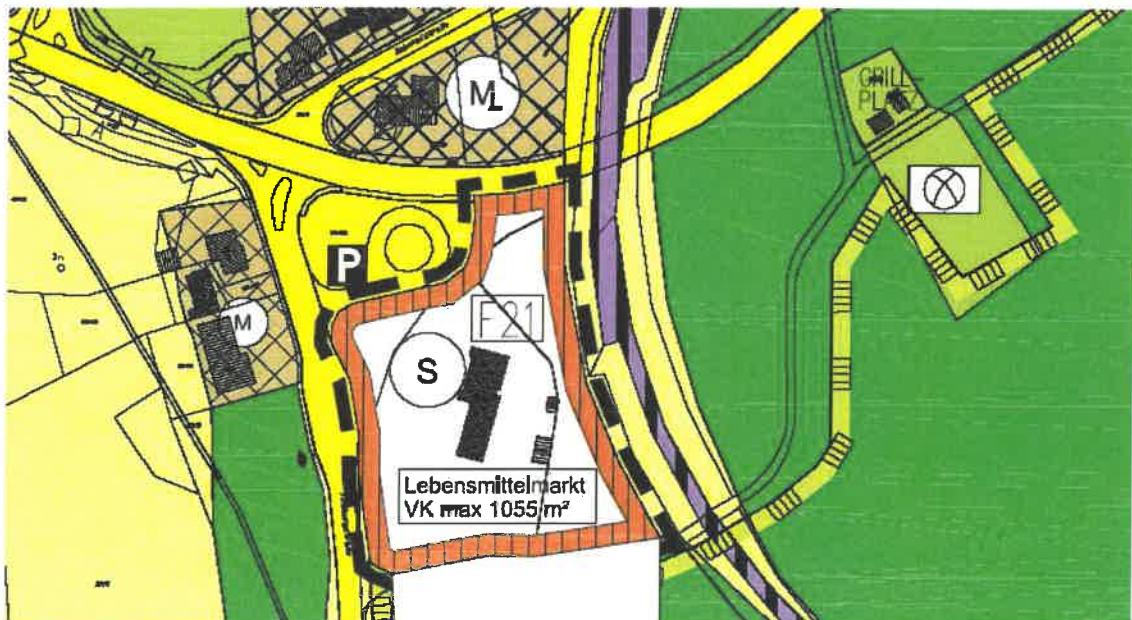
Die Anwendungsvoraussetzungen wurden insgesamt von der Gemeinde geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet (s.u.). Deshalb wird die vorliegende Bebauungsplanänderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.



## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer Fläche für die im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung eine Sonderbaufläche für einen Lebensmittelmarkt (F 21) aufgenommen wurde. Diese Flächennutzungsplanänderung befindet sich noch im Verfahren. Gemäß § 13a (2) BauGB kann die Bebauungsplanänderung im Falle eines beschleunigten Verfahrens auch aufgestellt werden, wenn sie von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist im vorliegenden Fall nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee, 4. punktuelle Änderung, Stand Genehmigung



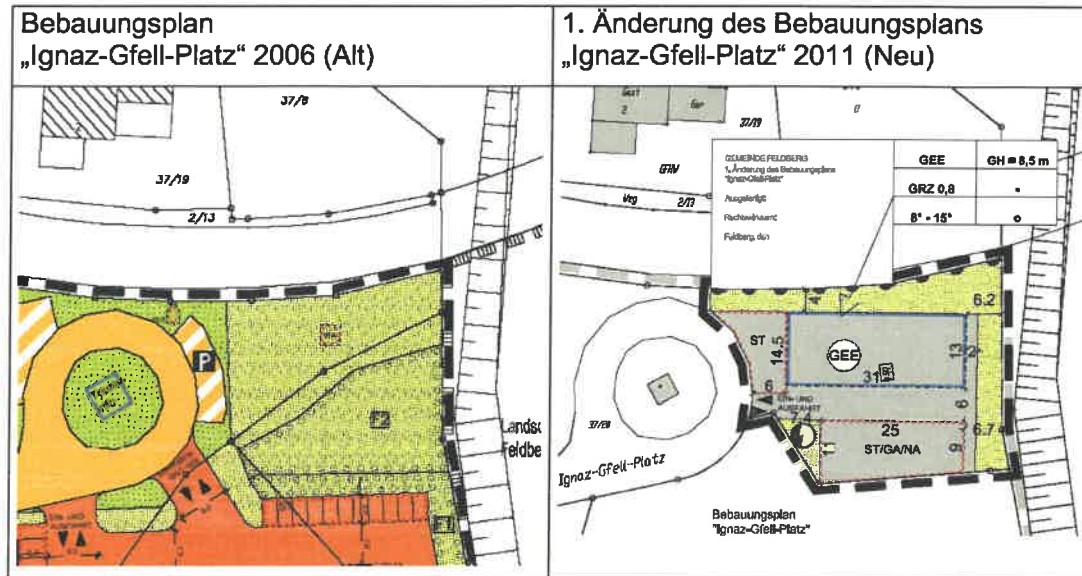
## 6 INHALTE DER PLANUNG

Luftbild der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LfU) Stand 2010, mit rotmarkiertem Änderungsbereich (ohne Maßstab):





### 6.1 Änderung zeichnerischer Teil – östlicher Teil des Flst-Nr. 37/20



### 6.2 Änderung textlicher Teil

Da im bisherigen Bebauungsplan „Ignaz-Gfell-Platz“ nur eine Sonderbaufläche für den Lebensmittelmarkt enthalten war, müssen die Bebauungsplanfestsetzungen für den Änderungsbereich und die Aufnahme eines eingeschränkten Gewerbegebiets geändert und angepasst werden. Alle anderen nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans vom 24.10.2006 werden unverändert auch für den Deckblattbereich übernommen.

#### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Charakter der geplanten Nutzungen (Gewerbebetrieb mit nur geringen Emissionen) und um Nutzungskonflikte mit der umgebenden Bebauung (touristisch geprägter Einzelhandel, Beherbergungsbetriebe etc.) auszuschließen, wird das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Einschränkung des Gewerbegebiets erfolgt dadurch, dass gemäß der Systematik der Baunutzungsverordnung nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. nur Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Um zusätzlich großflächige Nutzungen mit nur wenigen Arbeitsplätzen auszuschließen, wurden entsprechende Nutzungsmöglichkeiten wie zum Beispiel Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen sind an dieser Stelle auch aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht, da die mit dieser Nutzung verbundenen zusätzlichen Immissionen (Lärm, Geruch) in diesen durch Tourismus und Beherbergungsbetriebe geprägten Ortsteil Bärenthal nicht erwünscht sind und zu Spannungen führen könnten. Ebenfalls ausgeschlossen wurden Vergnügungsstätten, um die städtebauliche Qualität des Umfeldes aufrecht zu erhalten und einen sog. Trading-Down-Effekt zu vermeiden.

#### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Höhe baulicher Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße Ignaz-Gfell-Platz und der oberen Dachbegrenzungskante für

ausreichend erachtet. Somit kann im Bereich der 1. Änderung eine harmonische Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gegenüber des südlichen Bebauungsplan-gebiets „Ignaz-Gfell-Platz“ mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m erreicht werden.

Um die Errichtung von Solaranlagen zu fördern wurde geregelt, dass Dachaufbauten die der Energieversorgung dienen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu einem Meter überschreiten dürfen.

#### 6.2.3 Zulässige Grundfläche

Damit dem Grundstücksbesitzer aus den relativ großzügig festgesetzten privaten Grünflächen kein Nachteil entsteht, wurde geregelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend ist, die aus der Gewerbefläche und den privaten Grünflächen besteht.

#### 6.2.4 Garagen

Im bisherigen Bebauungsplan der ursprünglich für den Lebensmittelmarkt aufgestellt wurde, war die Regelung von Garagen nicht notwendig. Bei geplanten Vorhaben sind jedoch Garagen für die Betriebsfahrzeuge vorgesehen, so dass diesbezüglich ein Regelungserfordernis besteht. Daher wurde analog zu den Stellplätzen geregelt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der vorgesehenen Garagenzonen (GA) zulässig sind. Dadurch wird erreicht, dass die hochbaulich in Erscheinung tretenden Nutzungen konzentriert werden und die festgesetzten Grünflächen von Bebauung freigehalten werden, so dass der Straßenraum optisch nicht eingeengt wird.

#### 6.2.5 Nebenanlagen

Um an dieser Ortseingangssituation die Grünflächen von Nebenanlagen frei zu halten wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, d.h. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der vorgesehenen Nebenanlagenzonen (NA) zulässig sind.

Die der Versorgung des Grundstücks mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sollen zur flexibleren Handhabung auch außerhalb der Baufenster und Flächen für Nebenanlagen (NA) zulässig sein.

Ebenso sollen auch Werbeanlagen die der Eigenwerbung dienen nicht auf die überbaubaren Flächen und Nebenanlagenstandorte festgelegt sein.

#### 6.2.6 Grünordnerische Maßnahmen

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann für die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Ignaz-Gfell-Platz“ auf einen Umweltbericht sowie auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Gleichwohl ist für die damals im Bebauungsplan vorgesehene und nun wegfallende Ausgleichsmaßnahme F 2, sowie dem Wegfall der anteiligen Fläche der Maßnahme F 1 Ersatz zu schaffen. Als Maßnahme F 2 war die Anpflanzung von mindestens 7 großkronigen standortheimischen Laubbäumen und deren dauerhaften Erhalt vorgesehen. Als Maßnahme F 1 war auf einer Fläche von 700 m<sup>2</sup> eine Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehen. Diese Fläche F 1

befindet sich hauptsächlich auf dem verbleibenden Grundstück der Firma Lidl. Diese grünordnerische Maßnahme wurde im bestehenden Bebauungsplan zur Eingrünung des Marktes und des Parkplatzes südlich der 1. Änderung getroffen.

Nach einer Vorabstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, ist das Gelände zwischenzeitlich jedoch erheblich vorbelastet, so dass die Ansiedlung des Betriebes an dieser Stelle grundsätzlich möglich ist. Um dennoch einen Ersatz für die noch nicht durchgeführte Maßnahmen F2 zu erreichen, wurde ein Freihieb zur dauerhaften Offenhaltung des Zwei-Seenblick-Gipfelbereich empfohlen. Ein Einschlag der Fichten, die nach den Stürmen von 1990 inzwischen recht hoch gewachsen sind käme sowohl der Heidelbeer-Bodenvegetation und damit dem Lebensraum des Auerhuhns wie auch der hohen landschaftlichen Erholungsfunktion gleichermaßen zugute. Durch die Freihaltung dieser Stelle von hohem Bewuchs kann der Ausblick auf den Schluchsee und den Titisee wieder hergestellt werden. Da sich diese Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befindet, ist die Verbindlichkeit der Durchführung dieser Ersatzmaßnahme in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

### **6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Entsprechend dem Plankonzept eine angemessene, gewerbliche Bebauung an diesem Standort zu realisieren, werden spezifische Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Um eine zeitgemäße Dachform zu ermöglichen, sollen im Änderungsbereich die Dächer der Hauptgebäude als Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 8° und 15° ausgeführt werden.

Um negative gestalterische Auswirkungen auf das Stadtbild an diesem exponierten Standort zu verhindern und ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, sind Dächer ausschließlich in roter bis rotbrauner, oder in anthrazitfarbener bis grauer Farbe zulässig.

Um einen Beitrag zu einem harmonischen Orts- und Landschaftsbild und zur Gestaltung des Ortseingangs von Bärental zu leisten wurde geregelt, dass mindestens 60 % der Fassade in Holz auszuführen ist.

### **7 HINWEISE**

Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wurde im Rahmen der 1. Änderung eine Hinweis aufgenommen, der auf die besonderen Belange der Deutschen Bahn aufmerksam machen soll, die sich aus der direkten Lage des Plangrundstücks an der Bahnlinie Titisee-Schluchsee ergeben.

Dieser Hinweis behandelt Regelungen über die Bepflanzung entlang der Bahnlinie, die Notwendigkeit der Errichtung einer festen Einfriedigung entlang der Bahn und die Berücksichtigung üblicher Immissionen aus dem Bahnbetrieb.

### **8 ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung ist über die bestehende Straße „Ignaz-Gfell-Platz“ gesichert.



9 **STÄDTEBAULICHE DATEN**

Eingeschränktes Gewerbegebiet	1044 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	450 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>1.494 m<sup>2</sup></b>

Feldberg, den 05. JUNI 2012

Der Bürgermeister



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

**Ausgefertigt**

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

Feldberg, 13. JUNI 2012  
Bürgermeisteramt



**Bekanntmachung**  
durch Amtsblatt Nr. 28

11. JULI 2012  
Bürgermeisteramt

