

## **SATZUNGEN**

### **DER GEMEINDE FELDBERG ÜBER**

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ignaz-Gfell-Platz“ im Ortsteil Bärenthal
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ignaz-Gfell-Platz“ im Ortsteil Bärenthal

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 21.10.2014

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ignaz-Gfell-Platz“ im Ortsteil Bärenthal
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 2. 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Änderung**

- a) Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Ignaz-Gfell-Platz“ der Gemeinde Feldberg in der Fassung der 1. Änderung vom 11.07.2012 (Datum der Rechtskraft).
- b) Gegenstand der Änderung sind ferner die Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Ignaz-Gfell-Platz“ in der Fassung der 1. Änderung.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung vom 21.10.2014

### **§ 2**

#### **Inhalte der Änderung**

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 21.10.2014
  - wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans für den Deckblattbereich der 2. Änderung geändert.
  - werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich der 2. Änderung geändert.
  - werden örtliche Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 2. Änderung geändert.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ignaz-Gfell-Platz“ in der Fassung der 1. Änderung vom 11.07.2012 werden für den Deckblattbereich übernommen.

### § 3

#### Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus
- |   |                |
|---|----------------|
| 1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500)                  | vom 21.10.2014 |
| 2. den planungsrechtlichen Festsetzung für den Deckblattbereich | vom 21.10.2014 |
- b) Die geänderten örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
- |  |                |
|--|----------------|
| 1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500) | vom 21.10.2014 |
| 2. den örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich  | vom 21.10.2014 |
- c) Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom 21.10.2014

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 5

#### Inkrafttreten

Die 2. 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 21. Oktober 2014

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, 24. Oktober 2014

Bürgermeisteramt



#### Bekanntmachung durch Amtsblatt Nr. 44

Feldberg, 29. Oktober 2014

Bürgermeisteramt



Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ignaz-Gfell-Platz“ wie folgt geändert bzw. neu gefasst.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ignaz-Gfell-Platz“ i.d.F. der 1. Änderung vom 10.07.2012 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

Ziffer 1.1.3 wird hinzugefügt:

#### **1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 2 (§ 8 BauNVO)**

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

- Lagerhäuser
- Lagerplätze
- 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.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Ziffer 1.2.1.4 wird hinzugefügt:

- 1.2.1.4 Die maximale Gebäudehöhe im GEE 2, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße Ignaz-Gfell-Platz und dem höchsten Gebäudepunkt, wird auf 9,00 m festgesetzt.

Ziffer 1.3 wird neu gefasst:

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Ziffer 1.5 wird neu gefasst:

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

- 1.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im GEE 2 ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, bestehend aus der Gewerbefläche und den privaten Grünflächen.

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

Die Ziffern 1.7.1 bis 1.7.4 finden auf den Änderungsbereich keine Anwendung

Ziffer 1.7.5 und Ziffer 1.7.6 werden hinzugefügt:

- 1.7.5 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.6 Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO (Versorgungsanlagen) und freistehende Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

**1.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB )**

Ziffer 1.8.2 wird neu gefasst

- 1.8.2 Das Oberflächenwasser der Stellplätze und Fahrgassen des Parkplatzes ist in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

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

Die Ziffern 1.9.1 und 1.9.3 bis 1.9.5 sowie 1.9.10 finden auf den Änderungsbereich keine Anwendung.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

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

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

Die Ziffern 2.1.1 und 2.1.2 finden auf den Änderungsbereich keine Anwendung

Ziffer 2.5 wird für den Änderungsbereich hinzugefügt:

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

Die Fassaden der Hauptgebäude sind zu mindestens 50% in Holz auszuführen.

---

## 3 HINWEISE

### 3.1 Denkmalschutz

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Wir bitten Sie daher, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 -Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 3.2 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem Gesundheitsamt des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet herunter geladen werden (siehe <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>).

### 3.3 Löschwasserversorgung

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs.5) wird eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Der erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann über das vorhandene Leitungsnetz und die vorhandenen Hydranten abgedeckt werden.

### 3.4 Deutsche Bahn

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.

Feldberg, den 21. Oktober 2014

  
  
Stefan Wirbser, Bürgermeister

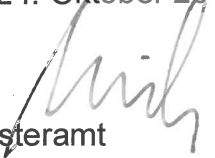

**fsp.stadtplanung**  
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabenring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de  
  
Der Planverfasser

#### Ausgefertigt:

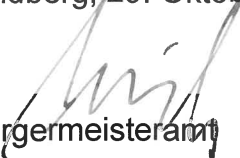

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats wird bestätigt. Die für die Rechtswirksamkeit des Verfahrens maßgebenden Vorschriften wurden beachtet.

#### Bekanntmachung durch Amtsblatt Nr. 44

Feldberg, 24. Oktober 2014

  
  
Bürgermeisteramt

Feldberg, 29. Oktober 2014

  
  
Bürgermeisteramt

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	2
1.2	Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen .....	2
1.3	Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren.....	4
<b>2</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Änderung zeichenrischer Teil .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Bauweise .....	9
4.4	Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
4.5	Begrünung .....	9
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Verkehr.....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Raumordnerische Verträglichkeit/einzelhandel .....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>12</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop wurde in der Gemeinde Feldberg im Jahr 2006 der Bebauungsplan „Ignaz-Gfell-Platz“ aufgestellt. Der Plan wurde am 24.10.2006 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen. Der Markt sichert seither die Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung, insbesondere im Ortsteil Bärenthal, aber auch in allen anderen Ortsteilen der Gemeinde Feldberg.

Ergänzend hierzu wurde in der Zeit von 2010 bis 2012 die erste Änderung des Bebauungsplans durchgeführt (Datum der Rechtsverbindlichkeit: 11.07.2012), mit der die bisherige private Grünfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt wurde. Ziel der Planänderung war es, den Ansiedlungswunsch eines mittelständischen Handwerksbetriebs (Firma Elektro-Schelb) zu ermöglichen. Der Betrieb konnte somit aus einer beengten Lage in einem Wohngebiet an den Standort Ignaz-Gfell-Platz verlagert werden.

Mit der jetzt vorliegenden Änderung, die lückenlos westlich an die damalige Änderung anschließt, soll Baurecht für eine Bäckerei geschaffen werden. Der Bäckereibetrieb Fischer mit Stammsitz in Titisee-Neustadt ist zurzeit noch mit einer Bäckerei & Konditorei Filiale in den Lidl-Markt am Standort Ignaz-Gfell-Platz in Bärenthal integriert. Nachdem das Mietverhältnis nicht verlängert wird, beabsichtigt der Bäckereibetrieb, am bewährten Standort nun eine freistehende Zweigstelle in räumlicher Nähe zum Lidl-Markt zu errichten. Auf der Suche nach einer neuen Baumöglichkeit ist man auf der, im Wesentlichen durch Verkehrsflächen (Parkplatz, Straße und Infopavillon) charakterisierten Fläche am Ignaz-Gfell-Platz im Kreuzungsbereich der B 500 und B 317 fündig geworden.

Gespräche mit der Gemeinde Feldberg haben ergeben, dass die Gemeinde die bisherigen Nutzungen dort für entbehrlich hält und im touristischen Sinne eine Nutzung mit höherer Attraktivität an dieser Stelle befürwortet. Das Vorhaben soll daher mithilfe einer Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der traditionsreiche Familienbetrieb Fischer ist in der Region verwurzelt und will die vorhandenen Arbeitsplätze sichern. Die Verbundenheit mit der regionalen Identität soll sich auch im geplanten Bauvorhaben widerspiegeln. Der Neubau der Filiale mit dem Namen „Café Schwarzwaldmaide“ soll dabei neben einer Bäckerei mit Café auch einen Aussichts- und Treffpunkt anbieten. Die Gemeinde verfolgt offensiv das Entwicklungsziel, den Tourismus der Region zu fördern. Die architektonische Gestaltung der Filiale wird daher auf den Tourismus im Hochschwarzwald abgestimmt sein. Als Alleinstellungsmerkmal wird die Dachgestaltung der Filiale einem zur Schwarzwälder Tracht gehörenden Bollenhut nachempfunden sein. Um die geplante Nutzung umsetzen zu können, ist eine erneute Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Festsetzungssystematik wird sich weitestgehend an der ersten Änderung des Bebauungsplans orientieren.

### **1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bärenthal der Gemeinde Feldberg im Kreuzungsbereich von B 500 und B 317.

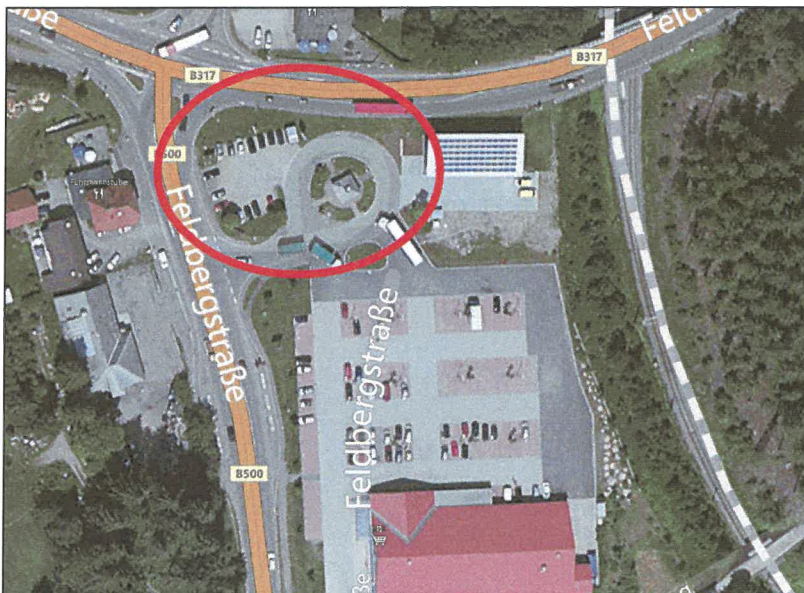
Der Siedlungsbestand, der mit der Bebauungsplanänderung nachverdichtet wird, stellt sich wie folgt dar: Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die Bundesstra-



ßen begrenzt. Südlich grenzt der Parkplatz des Lidl-Marktes an. Östlich des Plangebiets grenzt das Grundstück der Firma Elektro-Schelb an. Im Norden und Westen des Plangebiets, jeweils auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße, befinden sich einige Bestandsgebäude. Schank- und Speisewirtschaften haben sich um den Kreuzungsbereich ebenso angesiedelt, wie mehrere Wohngebäude.

Im Geltungsbereich befindet sich als aktuelle Nutzung der Ignaz-Gfell-Platz, der als Erschließung für den Lidl-Markt und das Gebäude der Fa. Elektro-Schelb (östlich des Plangebiets) dient. Im Zentrum des Platzes wird ein Pavillon als Touristinformation genutzt. Der Nordwesten des Platzes wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Ein geringer Anteil der Fläche ist unversiegelt und umgibt als Rasenfläche den Info-Pavillon.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Er umfasst jeweils teilweise die Flurstücke mit den Nummern 37/20 und 37/45. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Luftbild ohne Maßstab (Quelle: www.bing.de)

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee wurde am 14.07.2006 durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald genehmigt. Für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft stellt der Flächennutzungsplan die vorgesehenen Flächennutzungen in den Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft wird das Plangebiet als geplante Sonderbaufläche für einen Lebensmittelmarkt (F 21) und als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Für die Ansiedlung des Lidl-Marktes wurde die vierte punktuelle Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die Sonderbaufläche wurde damals in die Darstellungen aufgenommen. Diese Flächennutzungsplanänderung wurde am 27.10.2011 rechtskräftig (Abbildung siehe unten). Die nun vorgesehene Nutzung als eingeschränktes

Gewerbegebiet weicht von den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der 4. Änderung vom 27.10.2011 ab.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans „Ignaz-Gfell-Platz“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im sogenannten beschleunigten Verfahren kann eine Bebauungsplanänderung auch durchgeführt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Die Erweiterung des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiets für die beabsichtigte Nutzung einer Bäckerei mit Café führt zu keiner Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Feldberg. Im Gegenteil sieht die Gemeinde im geplanten Café eine Bereicherung des touristischen Angebots und eine qualitative Aufwertung dieses exponierten Standorts. Die Bebauungsplanänderung kann daher von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee ist zeitnah im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans (Flächennutzungsplan). Die Berichtigung aufgrund der 1. Änderung wurde noch nicht eingepflegt.



Unmaßstäblicher Ausschnitt der 4. Änderung des Flächennutzungsplans  
(Stand: Feststellungsbeschluss)

#### 1.4 Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird auf dem zurzeit im Wesentlichen durch Verkehrsflächen genutzten, nicht bebaubaren Bereich des Ignaz-Gfell-Platzes eine Baumöglichkeit für einen Betrieb geschaffen. Dadurch wird das vorhandene Innenentwicklungspotenzial genutzt und ein Beitrag zum Flächensparen geleistet, da die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen an den Ortsrändern eingedämmt wird. Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 12

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit den unten beschriebenen Verfahrenserleichterungen ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird dieser Grenzwert weit unterschritten, da lediglich eine zulässige Grundfläche von 1.134 m<sup>2</sup> ermöglicht wird.

Der vorliegende Bebauungsplan steht dabei nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Selbst bei Einbeziehung der ersten Bebauungsplanänderung (die bereits seit über drei Jahren rechtskräftig ist und mit der damit kein enger zeitlicher Zusammenhang besteht) mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche wird der gesetzlich vorgegebene Grenzwert weit unterschritten. Der Gesetzgeber hat an diese sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Dies ist hier nicht der Fall.

Weiterhin wird mit der Bebauungsplanänderung kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor. Das südlich an das Grundstück des Lidl-Marktes angrenzende FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 120 m und ist aufgrund der Trennwirkung durch das Grundstück des Lebensmittelmarktes und der Bahnlinie von der Planung nicht betroffen. Damit sind alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, den Umweltbericht, die Umweltprüfung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Im vorliegenden Fall kann aufgrund des geringen Umgriffs auch auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet werden. All diese Verfahrenserleichterungen sollen beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren zur Anwendung kommen. Die Bebauungsplanänderung wird nach folgendem Verfahrensablauf aufgestellt:

- |  |  |
|--|--|
| 04.02.2014   | Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung und der Änderung der örtlichen Bauvorschriften. Beschluss über die Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung.   |
| 15.05. bis<br>16.06.2014   | Durchführung der Bürgerbeteiligung in Form einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB   |
| mit Schreiben vom<br>06.05.2014 und mit<br>Frist bis<br>16.06.2014 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.   |
| 29.07.2014   | Der Gemeinderat behandelt die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, billigt den geänderten Planentwurf und beschließt, aufgrund der vorgenommenen Planänderungen die Durchführung einer erneuten Offenlage und erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. |
| 04.09.2014 bis<br>19.09.2014                                       | Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB   |

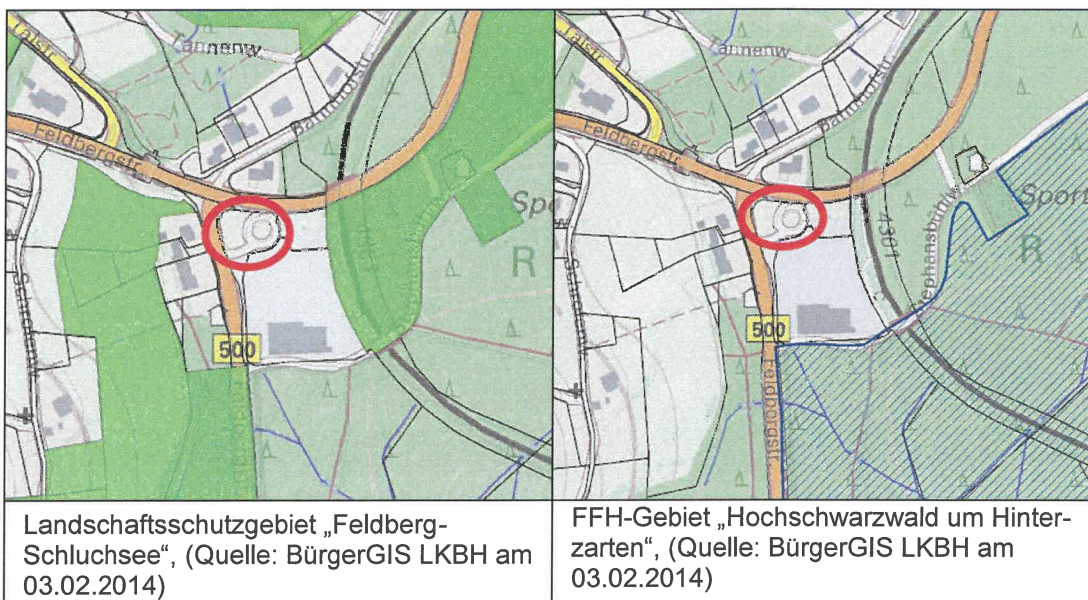
mit Schreiben vom 29.08.2014 und mit Frist bis 19.09.2014  
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
21.10.2014

Der Gemeinderat behandelt die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ignaz-Gfell-Platz“ als Satzung.

## 2 UMWELTBELANGE

Die umweltbezogenen Belange werden, aufgrund des geringen Planungsumgriffs und wegen der bereits heute bestehenden Nutzung der Flächen, nur unwesentlich betroffen. Dennoch werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Gesamtabwägung berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden darum nachfolgend beschrieben.

Im Südosten schließt großräumig der Gemeinewald Distrikt Rotmeer an. Das Landschaftsschutzgebiet „Feldberg-Schluchsee“ umschließt die Planung, ebenfalls lediglich großräumig, im Westen und Osten. Das FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ beginnt hinter dem bestehenden Lidl Markt in südwestlicher Richtung. Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlicht die Lage des Plangebiets im Verhältnis zu den Schutzgebieten.



### Schutzgut Boden/Wasser

Für das Schutzgut Boden sind durch die Planung keine wesentlichen negativen Folgewirkungen zu erwarten, weil der Bereich schon heute durch Verkehrsflächen nahezu vollständig versiegelt ist. Der geringe Anteil, der zurzeit noch als Rasenfläche genutzt wird, wird künftig durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl ebenfalls versiegelt. Die Bodenfunktionen (insbesondere Grundwasserneubildung) werden in einem sehr geringen Umfang verloren gehen.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 7 von 12

Die öffentliche Verkehrsfläche des Ignaz-Gfell-Platzes wird künftig mit einem Gebäude belegt sein. Damit wird keine zusätzliche Versiegelung des Platzes, als die heute bereits realisierte, entstehen. Gewässer sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind daher als gering zu bezeichnen.

### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Die heutigen Nutzungen des Plangebiets als Verkehrsfläche und Parkplatz lassen keine schützenswerten Pflanzen und Tiere, die einen besonderen Artenschutz notwendig machen würden, erwarten. Nennenswerte Gehölzstrukturen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Feldberg-Schluchsee“ und das FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ sind aufgrund der deutlichen Zäsur durch die umliegende Bebauung und Bahntrasse nicht gefährdet. Zudem liegen die schützenswerten Gebiete in einer Entfernung von über 50 m, sodass keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH-Gebiets zu erkennen ist.

### Schutzgut Klima/Luft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung trägt zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bei. Die so erhaltenen Freiflächen wirken sich lokalklimatisch schützend aus.

Die Planung findet innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbestands statt. Es werden keine zusätzlichen Barrieren durch große Baukörper in Kaltluftschneisen entstehen. Daher bleiben die örtlichen Windsysteme nahezu unbeeinflusst. Die zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt als gering zu beurteilen.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die bestehenden Gebäude im Kreuzungsbereich ist das Schutzgut Landschaftsbild bereits vorbelastet. Die Wahrnehmung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets wird durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt.

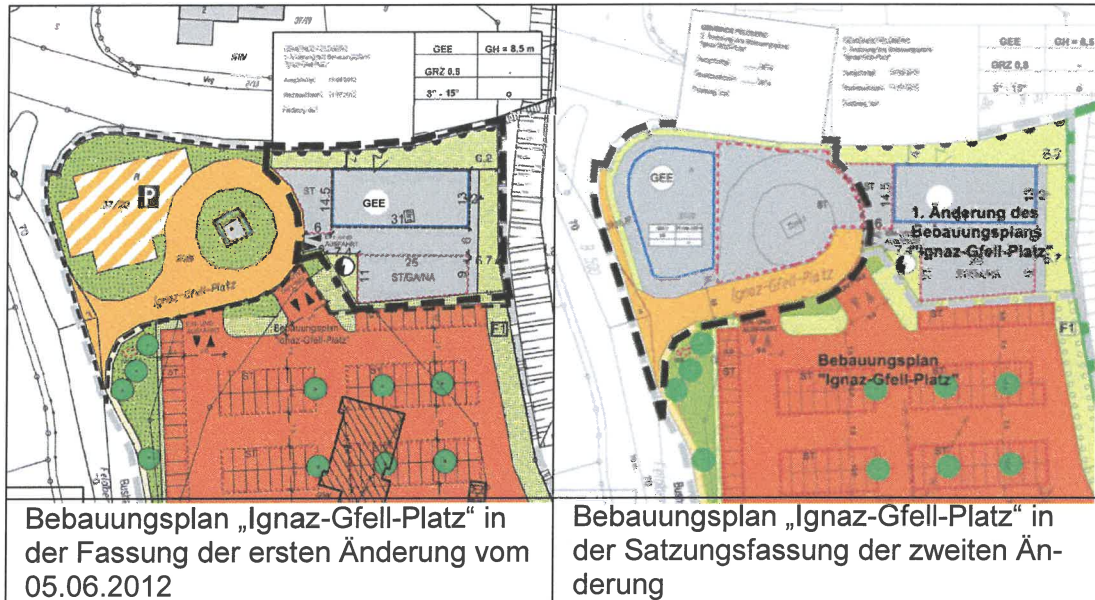
### Schutzgut Mensch

Zusätzliche Lärmimmissionen, als die heute schon vorzufindenden, sind für das Plangebiet und für die angrenzende Bebauung nicht zu erwarten.

### Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt.

### 3 ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER TEIL



### 4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die Zulässigkeit beschränkt sich mit dieser Festsetzung ausschließlich auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im näheren Umfeld der Planung haben sich Beherbergungsbetriebe, touristisch geprägter Einzelhandel und mehrere Gastronomiebetriebe angesiedelt. Auch weil der Ortsteil Bärental wohnbaulich und touristisch vorgeprägt ist, sind ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Im Geltungsbereich sind damit nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig sind. Die Einschränkung orientiert sich an der Störgradsystematik der Baunutzungsverordnung.

Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungstätten jeglicher Art sind unzulässig, weil die nutzungsbedingten Immissionen dem touristisch orientierten Umfeld der Planung entgegenstehen würden und das Ortsbild beeinträchtigen könnten. Zudem soll das positive Image des Ortsteils als Urlaubsziel nicht gefährdet werden. Die städtebauliche Qualität des Ortsteils wird durch diese Ausschlüsse gewahrt bleiben und Trading-Down-Effekte werden vermieden.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine angemessene Verdichtung des Plangebiets, in Übereinstimmung mit dem übrigen Ortsteil, werden hierdurch sichergestellt.

Die bisherige Festsetzung zur Ermittlung der zulässigen Grundflächen beziehen, ebenso wie die vorliegende Bebauungsplanänderung, die privaten Grünflächen als Berechnungsgrundlage ein. Maßgebend für die Berechnung der zulässigen Grundfläche ist, vor dem Hintergrund einer effizienteren und flächensparsamen Nutzung der Res-

source Boden, sowohl Fläche des Baugebiets (eingeschränktes Gewerbegebiet) als auch die die private Grünfläche.

#### **4.2.2 Maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist auf 9,00 m begrenzt. Diese Höhe leitet sich aus dem der Planung zugrundeliegenden Bauvorhaben ab. Das benachbarte Bestandsgebäude der Firma Lidl überschreitet diese Gebäudehöhe ebenfalls nicht. Damit ist sichergestellt, dass sich das Gebäude als Nachverdichtung auch in der Höhenabwicklung in den Bestand einfügt. Die Höhenfestsetzung ist bezogen auf die nächstgelegene Erschließungsstraße.

#### **4.3 Bauweise**

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Das Bauvorhaben ist mit einem seitlichen Grenzabstand geplant und wird eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

#### **4.4 Stellplätze und Nebenanlagen**

Im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung wurde eine Stellplatzzone ausgewiesen. Entsprechend der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan „Ignaz-Gfell-Platz“ gilt weiterhin, dass Stellplätze nur innerhalb des Baufensters und in der dafür vorgesehenen Fläche für Stellplätze zulässig sind. Stellplätze im übrigen Gewerbegebiet sind damit nicht zulässig und die Errichtung von Stellplätzen im Einmündungsbereich der Kreuzung ist ausgeschlossen. Eine Verkehrsgefährdung durch Sichtbehinderung kann damit ausgeschlossen werden.

Um die exponierte Lage des Plangebiets am Kreuzungsbereich der beiden Bundesstraßen und die damit verbundene Ortseingangssituation vor stark in Erscheinung tretenden Nebenanlagen zu schützen, werden die Nebenanlagen eingeschränkt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind zur flexibleren Handhabung auch außerhalb der Baufenster zulässig. Ebenso sind auch Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, nicht auf die überbaubaren Flächen festgelegt.

#### **4.5 Begrünung**

Entlang der B 317 wird als Abstandshalter und zur optischen Abschirmung zum fließenden Verkehr eine private Grünfläche eingerichtet.

Die Pflanzgebote, die sich auf die öffentlichen Grünflächen beziehen, finden auf den Änderungsbereich keine Anwendung, weil die zweite Bebauungsplanänderung keine öffentlichen Grünflächen enthält. Auch auf die textlichen Festsetzungen, die sich auf flächenhafte Pflanzgebote beziehen, kann ebenfalls verzichtet werden, weil diese Pflanzgebote in der Planzeichnung nicht enthalten sind.

Die Hausfassade mit Efeu oder wildem Wein zu begrünen scheint wegen des konkret beabsichtigten Vorhabens mit großzügig verglasten Flächen nicht umsetzbar. Auf diese Festsetzung wird daher verzichtet. Insgesamt kann nach Prüfung der vorliegenden Planung daher auf die im Bebauungsplan „Ignaz-Gfell-Platz“ enthaltenen Begrünungsfestsetzungen 1.9.1 und 1.9.3 bis 1.9.5 sowie 1.9.10 verzichtet werden.

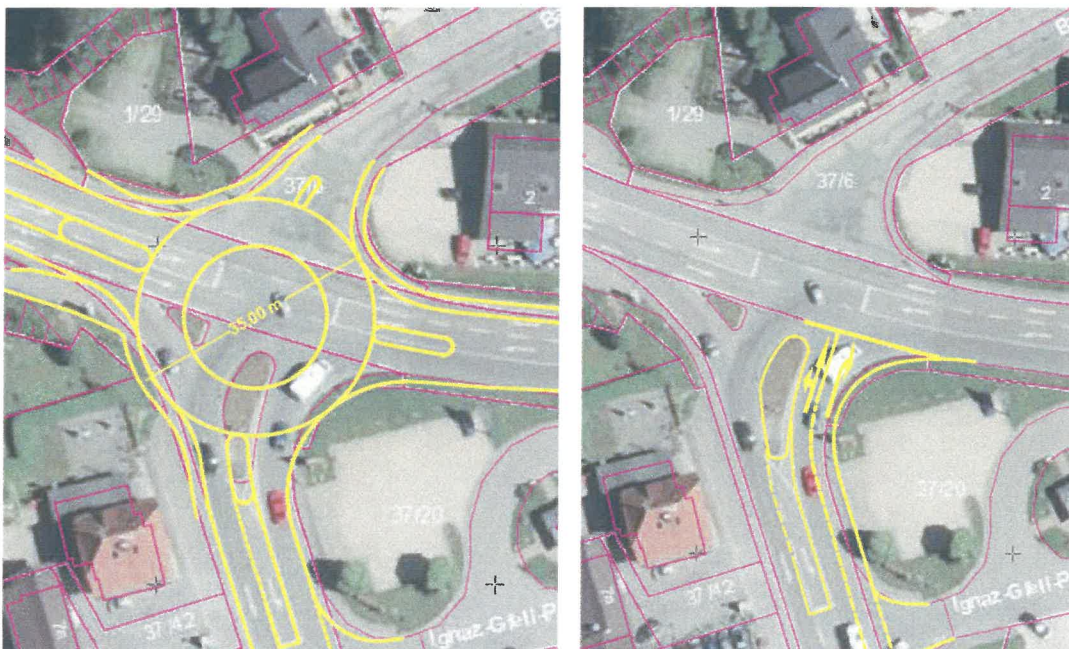
## 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der Lage der baulichen Anlage kommt der Gestaltung des Gebäudes eine große Bedeutung zu. Da derzeit geplant ist, eine besondere Form des Daches in Form eines Schwarzwälder Bollenhutes zu konstruieren, wurde ausdrücklich geregelt, dass die bisherigen Regelungen zur Dachgestaltung für den Deckblattbereich der 2. Änderung keine Anwendung finden sollen. Die Dachgestaltung wird wegen der touristischen Ausrichtung des geplanten Vorhabens an dieser exponierten Lage an der Bundesstraße B 317 nicht weiter eingeschränkt.

Ebenso wie beim bereits bestehenden Elektrobetrieb wurde als Beitrag zur Ortsgestaltung von Bärental und zu einem harmonischen Orts- und Landschaftsbild geregelt, dass mindestens 50 % jeder Fassade in Holz auszuführen ist. Die Verwendung von Holz zur Gestaltung der Fassade entspricht der ortstypischen Bauweise und stellt eine harmonische Eingliederung in das Ortsbild sicher.

## 6 VERKEHR

Derzeit ist die vorgesehene Fläche im Bebauungsplan als Verkehrs- und Grünfläche festgesetzt. Die Gemeinde Feldberg beabsichtigt langfristig eine Optimierung und Umgestaltung des Kreuzungsbereichs von B 500 und B 317 vorzunehmen. Hierzu wurde durch die Gemeinde das Verkehrsplanungsbüro Fichtner Water & Transportation GmbH beauftragt, Verbesserungsvorschläge zu erarbeiten. Die Feldbergstraße wird dabei entweder durch eine zusätzliche Abbiegespur ertüchtigt oder die Kreuzung wird durch einen Verkehrskreislauf ersetzt. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde der für einen Ausbau der Kreuzung benötigte Platzbedarf berücksichtigt, so dass einer späteren Optimierung des Kreuzungsbereichs nichts im Wege steht.



Varianten für die Optimierung des Kreuzungsbereichs (Quelle: Fichtner Water & Transportation).



## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

Die technische Erschließung des Änderungsbereichs ist über die vorhandene Infrastruktur möglich. Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Leitungsnetz. Eine Messung der Wasserdurchflussmenge durch die Gemeinde Feldberg wurde am 21.07.2014 durchgeführt. Im Ergebnis stehen an der Entnahmestelle 96,6 m<sup>3</sup> Löschwasser zur Verfügung. Damit ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

Die Versorgung des Bäckereibetriebs mit Strom ist durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Um eine ausreichende Wasserversorgung zu gewährleisten, ist beabsichtigt, die Nennweite des Versorgungsrohres von derzeit DN 40 auf DN 50 zu erweitern.

Die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist über die Kanalisation im Trennsystem gesichert. Die Ableitung des Niederschlagswassers wird über einen Sammler in das Naturschutzgebiet Rotmeer abgeleitet und dort dezentral versickert. Das Naturschutzgebiet liegt außerhalb des Plangebiets. Das anfallende Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden.

## **8 RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT/EINZELHANDEL**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll in erster Linie die Rechtsgrundlage für die Errichtung einer Bäckereifiliale, die derzeit noch im benachbarten Lidl-Markt untergebracht ist, mit einem Café geschaffen werden. Hierfür wird im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans „Ignaz-Gfell-Platz“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem keine Regelungen zum zulässigen Einzelhandel vorgesehen sind. Dies könnte theoretisch dazu führen, dass – in Verbindung mit dem benachbarten Lidl-Markt – eine Einzelhandelsagglomeration entsteht, die hinsichtlich ihrer Auswirkungen den Zielen der Raumordnung widerspricht.

Gegen diese theoretische Annahme spricht derzeit zumindest, dass bereits ein konkretes Baugesuch für die Bäckerei-/Café-Nutzung vorliegt, gegen das auch bei gemeinsamer Betrachtung mit dem Lidl-Markt keine raumordnerischen Bedenken bestehen dürften. Zu raumordnerischen Problemen könnte jedoch eine spätere Umnutzung führen, da in dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandel jedweder Art zulässig wäre.

Aufgrund der im Rahmen der Offenlage von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken bezüglich der theoretischen Möglichkeit des Entstehens einer Agglomeration, wurde der Vorschlag aufgenommen, die überbaubare Fläche so zu reduzieren, dass das geplante Bauvorhaben relativ genau abgebildet wird. Von vormals ca. 902 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche im Offenlageentwurf wurde die Fläche des Baufensters nun auf ca. 470 m<sup>2</sup> verkleinert und damit nahezu halbiert. Die übrige Fläche wird nur noch als Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Damit wird nur noch eine Größe der überbaubaren Fläche zugelassen, die die Ansiedlung von Fachmarktnutzungen ausschließt und die lediglich ein Fachgeschäft in einer Größenordnung zulassen würde, bei denen realistischerweise auch unter Berücksichtigung des bestehenden Lidl-Marktes nicht von der Entstehung einer Agglomeration mit raumordnerisch negativen Auswirkungen auszugehen ist.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 12 von 12

**9 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1.418 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 471 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 1.997 m <sup>2</sup>

**10 BODENORDNUNG**

Ein Umlegungsverfahren im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich. Die Grundstücksneubildung kann durch Veränderungsnachweis erfolgen.

**11 KOSTEN**

Der Gemeinde Feldberg entstehen Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Kosten für die spätere Realisierung tragen die künftigen Bauherren.

Feldberg, den 21. Oktober 2014

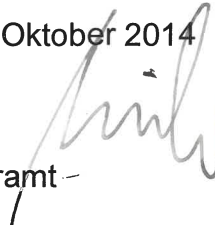
  
Stefan Wirbser, Bürgermeister



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

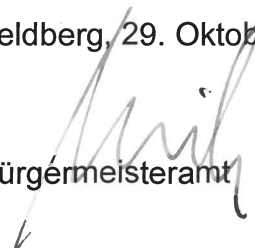
**Ausgefertigt:**

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, 24. Oktober 2014  
  
Bürgermeisteramt



**Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 44**

Feldberg, 29. Oktober 2014  
  
Bürgermeisteramt

