

## **SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERG über**

- a) den Bebauungsplan "Ignaz-Gfell-Platz" im Ortsteil Bärenthal**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ignaz-Gfell-Platz "**

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 24.10.2006

- a) den Bebauungsplan "Ignaz-Gfell-Platz" im Ortsteil Bärenthal
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ignaz-Gfell-Platz"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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. I S. 58);
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung;
- § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698); in der zuletzt geänderten Fassung.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Ignaz-Gfell-Platz"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ignaz-Gfell-Platz "

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 24.10.2006).

## § 2

### Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
  - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom 24.10.2006
  - b) planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 24.10.2006
  
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2006
  - b) örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.10.2006

Beigefügt sind

3. die Begründung Teil I (städtebaulicher Teil) in der Fassung vom 24.10.2006
4. die Begründung Teil II (Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan) städtebaulicher Teil) in der Fassung vom 24.10.2006

## § 3

### 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

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.



Feldberg, den 24. OKT 2006

Stefan Wirbser  
Bürgermeister

Ausgefertigt

Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 12



Feldberg, den 25. OKT 2006  
Bürgermeisteramt

*Stefan Wirbser*



Vom 21. MRZ 2007

*Stefan Wirbser*

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung.
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582) in der Fassung der letzten Änderung.

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

#### **1.1.1 Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Zulässig ist:

- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup>,
- zusätzlich eine Fläche von bis zu 20 m<sup>2</sup> für Eingangsbereiche (Markt und Pfandraum)
- sowie zusätzlich ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von bis zu 35 m<sup>2</sup>.

Der Anteil der Verkaufsfläche für nachfolgend aufgeführte zentren- und nahversorgungsrelevanten Non-Food-Sortimente darf 10 % der zulässigen Verkaufsfläche, d.h. 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Baby/Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

### **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)

- 1.2.1.1 Die maximale Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße (B 500) und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand, wird auf 4,50 m festgesetzt.

- 1.2.1.2 Die maximale Firsthöhe gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße (B 500) und der oberen Dachbegrenzungskante wird auf 9,50 m festgesetzt.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**  
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.5 Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)**  
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, bestehend aus der Sonderbaufläche und den privaten Grünflächen.
- 1.6 Stellplätze und Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)**
- 1.6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den dafür vorgesehenen Stellplatzzonen (ST) zulässig.
- 1.6.2 Grundstückszufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.7.1 Nebenanlagen und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie z.B. überdachte Einkaufswagenboxen, Müllboxen oder Trafos bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.7.2 Werbeanlagen sind im Sondergebiet nur direkt am Gebäude zulässig. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind Werbeanlagen nur auf den dafür vorgesehenen Nebenanlagenzonen für Werbeanlagen (WA) zulässig und dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten.
- 1.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Pkw-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrassen) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen.
- 1.8.2 Das Oberflächenwasser der Stellplätze und Fahrgassen des Parkplatzes ist in den bestehenden Regenwasserkanal an der Tourist Informationstafel einzuleiten.
- 1.8.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

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

1.9.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzgeboten zur Eingrünung des Plangebiets 20 großkronige standortheimische Laub- oder Nadelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stammumfang mindestens 16 cm.

Artenempfehlung

- Zitterpappel (*Populus tremula*)
- Buche (*Fagus silvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)

Bestehende Bäume, soweit sie innerhalb dieser Flächen stehen und erhalten werden können, sind hierauf anrechenbar.

1.9.2 Auf dem privaten Grundstück sind zur Durchgrünung des Parkplatzes entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzgeboten mindestens 9 großkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stammumfang mindestens 18 cm.

Artenempfehlung:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

1.9.3 Entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen flächenhaften Pflanzgebot F1 ist eine Fläche von 700 m<sup>2</sup> mit 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup> aus nachfolgender Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, darin enthalten 15 Laubbaum-Hochstämme, Stammumfang mindestens 16 cm

Artenempfehlung für Waldmantel:

- Buche (*Fagus silvatica*)
- Ebersche (*Sorbus aucuparia*)
- Hasel (*Carpinus betulus*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

1.9.4 Entsprechend der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen flächenhaften Pflanzgebot F 2 sind mindestens 7 großkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Artenempfehlung wie Ziffer 1.9.1

1.9.5 An der Hausfassade ist außerhalb der Schaufenster je 10 lfm ein Rankgerüst aus Holz oder Stahl zu errichten und mit einer Kletterpflanze dauerhaft zu begründen. Pflanzeempfehlung: Efeu und wilder Wein.

1.9.6 Für alle Baumpflanzungen ist ein Raumvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> bereitzustellen. Die Pflanzgrube ist mit einem geeigneten und unterbaufähigen Vegetations-traggemisch zu verfüllen. Die Tiefe der Pflanzgrube soll 1,50 m nicht unterschreiten. Um Wasserversorgung und Belüftung der Baumstandorte zu gewährleisten, sind Baumscheiben im Parkplatz in einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> mit Bodendeckern zu bepflanzen oder als wasserdurchlässige Abdeckung aus Grobschotter/ Kieswacken

alternativ als gelochte frei tragende Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> herzustellen.

- 1.9.7 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.9.8 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.9.9 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen.
- 1.9.10 Auf der im zeichnerischen Teil mit F3 dargestellten Fläche ist eine vegetationsbewachsene Mulde zur Vorklärung des Dachwassers anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ihre Ableitung erfolgt in den Graben Richtung Rotmeer.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlage**

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung.

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

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 35° herzustellen.
- 2.1.2 Dächer sind ausschließlich in roter bis rotbrauner, oder in anthrazitfarbener bis grauer Farbe zulässig. Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.2.1 Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude dürfen die tatsächliche Firsthöhe nicht überschreiten und sind bis zu einer Größe von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung und Werbeanlagen in grellen Farben (Tagesleuchtfarben) sind nicht zulässig.

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

- 2.3.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m, zu den anderen Grundstücksgrenzen nicht höher als 1,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
- 2.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

## **2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Bodenschutz**

3.1.1 Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.01.1999. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### **3.1.2 Allgemeine Bestimmungen**

3.1.2.1 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.

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

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

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

3.1.2.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bauvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Zufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

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

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

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

3.1.3.1 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.

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

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

- 3.1.3.3 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.
- 3.1.3.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 3.2 Abfallentsorgung**
- 3.2.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,
- oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.2.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.2.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.2.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

Gemeinde Feldberg



Der Bürgermeister

Ausgefertigt

**fahle**stadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 12



Feldberg, den 25. Okt. 2006  
Bürgermeisteramt



Feldberg, den 21. Okt. 2007  
Bürgermeisteramt



## BEGRÜNDUNG TEIL I (STÄDTEBAULICHER TEIL)

Seite 1 von 10

### 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Feldberg ist seit längerem bestrebt zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde einen Lebensmittelmarkt vorzugsweise im Ortsteil Altglashütten anzusiedeln. Trotz einiger Interessenten scheiterte das Vorhaben an der zu geringen Einwohnerzahl des Ortsteils. Der Anfrage eines Lebensmittelunternehmens im Ortsteil Bärenthal einen in Größe und Stellplatzangebot zeitgemäßen Marktstandort auf einer Fläche am Ignaz-Gfell-Platz zu entwickeln, steht die Gemeinde daher positiv gegenüber, um die Kaufkraft der Gemeinde Feldberg wieder vermehrt am Ort zu halten bzw. zurückzugewinnen und die wohnstandortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern. Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich auf dem Gelände eines ehem. Hotelbetriebes. Die Gemeinde Feldberg begrüßt ausdrücklich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort. Sie will daher zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Ermittlung der städtebaulichen, verkehrlichen und ökologischen Rahmenbedingungen einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufstellen.

### 2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,4 ha liegt im Ortsteil Bärenthal im Kreuzungsbereich der B 500 und der B 317 und ist daher für alle Bewohner der Gemeinde gut zu erreichen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 37/20, 37/37 und den nördlichen Teil von Flst.-Nr. 37. Innerhalb des Plangebiets liegt auch der Ignaz-Gfell-Platz mit der bestehenden Tourist-Informationstafel und öffentlichen Stellplätzen. Im Norden begrenzt die Bundesstraße 317 das Plangebiet, im Westen befindet sich die Bundesstraße 500 (Feldbergstraße) und gegenüberliegend der Bauhof der Gemeinde Feldberg. In südlicher Richtung bildet der Stephansbühlweg und daran anschließende Waldflächen die Grenze, während östlich die Bahn in Tieflage verläuft. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im seit Juli 2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen Bereich als Verkehrsfläche, zum großen Teil als Mischbaufläche und in Teilbereichen als Wald dargestellt. Die Gemeinde will die Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dadurch schaffen, dass in der zur Zeit laufenden 1. Änderung der Flächennutzungsplans eine Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt wird. Der Bebauungsplan wird daher im sog. Parallelverfahren, gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

### 4 VERFAHREN

17.01.2006

*Gemeinderat:* Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Ignaz-Gfell-Platz“. Billigung des vorgelegten Änderungsentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

**BEGRÜNDUNG TEIL I (STÄDTEBAULICHER TEIL)**

Seite 2 von 10

- 30.03.2006 –  
12.04.2006 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 24.03.2006 –  
24.04.2006 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
- 26.04.2006 –  
26.05.2006 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung weiterer Behörden und umliegender Gemeinden.
- 25.07.2006 *Gemeinderat:* Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtliche Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- 07.09.2006 –  
06.10.2006 Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
- 06.09.2006 –  
06.10.2006 Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
- 24.10.2006 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die den Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Ignaz-Gfell-Platz“ als Satzung.

**5 BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

Die städtebauliche Konzeption sieht ein kompaktes Gebäude im Süden des Plangebiets parallel zum Stephansbühlweg vor, in dem ein „Discounter“ untergebracht werden soll. Nördlich an das Gebäude anschließend sollen begrünte Stellplatzflächen mit ca. 170 Stellplätzen errichtet werden. Markt und Stellplätze sind eingerahmt in private und öffentliche Grünflächen. Zur Zeit bestehen auf der Fläche noch einige Gebäude eines ehemaligen Hotelbetriebes, die für die Errichtung des Marktes abgebrochen werden müssen.

Am Kreuzungspunkt der beiden Bundesstraßen B 500 und B 317 hat der Standort eine herausragende Lage- und Verkehrsgunst. Der entstehende Verkehr kann durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden. Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Marktes erfolgt über das Rondell des Ignaz-Gfell-Platzes. Eine weitere Ein- und Ausfahrt befindet sich am Stephansbühlweg.

Die Versorgung des Baugebiets erfolgt durch das vorhandene Versorgungsnetz.

## **6 VORGESEHENE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen sollen als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ für einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>, sowie einer Fläche für die Eingangsbereiche von Markt und Pfandraum von max. 20 m<sup>2</sup> und zusätzlich einem Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 35 m<sup>2</sup> festgesetzt werde.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Grundflächenzahl sowie durch maximale Gebäudehöhen wird das Maß der baulichen Nutzung eindeutig definiert.

Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 9,50 m und die maximale Traufhöhe von 4,50 m gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße fügt sich das geplante Gebäude in die umgebende Bebauung ein. Das Baufenster selbst, mit ca. 2400 m<sup>2</sup> nimmt nur einen untergeordneten Teil des Grundstücks ein. Die notwendige Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich hauptsächlich aus den für einen Lebensmittelmarkt notwendigen Stellplatz- und Erschließungsflächen.

### **6.3 Stellplätze und Nebenanlagen**

Nebenanlagen werden außerhalb des Baufensters zugelassen, um dem Investor eine größtmögliche Flexibilität bei betriebstechnischen Erfordernissen zu erhalten. Hierzu gehören untergeordnete Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen, Trafos, Müllboxen etc., die bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> zulässig sein sollen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden großflächige Stellplatzzonen mit integrierten Baumpflanzungen festgesetzt. Mit ca. 170 Stellplätzen wird ein Stellplatzangebot geschaffen, das über dem bauordnungsrechtlich geforderten Bedarf an notwendigen Stellplätzen liegt. Damit sollen vor allem Engpässe in Spitzenzeiten und das Zuparken der Umgebung wirkungsvoll verhindert werden.

Die Pkw-Stellplatzzonen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden. Vorgesehen ist die Gestaltung mit Pflastersteinen und Rasenfugen und eine Eingrünung mit Bäumen. Bei den Fahrspuren muss auf eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung verzichtet werden, um auch die Befahrbarkeit mit Einkaufswagen zu gewährleisten.

Um dem Investor die Möglichkeit offen zu lassen, Werbeanlagen so zu platzieren, dass sie auch von der Bundesstraße aus sichtbar sind, wurden Werbeanlagen auf genau definierten Standorten auf den privaten und öffentlichen Grünflächen zugelassen. Ebenso wurde auf Wunsch der Gemeinde Feldberg eine Nebenanlagenzone für eine Werbeanlage (Begrüßungsschild der Gemeinde Feldberg) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Werbeanlagen werden auf eine maximale Höhe von 7,0 m begrenzt.

#### **6.4 Bauweise**

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper mit über 50 m Länge errichtet werden können.

### **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wird auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des Gebäudes sowie mit Regelungen über Werbeanlagen und Einfriedigungen und das Verbot von Niederspannungseileitungen erlassen. Dadurch soll insgesamt ein ansprechendes Erscheinungsbild des Marktes sowie eine Mindestmaß an gestalterischer Einbindung in die Umgebung gewährleistet werden.

#### **7.1 Dachgestaltung**

Um eine gewisse Anpassung des neuen Baukörpers an die bestehende Bebauung und ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, wurde die Errichtung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 15°- 35° in roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener bis grauer Farbe festgeschrieben.

Dachaufbauten, die zur Energiegewinnung dienen, sollen gefördert werden. Sie sind bei allen Dachneigungen grundsätzlich gestattet, soweit sie aus blendfreiem Material hergestellt werden.

#### **7.2 Werbeanlagen**

Die Flächenbegrenzung von Werbeanlagen sollen übermäßigen „Werbewildwuchs“ einschränken. Um größere Werbeanlagen an den Gebäudefassaden zu verhindern, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen die tatsächliche Firsthöhe des Gebäudes nicht überragen dürfen, und die einzelne Werbeanlage am Gebäude eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung und Werbeanlagen in grellen Farben (Tagesleuchtfarben) nicht zugelassen.

#### **7.3 Gestaltung von Einfriedigungen**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum beeinträchtigend wirkender Einfriedigungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m und zu den anderen Grundstücksgrenzen von 1,80 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen. Maschendraht und Drahtzäune werden, ebenfalls aus gestalterischen Gründen, nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen.

#### **7.4 Niederspannungseileitungen**

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers und städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestal-

tungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen so, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

## **8 VERTRÄGLICHKEIT DER EINZELHANDELSNUTZUNG**

Zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit wurde eine „Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl an der Feldbergstraße in der Gemeinde Feldberg im Schwarzwald“ von der CIMA-Stadtmarketing GmbH, Stuttgart erstellt.

### **8.1 Beschreibung der Versorgungssituation**

#### **Gemeinde Feldberg**

In der Gemeinde Feldberg (1.850 Ew.) ist derzeit kein größerer Lebensmittelmarkt ansässig. Die Angebotsstruktur ist zum einen durch kleinflächige Anbieter und das Lebensmittelhandwerk mit Nahversorgungsfunktion, zum anderen durch Spezialanbieter mit touristischer Ausrichtung geprägt.

Als Hauptgeschäftslage kann der Bereich rund um das Rathaus im Ortsteil Altglashütten bezeichnet werden. Im Lebensmittelbereich sind eine Metzgerei, eine Bäckerei mit kleiner Lebensmittelabteilung (ca. 50 m<sup>2</sup> VK) sowie ein Mini-Markt (ca. 100 m<sup>2</sup> VK) mit Bäckerei, Stehcafe, Getränkeabteilung, Drogeriewaren, Zeitschriften etc. in Form eines Nahversorgungskonzepts vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch Konditoreien in Verbindung mit Gastronomie/Cafe sowie einigen Geschäfte im Non-Food-Bereich (i-Tipfele Geschenke, Schuhlädle, Raumausstatter).

Als weitere Einzelhandelslagen besteht die Feldbergpassage am Fuß der Feldbergbahn im Ortsteil Feldberg-Ort mit einem Feinkostladen für Schwarzwälder Spezialitäten, Sportgeschäft, Uhren/Schmuck, Lederwaren sowie am Pass das „Schwarzwalkaufhaus“ mit Skiverleih und Schwarzwälder Spezialitäten. Diese Angebote besitzen aufgrund der touristischen Ausrichtung einen „Sonderfallcharakter“

Für die Gemeinde Feldberg kann eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung im Lebensmittelbereich festgestellt werden, die in einer Größenordnung von ca. 0,15 m<sup>2</sup> VK/Ew. und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 0,4 – 0,5 m<sup>2</sup> VK/Ew. liegt. Da gegenwärtig kein größerer Lebensmittelmarkt im Gemeindegebiet vorhanden ist, sind erhebliche Kaufkraftabflüsse vorhanden, welche sich zum einen nach Schluchsee und Lenzkirch, zum anderen in die Stadt Titisee-Neustadt orientieren.

### **8.2 Raumordnerische Verträglichkeit (Kongruenzgebot)**

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> und zusätzlich den 20 m<sup>2</sup> für die Eingangsbereiche und 35 m<sup>2</sup> VK für den Backshop ist das Vorhaben als „großflächig“ im Sinne des § 11 (3) BauNVO einzustufen. Mit der Ausweisung des Plangebiets als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

## **BEGRÜNDUNG TEIL I (STÄDTEBAULICHER TEIL)**

Seite 6 von 10

Das Gutachten prognostiziert, dass die Umsatzleistung des geplanten Lidl-Marktes zu ca. 45% durch Kunden der Gemeinde Feldberg erzielt wird. Der Umsatzanteil durch Kunden aus der Gemeinde Schluchsee wird sich in etwa auf 30 % belaufen und weitere 25 % wird auf Touristen entfallen. Bezüglich der raumordnerischen Relevanz ist damit zunächst festzuhalten, dass der geplante Lidl-Markt eine, über die örtliche Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Feldberg hinausgehende Versorgungsfunktion übernehmen wird. Das im Einzelhandelserlass aufgestellte sog. Kongruenzgebot, nachdem bei großflächigen Handelsbetrieben der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereichs nicht über 30% liegen sollte, wird damit zunächst nicht eingehalten.

Bei der Inwertsetzung der überörtlichen Ausstrahlung ist allerdings der Sonderfallcharakter, der sich aus der touristischen Funktion der Gemeinde Feldberg ergibt, unbedingt zu beachten. Abzüglich der Umsatzanteile, die durch den Fremdenverkehr generiert werden und die für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung in der Gemeinde Feldberg selbst als neutral einzustufen sind, liegt der Umsatzanteil von außerhalb der Gemeinde Feldberg bei ca. 30% und damit bei dem im Einzelhandelserlass angesetzten Schwellenwert.

Hierbei ist jedoch auch zu beachten, dass der Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters bisher in der Gemeinde Schluchsee nicht ansässig ist, und daher ein Teil der Kaufkraft bislang an Standorte wie Lenzkirch, Titisee-Neustadt bzw. auch in Richtung St. Blasien und Bonndorf abwandert. Daher ist nur ein Teil des anzunehmenden Umsatzzuflusses nach Feldberg als umverteilungsrelevant einzustufen.

### **8.3 Auswirkungen auf die Ortsteile (Beeinträchtigungsverbot)**

Für die bestehenden Einzelhandelslagen in der Gemeinde Feldberg selbst ist die Ansiedlung des Lidl-Marktes als weitestgehend neutral einzustufen. Die Umsatzleistung, die der geplante Markt durch Kunden aus Feldberg erzielt, wird nahezu ausschließlich durch eine verstärkte Kaufkraftbindung bisher aus Feldberg abfließender Kaufkraft generiert, da bisher kein Lebensmittelmarkt in der Gemeinde ansässig ist. Für die Gemeinde Feldberg wird die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes damit zu einer deutlichen Aufwertung der Angebotssituation bei der Grundversorgung beitragen.

Die Sortiments- und Wettbewerbsüberschneidungen mit den bestehenden Lebensmittelangeboten in Feldberg sind als sehr gering einzustufen. Zum einen handelt es sich hier um sehr spezialisierte Anbieter mit touristischer Zielgruppe, die mit dem Angebot eines Lebensmitteldiscounters, der in erster Linie auf die Grundversorgung abzielt, nicht vergleichbar sind. Zum anderen ist insgesamt nur ein sehr eingeschränktes Angebot auf kleinen Verkaufsflächengrößen vorhanden, welche die Kundenzielgruppe, die durch den geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. Lidl angesprochen wird, nicht unmittelbar abdeckt.

### **8.4 Räumliche Lage in der Gemeinde (Integrationsgebot)**

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich im Kreuzungsbereich B 500 und B 317 im Ortsteil Bärenthal. Ein unmittelbarer Bezug zu bestehenden Einzelhandelslagen in Feldberg bzw. zu den Wohnschwerpunkten ist nicht vorhanden, so dass insgesamt von einer städtebaulich nicht integrierten Lage gesprochen werden kann.

Innerhalb der Gesamtgemeinde Feldberg, die aus den Ortsteilen Altglashütten, Falkau, Bärenal und Feldberg-Ort besteht, kann bei Berücksichtigung der speziellen Siedlungsstruktur allerdings durchaus von einer Mittelpunktslage ausgegangen werden. Aufgrund der geringen Einwohnerpotenziale in den einzelnen Ortsteilen ist eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Lebensmittelmarktes nur an einem Standort gewährleistet, an der das gesamte Gemeindegebiet abgedeckt werden kann.

Als mögliche atypische Fallgestaltung wird auch im § 11 (3) BauNVO darauf hingewiesen, dass bei der Beurteilung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen sind.

### **8.5 Zusammenfassende Beurteilung**

Bei Zugrundelegung der Prüfkriterien nach § 11, Abs. 3 BauNVO sowie des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg wurden die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl im Ortsteil Bärenal in der Gemeinde Feldberg untersucht. Als wesentliche Punkte können festgehalten werden:

- Die geplante Ansiedlung des Lidl-Marktes wird für die Gemeinde Feldberg selbst zu einer deutlichen Aufwertung der Angebotssituation im Grundversorgungsbereich beitragen. Aufgrund der gegenwärtig deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in der Gemeinde Feldberg und der zum Teil sehr spezialisierten Angebote auf die touristische Zielgruppen sind negative Auswirkungen für die bestehenden Geschäftslagen in der Gemeinde Feldberg selbst weitestgehend auszuschließen.
- Der Betriebstyp Lebensmitteldiscountmarkt ist gegenwärtig weder in der Gemeinde Feldberg selbst noch im gesamten abgegrenzten Marktgebiet (Feldberg und Schluchsee) ansässig. Insofern wird ein Großteil der Umsatzleistung des geplanten Lidl –Marktes durch eine verstärkte Kaufkraftbindung in Feldberg bzw. im abgegrenzten Marktgebiet erzielt werden.
- Aufgrund des relativ geringen Bevölkerungspotenzials und der speziellen Siedlungsstruktur im Raum Feldberg wird der geplante Lidl-Markt eine Marktausstrahlung besitzen, die über die Gemarkung Feldberg hinausgeht und in erster Linie noch die Gemeinde Schluchsee beinhaltet. Abzüglich der Umsatzanteile, die durch den Fremdenverkehr generiert werden und die für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Raum Feldberg selbst als neutral einzustufen sind, liegt der Umsatzanteil von außerhalb der Gemeinde Feldberg bei ca. 30% und damit bei dem im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg angesetzten Schwellenwert.
- Für den geplanten Standort des Lidl-Marktes an der Feldbergstraße ist ein unmittelbarer Bezug zu bestehenden Geschäftslagen bzw. zu den Wohnschwerpunkten nicht vorhanden. Innerhalb der Gesamtgemeinde Feldberg, die aus den Ortsteilen Altglashütten, Falkau, Bärenal und Feldberg-Ort besteht, kann bei Berücksichtigung der speziellen Siedlungsstruktur allerdings durchaus von einer Mittelpunktslage ausgegangen werden.

**9 BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE UMLIEGENDER GEMEINDEN IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG**

Um die raumordnerische Verträglichkeit abzu prüfen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Gemeinden das Regierungspräsidium Freiburg (Abt. Raumordnung), der Regionalverband südlicher Oberrhein, der Einzelhandelsverband Südbaden, die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sowie die umliegenden Gemeinden (Titisee-Neustadt, Lenzkirch, Schluchsee, St. Blasien, Todtnau, Hinterzarten) beteiligt. Außerdem wurden Ihnen jeweils ein Exemplar der Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA-Stadtmarketing zur Verfügung gestellt.

Insgesamt kann als Ergebnis der Beteiligung folgendes zusammengefasst werden:

**1. Größe des Marktes – maximale Verkaufsfläche**

Eine Verkaufsfläche von 1350 m<sup>2</sup> wie bislang in den Festsetzungen beschrieben, wird als ordnungsmaßstäblich erachtet und würde den Zielen der Raumordnung widersprechen.

Nach Berechnungen des Einzelhandelsverbandes, liegt die derzeitige Vollversorgungsfläche bei lebensmittelbezogenen Angeboten in der Gesamtgemeinde bei ca. 700 qm Verkaufsfläche. Bei Berücksichtigung der Übernachtungsgäste und auch des Tagestourismus kann eine zusätzliche Flächenerfordernis berücksichtigt werden, die aber die 1.000 qm Verkaufsflächengrenze unter landesplanerischen Gesichtspunkten nicht überschreiten darf. Einhellig wurde von den Behörden die Meinung vertreten, dass ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1000 m<sup>2</sup> noch als maßstäblich anzusehen und mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen ist. Darüber hinaus kann nur bei dieser Verkaufsflächenbeschränkung das CIMA-Gutachten als Abwägungsgrundlage herangezogen werden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, sowie dem CIMA-Gutachten sowie ferner nach Rücksprache mit den entsprechenden Behörden (RP, IHK, Einzelhandelsverband und Regionalverband) und der Firma Lidl ergab die gemeindliche Abwägung das der beabsichtigte Lidl-Markt, wie im Gutachten der CIMA berücksichtigt, die Standardgröße von 1.000 m<sup>2</sup> VK erhalten soll. Hierin nicht enthalten war jedoch der zusätzliche Backshop. Dieses Versäumnis soll durch einen entsprechenden Nachtrag im CIMA Gutachten nachgeholt werden. Die Verkaufsfläche im Bebauungsplan für den Lebensmittelmarkt wird auf max. 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für den Backshop werden zusätzlich max. 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie für die Eingangsbereiche des Marktes und des Pfandraumes zusätzlich 20 m<sup>2</sup> zugelassen.

**2. Sortimentsbeschränkung**

Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans war eine Sortimentsbeschränkung, bzw. Sortimentsdifferenzierung nicht vorgesehen, da das CIMA-Gutachten zum Ergebnis kam, dass aufgrund der gegenwärtig Verkaufsflächenausstattung in der Gemeinde Feldberg und der zum Teil stark auf den Tourismus ausgerichteten Angebote negative Auswirkungen auf bestehende Geschäftslagen bzw. auf das Ortszentrum auszuschließen sind.



Im Rahmen der Beteiligung hat nun insbesondere die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, aber auch der Regionalverband und das Regierungspräsidium Freiburg eine flächenmäßige Beschränkung des sog. Non-Food-Sortiments auf 10 % der Verkaufsfläche gefordert. Dies soll zum einen sicherstellen, dass das Vorhaben ausschließlich der Sicherung der Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zum anderen, dass negative städtebauliche Auswirkungen insbesondere auf die Ortszentren benachbarter Gemeinden vermieden werden.

Die Gemeinde Feldberg unterstützt diese Ziele und hat daher in der Abwägung entschieden, den Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (sog. Non-Food-Sortiment) entsprechend der Anlage zum Einzelhandelserlass Baden-Württemberg auf 10% der Verkaufsfläche zu beschränken. Nach Rücksprache mit den Behörden entspricht es der gängigen Praxis, dass sog. nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen wie Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren, die dem täglichen Bedarf zuzurechnen sind von der 10%-Regelung ausgenommen bleiben.

### 3. Kongruenzgebot

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung forderten unter anderem einige Nachbargemeinden die Einhaltung des Kongruenzgebotes bzw. die Zusicherung, dass der Markt der Eigenversorgung der Gemeinde Feldberg dient. Seltsamerweise kam die größte Kritik von den Gemeinden die am weitesten vom geplanten Marktstandort entfernt liegen und bei denen daher davon auszugehen ist, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Ortszentren zu befürchten sind. Auch das CIMA-Gutachten liefert keine Anhaltspunkte zu solchen Befürchtungen.

Bei der Betrachtung des Kongruenzgebotes ist klar zwischen wettbewerbsbezogenen und städtebaulichen Wirkungen zu trennen. Das Baurecht und die Raumordnung haben nicht die Aufgabe Konkurrenzschutz zu betreiben. Es ist daher legitim, dass die Gemeinde Feldberg die bisher aufgrund fehlender Angebote aus der Gemeinde abfließende Kaufkraft zurückholen will. Darüber hinaus haben im Beteiligungsverfahren die Behörden und Verbände bestätigt, dass es durchaus gerechtfertigt ist, dass die Gemeinde Feldberg aufgrund ihrer herausragenden Stellung im Tourismus, die durch den Tourismus generierte Kaufkraft im Bereich Lebensmittel für die Ermittlung der Grundversorgung zusätzlich in Ansatz bringt.

Die Gemeinde Feldberg geht übereinstimmend mit dem erstellten Gutachten und vor dem Hintergrund der nun getroffenen Festsetzungen mit der Beschränkung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und der flächenmäßigen Beschränkung des Non-Food-Sortiments davon aus, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

## 10 **UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde parallel vom Landschaftsplanungsbüro faktorgrün in Denzlingen erarbeitet. Er liefert eine

**BEGRÜNDUNG TEIL I (STÄDTEBAULICHER TEIL)**

Seite 10 von 10

Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Bezüglich der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung wird im einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen, der den gesonderten Teil II dieser Begründung zum Bebauungsplan darstellt.

**11 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Sondergebiet	8.075 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	2.652 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	1.502 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche und Gehweg	959 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkplätze	616 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>13.804 m<sup>2</sup></b>

**12 BODENORDNUNG**

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Gegebenenfalls erforderliche Bodenordnungsmaßnahmen können durch Veränderungsnachweis durchgeführt werden.

**13 KOSTEN**

Da die öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, sind für die Gemeinde Feldberg, keine Kosten zu erwarten.



Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

**fahle**stadtplaner

Schwabenring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

*[Handwritten signature]*

Der Planverfasser

Ausgefertigt

25. OKT. 2006

Feldberg, den  
Bürgermeisteramt



*[Handwritten signature]*

Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 12

Vom 21. Okt. 2007

Bürgermeisteramt



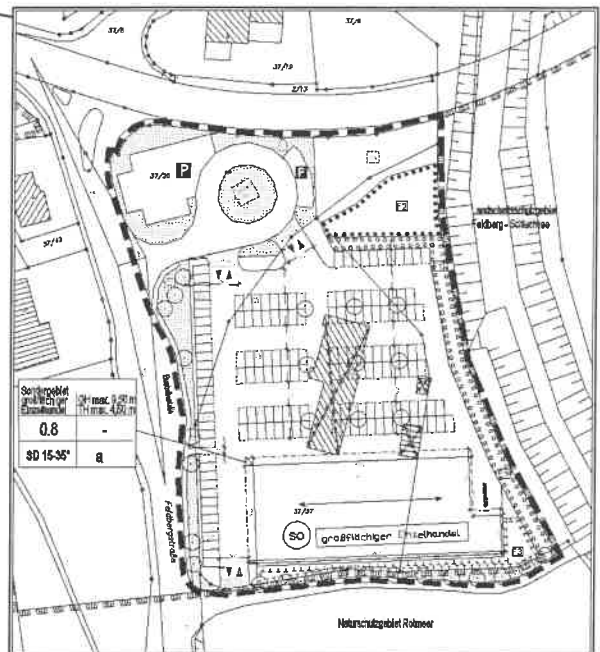
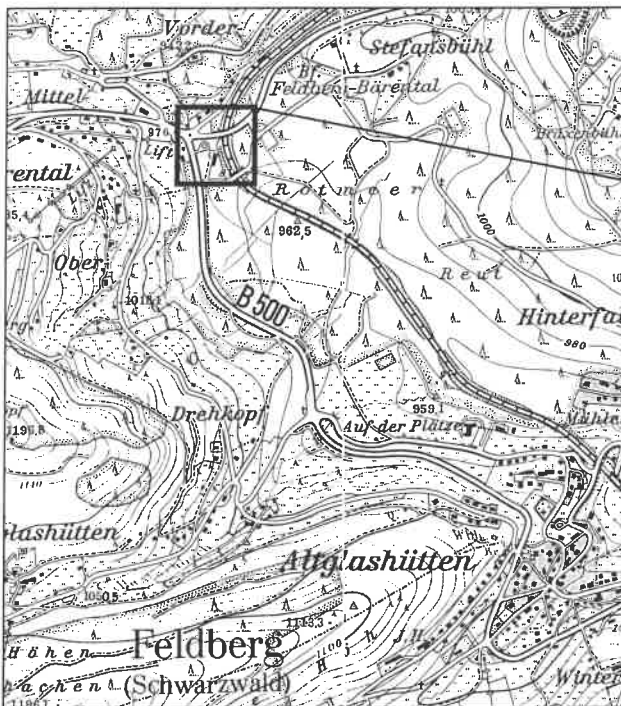
*[Handwritten signature]*

## GEMEINDE FELDBERG

### BEBAUUNGSPLAN "IGNAZ-GFELL-PLATZ"

#### Begründung Teil II: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

FASSUNG: Satzung  
STAND: 24.10.2006



**faktorgrün** Krupp  
Losert  
Plaff  
Schütze  
Schedlbauer

freie Landschaftsarchitekten BDLA

Hindenburgstraße 95 79211 Denzlingen und 78628 Rottweil Tel.07666/900090 Fax 07666/6094

## Inhaltsverzeichnis:

BEBAUUNGSPLAN "IGNAZ-GFELL-PLATZ" .....	1
1. Aufgabenstellung .....	1
2. Prüfmethode und Datenbasis .....	2
2.1 Angewandte Untersuchungsmethoden .....	2
2.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	2
3. Derzeitiger Umweltzustand: Beschreibung von Landschaftsbild und Naturhaushalt .....	3
3.1 Mensch .....	3
3.2 Boden .....	3
3.3 Wasser.....	3
3.4 Luft/ Klima.....	4
3.5 Tiere, Pflanzen, Biotope .....	4
3.6 Orts-/ Landschaftsbild und Erholung .....	5
3.7 Sach-/ Kulturgüter.....	6
3.8 Wechselwirkungen.....	6
4. Umweltziele .....	7
5. Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt Vorläufige Wirkungsabschätzung ..	8
5.1 Wirkungsfaktoren allgemein .....	8
5.2 Relevanzmatrix.....	9
5.3 Wirkungsanalyse der geplanten Baumaßnahme .....	10
6. Schutzgebiete und ihre Betroffenheit .....	11
6.1 Natura 2000 .....	11
6.2 Besonders geschützte Biotope nach § 32 Naturschutzgesetz.....	12
6.3 Landschaftsschutzgebiet und Waldumwandlung .....	12
6.4 Naturschutzgebiet Rotmeer.....	12
7. Maßnahmen zur Verminderung und zur Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen...	13
8. Planungsalternativen .....	14
8.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
8.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	14
9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 4 c BauGB) .....	15
10. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (BauGB Anl. Pkt. 2.c) .....	16
11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1 a) BauGB) .....	19
12. Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB Anl. 3.c).....	20
13. Anhang .....	20
A 1 Fotodokumentation.....	21
A 2 ERFASSUNG DER AVIFAUNA .....	25
A 3 Umwelterklärung: .....	30
A 4 Antrag auf Waldumwandlung .....	30
A 5 Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung in Baden-Württemberg.....	32
A 6 Anlage zum Formblatt zur Natura 2000 Vorprüfung .....	32
A 7 Bestandsplan.....	32
A 8 Plan Grünordnungs- und Ausgleichskonzept.....	32

## 1. Aufgabenstellung

Das Vorhaben	Das Vorhaben umfasst die Aufstellung des Bebauungsplans „Ignaz-Gfell-Platz“ auf dem Gelände eines ehemaligen Hotels, das abgebrochen wird. Ein Großteil des Geltungsbereichs wird derzeit bereits als Parkplatz im Umfeld der Tourist Information genutzt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,38 ha.
Umweltprüfung erforderlich	Grundlage der Behandlung der Umweltbelange in der Bauleitplanung ist das BauGB vom 24.06.2004, das in § 2a die Erstellung eines Umweltberichts fordert. Durch den § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wird die Prüfung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der Bauleitplanung geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu behandeln und in die Abwägung einzustellen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).
Scoping	Neu wurde auch das so genannte Scoping in das System der Bauleitplanung eingeführt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Im Rahmen des Scopings (scope = Reichweite, Umfang) werden unter Behördenbeteiligung von der Gemeinde Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung festgelegt.
Stellungnahme der Behörden Eingriffsregelung	Grundlage des Scopings war das im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgelegte Scopingpapier. Die beteiligten Behörden wurden aufgefordert zu dem im Scopingpapier beschriebenen Vorschlag zum Umfang, zum Detaillierungsgrad und zur Methode der Umweltprüfung eine Stellungnahme abzugeben, die Stellungnahmen sind im Beschlussvorschlag v. 19.07.2006 zusammengefasst.
Untersuchungsgegenstand	Als Ergebnis des Scopings im Zuge der frühzeitigen Beteiligung werden festgehalten: <ol style="list-style-type: none"><li>1. FFH-Vorprüfung wird durchgeführt (Anlage)</li><li>2. Vogeluntersuchung wird bereits durchgeführt (Anlage)</li><li>3. Waldumwandlung wird bei höherer Forstbehörde beantragt (Anlage)</li><li>4. Waldabstand und Haftung/ öff. Sicherheit wird mit Forstbehörde, höherer Naturschutzbehörde (wg. NSG) und Gemeinde abgestimmt</li><li>5. Höhere Naturschutzbehörde wird wg. angrenzendem Naturschutzgebiet eingebunden</li><li>6. Monitoring wird präzisiert</li><li>7. Umwelterklärung wird erarbeitet und kann veröffentlicht werden</li></ol> <p>Für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind folgende weitere Aspekte von Bedeutung und sollen hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht werden: Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Biotope,</p>

Natura 2000, Landschaftsbild. Die Ermittlung der Eingriffsflächen und ihre Bewertung orientiert sich an den Biotoptypen.

## 2. Prüfmethoden und Datenbasis

### 2.1 Angewandte Untersuchungsmethoden

Methodische Vorgehensweise	Bei der Beschreibung der Auswirkungen werden die Veränderungen des derzeitigen Umweltzustands nach Einwirkung der Wirkfaktoren des Vorhabens verbal-argumentativ ermittelt. In der daran anschließenden Bewertung der Auswirkungen werden die Veränderungen beurteilt, wobei die Umweltziele (siehe Anhang) den Beurteilungsmaßstab vorgeben. Der Grad der Beeinträchtigung ergibt sich dabei durch die Verknüpfung der Belastungsintensität einerseits und der Empfindlichkeit/ Bedeutung des jeweiligen Schutzguts andererseits.
Bewertungsstufen Eingriff/Ausgleich	Bewertungen erfolgen in der Regel nach einer 5-stufigen Skala (sehr hoch, hoch, mittel, gering, sehr gering/ kein). Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen im naturschutzrechtlichen Sinne kommen drei Stufen zur Anwendung (Risiko/ Beeinträchtigung: hoch, mittel, gering). Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit den Stufen hoch und mittel verbunden.

### 2.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Datengrundlagen	Landschaftsplan Vorläufige Pflege- und Entwicklungsziele für das FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ Eigene Biotoptypenkartierung Eigene Vogelbestandserfassung NSG Rotmeer in: Thorbecke, Die Naturschutzgebiete im Regierungsbezirk Freiburg
Fehlende Unterlagen	Eine Baugrunduntersuchung lag noch nicht vor, ist aber für die Aussagen des Umweltberichtes verzichtbar. Ein Lärmgutachten ist nicht erforderlich, da die Vorbelastung hoch ist und keine Wohnbebauung entsteht. Die nächtliche Lärmsituation für Anlieger ändert sich nicht.

### 3. Derzeitiger Umweltzustand: Beschreibung von Landschaftsbild und Naturhaushalt

#### 3.1 Mensch

Bestand	Streusiedlung im Einmündungsbereich zweier Bundesstraßen. Funktion überwiegend als touristische Infrastruktur (Gastronomie, Tourist Information, Beherbergungsbetriebe).
Bewertung	Die für die Ansiedlung ursächliche Verkehrsgunst bedingt im Gegenzug eine erhebliche Verkehrsbelastung mit negativen Auswirkungen (Lärm, Abgasemission).

#### 3.2 Boden

Geologie/ Boden	Über dem Grundgebirge wurden während der würmeiszeitlichen Vergletscherung des Feldberggebietes Moränen aus Geschiebelehm und kantengerundetem Geschiebe aus Gneisen und Graniten abgelagert. Aus schutthaltigem bis –reichem oder grusigem schluffig-lehmigem Sand und sandigem Lehm entstanden Braunerde, podsolige Braunerde und Podsol. Hoch- und Übergangsmoore mit Torfbildung liegen außerhalb des Planungsgebietes im Süden zwischen B 317 und Bahnlinie und im Osten zwischen Bahnlinie und B 500 (beide Bereiche im NSG Rotmeer) und sind somit nicht betroffen.
Altlasten	Keine Hinweise.
Bewertung Bodenfunktionen	Geringe Pufferfunktionen, mittlere Filtereigenschaften, geringe Eignung als Standort für Kulturpflanzen, hohe Eignung als Standort für natürliche Funktion und eine mittlere bis hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zeichnen die Böden aus.

#### 3.3 Wasser

Oberflächengewässer	Oberflächengewässer sind in Randlage betroffen (Entwässerungsgraben in der Südwestecke). Die TK 25 zeigt südlich an den Geltungsbereich angrenzend im Wald den Beginn eines kleinen Bachgrabens, der nach Südosten zum Haslachbach führt.
Grundwasservorkommen /-neubildung	Da etwa die B 500 die Wasserscheide bildet zwischen Seebachtal im Norden und Haslachtal im Süden, ist das Grundwasseraufkommen am bzw. knapp unterhalb des Sattels/ der Wasserscheide nur sehr gering. Das Einzugsgebiet besteht nur aus dem kleinen Teil des Nordosthanges von Mittel-Bärenthal, der nicht eindeutig zum Seebächle bzw. zur Haslach entwässert.
Bewertung	Aufgrund der Mächtigkeit und eingeschränkten Durchlässigkeit des lehmigen Moränenschutts der Hangflanke sowie des geringen Einzugsgebietes

besteht nur ein geringes und deutlich niederschlagsabhängiges Grundwasservorkommen.

### 3.4 Luft/ Klima

#### Bestand

Aufgrund der Höhenlage sind bioklimatische Belastungssituationen durch winterliche Kälteperioden gegeben. Abgeleitet aus der Geländemorphologie und den Vegetationsformationen dient die Sattellage als Kaltluftsammel-, -Kaltluftentstehungs- und -abflußgebiet.

In der Waldfunktionenkartierung ist der Wald im Planungsgebiet beiderseits der B 500, der B 317 und der Bahnlinie als Immissionsschutzwald ausgewiesen.

#### Bewertung

Aufgrund der geringen Einzugsfläche sind diese Funktionen jedoch nur schwach ausgebildet. Der schwach ausgebildete Kaltluftabfluss teilt sich Richtung Seebachtal und nach Südosten Richtung Haslachtal. Er wird hier durch den Waldbestand des Rotmeers leicht gestaut.

### 3.5 Tiere, Pflanzen, Biotop

#### Bestand Biotop

Im Planungsgebiet sind keine nach § 32 geschützten Biotop betroffen. Es wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel der LfU durchgeführt.

#### Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetationsgesellschaft wird vom Subalpinen Hainsimsen-Buchenwald mit Fichte und Tanne gebildet (Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg, MÜLLER, OBERDORFER, 1974). Seine Artenzusammensetzung, sowie die Empfehlungen in (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, 2002) bildet die Grundlage für die Gehölzlisten der Festsetzungen.

#### Vögel

Im Anhang befindet sich die im Scoping geforderte Erfassung der Avifauna, Zusammenfassung:

Die Bedeutung der Lebensräume im Plangebiet und angrenzender Waldbereiche ist hinsichtlich der Vogelwelt insgesamt als allgemein einzustufen. Seltene, gefährdete, streng geschützte oder sonstige bemerkenswerte Arten fehlen im Untersuchungsgebiet. Höhlenbäume und Spechthöhlen findet man nur im an das Plangebiet angrenzenden NSG. Im Plangebiet selbst ist das vorhandene Artenspektrum gering und als von nachrangiger Bedeutung zu betrachten. Das Vorkommen von Eulen / Käuzen oder gefährdeten Spechtarten im Untersuchungsgebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.



Bewertung Habitatfunktion  
und Artenschutzqualität

12.61	Entwässerungsgraben (m. Ufermauer)	mittel
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (frischer STO artenreich mit Lichtnelke, Gundermann, Vergißmeinnicht)	mittel
33.80	Zierrasen	gering
35.10	Saumvegetation mittl.STO (Lupine,Himbeere, Giersch)	mittel
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	mittel
43.13	Schlagflur (Vogelbeere, Fichtenaufwuchs, Trauben-Holunder, Himbeere, Brombeere, Weidenröschen)	mittel
45.20	Baumgruppen, Einzelbäume	mittel
57.30	Beerstrauch-Fichten-Tannen-Wald	mittel-hoch
59.40	Fichten-Bestand	mittel-gering

Faunistisch haben die der zeitigen Fettwiesen mittlerer Standorte eine geringe bis mittlere Bedeutung insbesondere für Tagfalter , Spinnen und Heuschrecken.

### 3.6 Orts-/ Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt oberhalb des Seebachtals auf dem Sattel zwischen der Kuppe des Drehkopfs (1097 m) und des Schuppenhörnle (1096 m) auf 976 m im Übergangsbereich der naturräumlichen Einheiten „Bärenal - Titisee Becken“ und „Altglashütten - Lenzkircher Wannen“.

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Waldkulisse des Rotmeers, dem Hang mit der wenig eingegrünten lockeren Bebauung von Mittel-Bärenal und ganz wesentlich vom verkehrsreichen Einmündungsbereich der B 500 in die B 317 mit dem bestehenden versiegelten Parkplatz um die Tourist Information. Im Hintergrund steht ein ungenutztes Hotelgebäude, das abgebrochen werden soll. Das nördlich der B 500 deutlich tiefer gelegene Seebachtal tritt kaum in Erscheinung.

Die als Landschaftsschutzgebiet festgesetzte von Süden nach Mittel-Bärenal hineinreichende Landschaftszunge hat die Aufgabe, zu verhindern, dass sich die Wohnbebauung des Osthanges im Westen längerfristig bis an den Einmündungsbereich der Bundesstraßen heranschiebt.

Für den Einmündungsbereich der Bundesstraßen ergibt sich folgende kleinräumige Situation:

Stark verkehrlich geprägter und hierdurch vorbelasteter Einmündungsbereich zweier Bundesstraßen

Bestehende Nutzung als Infrastruktur (Tourist Information und Parkplatz) und hierdurch Vorbelastung des einmündungsnahen Flurstücks 37/20.

Vorbelastung der ehem. Hotelvorzone durch bestehende Parkplätze Dreiseitig (West, Süd, Ost) von Landschaftsschutzgebiet (Nutzung Wald) umschlossene Sattellage

Leichte Öffnung der umschlossenen Situation nach Norden zum tiefer gelegenen Seebachtal

Insgesamt geringe Öffnung der eingebetteten Sattellage zur freien Landschaft, hierdurch sehr geringe Fernwirkung.

Bewertung

Die Sattellage im Einmündungsbereich der Bundesstraßen ist verkehrlich und von ihrer Nutzung her stark vorbelastet und besitzt geringe Fernwirkung. Aus diesen Gründen weist die Fläche eine geringe Empfindlichkeit in Bezug auf das Landschaftsbild auf.

Die Tourist Information ist für die Erholungsnutzung in der Ferienregion Feldberg, Titisee, Schluchsee von Bedeutung, ebenso die Stellplätze als Ausgangspunkt für Wanderungen ggf. in Kombination mit öffentlichem Personen-Nahverkehr. Der Bereich ist in der Waldfunktionenkartierung als Erholungsschwerpunkt ausgewiesen.

### 3.7 Sach-/ Kulturgüter

Denkmalschutz Hotel zum Falken besitzt keinen Schutzstatus, deshalb nicht betroffen.

Bodendenkmale Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### 3.8 Wechselwirkungen

Wasser – Biotope Auf die Wechselwirkungen zwischen den empfindlichen Vegetationsgesellschaften des geschützten Hochmoors bzw. Pseudohochmoors (mit Eintrag von Wasser aus Bachgräben/ Quellschüttungen) und der Qualität und Reinheit des eingetragenen Oberflächenwassers wird hingewiesen.

---

## 4. Umweltziele

Definition	Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums. Sie stellen den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar.
Vorgaben	Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden abgeleitet aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen:
Mensch	Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber Lärmimmissionen (§1 BImSchG, § 1 (6) 7 und 1a BauGB). Die Bemessungsgrundlage bilden die Orientierungswerte der DIN 18005 Erhalt und Herstellung der Zugänglichkeit von Flächen mit Erholungsfunktion (§1 BImSchG, § 1 (6) 7 und 1a BauGB)
Pflanzen Tiere	Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten (§§ 1, 2, 3, 14, 18, 19, 42 BNatSchG), soweit vorhanden; Ersatzpflanzungen auf Grundlage des Eingriffsumfanges
Boden	Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BodSchG; § 1a (2) BauGB) Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen (entsprechend § 1 BodSchG): <ul style="list-style-type: none"><li>- Lebensraum für Bodenorganismen</li><li>- Standort für Kulturpflanzen</li><li>- Ausgleichskörper i. Wasserkreislauf</li><li>- Standort für natürliche Vegetation</li><li>- Filter, Puffer, Transformator für Schadstoffe/ Säuren</li><li>- landschaftsgeschichtliche Urkunde</li></ul>
Wasser	Erhalt der Grundwasserneubildung (§3a WG Grundsätze) Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§45b WG)
Klima	Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG) Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber luftgetragenen Schadstoffimmissionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG)
Kulturgüter / Stadtbild	Die städtebauliche Eigenart ist zu berücksichtigen. (§ 1 (6) 7, § 1a (3)).

## **5. Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt Vorläufige Wirkungsabschätzung**

### **5.1 Wirkungsfaktoren allgemein**

Im Zusammenhang mit dem Bau, der Anlage und dem Betrieb der geplanten Bebauung ist von folgenden voraussichtlichen erheblichen (?) Umweltauswirkungen bzw. Wirkungsfaktoren auszugehen:

Baubedingt	Bodenabgrabungen Bodenverdichtung Lärmemissionen Ableitung verunreinigten Wassers aus Baubetrieb
Anlagebedingt	Gehölzrodungen Flächeninanspruchnahme / Versiegelung Höhen/Längenausdehnung Bauwerke/Trennwirkung
Betriebsbedingt	Schallemissionen durch den vorhabensbedingten Verkehr Lichtemissionen Ableitung möglicherweise verunreinigten Oberflächenwassers des Parkplatzes

---

## 5.2 Relevanzmatrix

### Erläuterung

Die nachfolgend dargestellte Relevanzmatrix stellt die Zusammenhänge zwischen Wirkfaktoren des Vorhabens und den Schutzgütern dar. Der § 2 (4) BauGB verlangt die Ermittlung derjenigen Umweltauswirkungen die "angemessenerweise verlangt" werden können. Deshalb werden nachfolgend nicht alle denkbaren, sondern nur die abwägungsrelevanten Auswirkungen im Sinne von erheblichen Beeinträchtigungen berücksichtigt. Die Abwägungserheblichkeit berücksichtigt somit den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, wonach die Zumutbarkeit und Erforderlichkeit für die Untersuchungen gegeben sein muss.

Relevanzmatrix		Mensch Wohnen	Mensch Erholung	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima, Luft	Landschaft/-sbild	Kultur, Sachgüter	Wechselwirkungen
Wirkungsfaktoren										
Baubedingt										
	Gehölzrodungen	o	o	x	-	-	o	o	-	-
	Bodenabgrabungen	-	-	-	o	-	-	-	-	-
	Bodenverdichtung	-	-	-	o	o	-	-	-	-
	Schallemissionen (Lärm)	o	o	-	-	-	-	-	-	-
Anlagebedingt										
	Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung	-	-	x	o	x	o	o	-	-
	Trennwirkung	o	o	-	-	-	-	o	-	-
	Störreize (Baukörper)	-	-	-	-	-	-	o	-	-
Betriebsbedingt										
	Schallemissionen	o	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lichtemissionen	-	-	o	-	-	-	-	-	-
	Eintrag belasteten Oberflächenwassers in empfindlichee Moorbereiche.	-	-	x	-	x	-	-	-	-
	Erhöhte Erholungsnutzung (angrenz. NSG/ FFH-Gebiet Rotmeer)	-	-	o	-	-	-	-	-	-

### Legende:

- x relevante, voraussichtlich abwägungserhebliche, nachteilige Auswirkung
- o nachteilige Auswirkung evtl. gegeben, jedoch voraussichtlich nicht abwägungserheblich, aufgrund frühzeitiger Konfliktminimierung /-vermeidung bzw. Entwicklungsmaßnahmen bei der Bebauungsaufstellung, oder aufgrund der Vorbelastung oder weil unterhalb der Erheblichkeitsschwelle
- keine erhebliche Auswirkung

### 5.3 Wirkungsanalyse der geplanten Baumaßnahme

Wirkfaktoren	<p>Die geplante bauliche Nutzung führt zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auf einem Teilbereich des Flurstücks 37/20 (bestehender Parkplatz, Tourist Info) des gesamten Flurstücks 37/37 (ehem. Hotel) und einen Teil des Flst. 37 (Gemeindewald Rotmeer) durch ...</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Roden von ca. 3.200 m<sup>2</sup> Wald</li><li>-</li><li>- Bodenabgrabung und -aufschüttung</li><li>-</li><li>- Überbauung von Flächen (ca. 2.300 m<sup>2</sup> Gebäude + ca. 5.700 m<sup>2</sup> Hof u. Stellplatzfläche abzügl. vorh. Hotel und Parkplatz ca. 2.000 m<sup>2</sup> ergibt eine Neuversiegelung von ca. 6.000 m<sup>2</sup>.)</li><li>-</li><li>- Extensive gärtnerische Nutzung der nicht baulich beanspruchten Flächen</li><li>-</li></ul> <p>sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:</p>
Tiere Pflanzen Biotope	<p>Verlust von ca. 3.200 m<sup>2</sup> Wald Verlust von ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fettwiese mittlerer Standorte Verlust von ca. 1.500 m<sup>2</sup> Bäumen und Baumgruppen</p>
Boden	<p>Verlust aller Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung auf ca. 6.000 m<sup>2</sup> Fläche (Böden mit einer Leistungsfähigkeit von allgemeiner Bedeutung, sickerfähige Stellplatzflächen wurden zu 50% angerechnet).</p>
Wasser	<p>Geringe Beeinträchtigung von Oberflächengewässern durch Einleitung möglicherweise verunreinigten Oberflächenwassers des Parkplatzes in die Regenwasserkanalisation und weiter in den Seebach.</p> <p>Reduzierte Grundwasserneubildung, keine erhebliche Beeinträchtigung des geringen Grundwasserstroms.</p> <p>Der zu erwartende erhöhte Abfluss von Oberflächenwasser darf keinesfalls unterhalb im NSG Rotmeer zur Beeinträchtigung besonders empfindlicher Moorvegetation führen.</p> <p>Dies wird durch die Einleitung ausschließlich vorgereinigten Niederschlagswassers der Dachflächen in den nach Süden in das NSG Rotmeer führenden Graben erreicht. Das möglicherweise verunreinigte Oberflächenwasser des Parkplatzes ist den Regenwasserkanal an Tourist Information einzuleiten.</p>
Klima	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung. Geringfügiger Eingriff in einen Teilbereich des Immissionsschutzwaldes.</p> <p>Der als Abflusshindernis für die Kaltluft fungierende Wald im Südteil des Projektgebietes wird gerodet und durch einen niedrigeren Baukörper ersetzt, hierdurch tritt jedoch keine Verschlechterung ein.</p>
Erholung	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung, Verbesserung der Versorgungssituation durch die zentrale Lage des Einkaufsmarktes.</p>

Landschaftsbild                      Aufgrund der verkehrlich und von ihrer Nutzung her stark vorbelasteten Fläche im Einmündungsbereich der Bundesstraßen, sowie der geringen Fernwirkung weist die Fläche eine geringe Empfindlichkeit in Bezug auf das Landschaftsbild auf.

   Eine weitere Bebauung mit Einkaufsmarkt und Stellplätzen erscheint deshalb verträglich.

## 6.        Schutzgebiete und ihre Betroffenheit

### 6.1        Natura 2000

Schutzgebiete                      An die Vorhabensfläche grenzt mittelbar ein Schutzgebiet an, das 2 Schutzgebietskategorien umfasst:

   FFH-Schutzgebiet Nr. 8114-341 "Hochschwarzwald in Hinterzarten"

   Naturschutzschutzgebiet "Rotmeer"

   Das FFH-Teilgebiet Rotmeer (ca. 58 ha von insgesamt 1.765 ha Gesamtfläche) beinhaltet mit ca. 46 ha das Naturschutzgebiet Rotmeer zuzügl. ca. 12 ha Offenland u.a. mit Borstgrasrasen südlich davon.

Betroffenheit  
FFH-Schutzgebiete                      Die Erhaltungsziele des FFH Gebiets Nr. 8114-341 umfassen für das Teilgebiet Rotmeer den Schutz und die Entwicklung der Lebensraumtypen:  
   Naturnahe Hochmoore  
   Geschädigte Hochmoore  
   Übergangs- und Schwingrasenmoore  
   Torfmoor-Schlenken  
   Moorwälder  
   Bodensaure Nadelwälder  
   Schlucht- und Hangwälder

   Der isoliert gelegene Waldsporn zwischen B 317, Hotelgebäude, Bahnlinie und der Straße zum Stephansbühl, sowie das Wäldchen in der SW-Ecke des Geltungsbereichs umfassen eine Fläche von ca. 0,3 ha. Sie sind von der beantragten Waldumwandlung betroffen.

   Aufgrund ihrer ebenen Lage, ihrer Isolierung und Vorbelastung durch Störung und Verlärmung, und ihrer Artenzusammensetzung erfüllen die beiden Wäldchen weder die Definition als Schlucht- und Hangwald, noch als bodensaure Nadelwald (im NSG Rotmeer ist dies der aufgrund des Lokalklimas entstandene moosreiche Peitschenmoos-Fichtenwald) im Sinne von Natura 2000.

   Allerdings sind die unterhalb des Projektgebiets gelegenen Moorbereiche sehr empfindlich gegen den Eintrag von verschmutztem und nährstoffreichem Oberflächenwasser. Deshalb wurde die Durchführung einer FFH-Vorprüfung nach dem Formblatt der LfU erforderlich (Anlage).

   Aus den o.g. Gründen und der durchgeführten FFH-Vorprüfung kann eine

Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets Nr. 8114-341 und des Naturschutzgebiets Rotmeer bei der Umsetzung der Planung nach Ansicht des Verfassers weitestgehend ausgeschlossen werden.

**Betroffenheit**  
Vogelschutzgebiet

Ausgewiesene Natura 2000 Vogelschutzgebiete sind weder unmittelbar noch in Randlage betroffen, ebenso keine Nachmeldevorschläge 2005 von Vogelschutzgebieten.

Die Erfassung des Vogelbestandes findet sich in der Anlage.

## 6.2 Besonders geschützte Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz

**Bestand**  
**Betroffenheit**

Die im Rahmen der Biotopkartierung des LRA Breisgau-Hochschwarzwald (1997) erfassten Biotop wurden in den Landschaftsplan übertragen. Im Planungsgebiet sind keine geschützten Biotop betroffen.

**Bewertung**

Kein Konflikt mit besonders geschützten Biotopen.

## 6.3 Landschaftsschutzgebiet und Waldumwandlung

**Lage**

Die Vorhabensfläche liegt nach dem 2002-2006 durchgeführten Änderungsverfahren nunmehr vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Feldberg - Schluchsee".

**Betroffenheit**

Nach erfolgter Änderung der LSG-Abgrenzung: keine.

**Waldumwandlung**

Nach Klärung im Rahmen des Scopings mit dem zuständigen Kreisforstamt ist keine Waldumwandlungs-UVS erforderlich, jedoch die Beantragung einer Waldumwandlungs-Genehmigung. Diese ist dem Umweltbericht beigelegt und wird von der Gemeinde eingereicht.

**Umbau des Waldtraufs**

Da innerhalb des erforderlichen Waldabstandes von 30 m keine Gebäude errichtet werden dürfen, wird der Waldtrauf vom Waldeigentümer (Gemeinde Feldberg) so umgebaut und dauerhaft erhalten, dass Nadelbäume eine Wuchshöhe von 12 – 15 m nicht übersteigen. (öff.-rechtl. Vertrag falls seitens der Naturschutzbehörde gefordert)

## 6.4 Naturschutzgebiet Rotmeer

**Beteiligung Höhere**  
**Naturschutzbehörde**

Randlicher Eingriff durch geplanten Umbau des Waldtraufs innerhalb der 30m – Abstandsfläche. Eine Beteiligung erfolgte bisher informell durch Faktorgrün, das Landratsamt fordert jedoch ausdrücklich eine formelle Beteiligung.  
Um keine Verzögerung zu riskieren, ging der von der Gemeinde versehentlich nicht an der Offenlage beteiligten Höheren Naturschutzbehörde der Umweltbericht nachträglich noch zu.



## 7. Maßnahmen zur Verminderung und zur Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen

Landschaftsplanerische Ziele  
Vorbelastung

Der Landschaftsplan befürwortet eine bauliche Verdichtung des inhomogenen Siedlungskerns Mittel-Bärenal (S.192). Insbesondere die Sattellage außerhalb der exponierten Hanglage sowie die Randlagen der B 317 sind hierfür geeignet.

Das Planungsgebiet wird an drei Seiten von der B 317, der B 500 und der Bahnlinie begrenzt und hierdurch von der unverbauten Landschaft und dem Naturschutzgebiet des Rotmeer-Waldes abgeschnitten. In dieser exponierten zentralen Lage ist es für eine Nutzung der Infrastruktur und des Allgemeinbedarfs besonders geeignet.

Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung / Verminderung (V) und zur Kompensation (A) der vorgenannten Beeinträchtigungen sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

V1 Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzen eines wasser-durchlässigen Belags für die Stellplätze

V2 Festsetzung eines Regenwasserkonzeptes zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses mit Anlage einer Absetzmulde zur Reinigung ausschließlich des Dachwassers, da verschmutztes nährstoffreiches Wasser zur Schädigung der empfindlichen nährstoffarmen Moorgesellschaften führt und dem Schutzzweck von NSG und FFH-Gebiet widerspricht.

V3 Das möglicherweise verunreinigte Oberflächenwasser der Stellplätze und Fahrgassen des Parkplatzes ist den Regenwasserkanal an Tourist Information einzuleiten.

Ausgleichsmaßnahmen

A1 Pflanzgebot für einen Waldmantel auf einer Fläche von mindestens 700 m<sup>2</sup> zwischen geplantem Parkplatz und Bahnlinie, darin enthalten 15 Laubbaum-Hochstämme, Stammumfang mindestens 16 cm.

A2 Pflanzgebot von 8 mittel- bis großkronigen Bäumen zur randlichen Eingrünung des Parkplatzes (Stammumfang mindestens 16 cm)

A3 Pflanzgebot zur Bepflanzung der Stellplätze mit weiteren 9 mittel- bis großkronigen Bäumen (Stammumfang mindestens 18 cm)

A4 Pflanzung einer Baumreihe aus 12 Laub- und Nadelbäumen zur Abschirmung des Gebäudes gegen das Naturschutzgebiet Rotmeer. Stammumfang mindestens 16 cm. Bestehende Bäume können erhalten und auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

A5 Festsetzung einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Waldverlust auf einer in räumlichem Zusammenhang zum Eingriffsort gelegenen Fläche. Eine Aufforstung stünde im Widerspruch zum Erhaltungs- und Entwicklungsziel Offenhaltung der Landschaft.

Als Ausgleichsmaßnahme im walddreichen Hochschwarzwald wurde in Ab-

stimmung mit dem Kreisforstamt und der Naturschutzbehörde keine Aufforsung, sondern eine Pflegemaßnahme im angrenzenden Naturschutzgebiet Rotmeer im B-Plan festgesetzt.

Sie umfasst auf einer Fläche von 1,0 ha die Pflege des Moorkiefernwaldes mit dem Pflegeziel, die Spirke zu fördern und die vorrückende Fichte zurückzudrängen. Hierfür wird vom Vorhabensträger ein einwöchiger Arbeitseinsatz von 4 Waldarbeitern mit erforderlichem Gerät und Beseitigung anfallenden Astwerks bezahlt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf EUR 8.000,- (öff.-rechtl. Vertrag falls seitens der Naturschutzbehörde gefordert)

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt in enger Abstimmung zwischen Höherer Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium) und dem Forstrevier Feldberg-Äule, Hr. Faller.

## 8. Planungsalternativen

### 8.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere, Pflanzen

Bei Nichtdurchführung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzung ergibt sich für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen ein günstigerer Zustand. Als Gründe sind einerseits nicht stattfindende Bodeneingriffe bzw. -umlagerungen zu nennen, zum anderen ist auszugehen vom Erhalt des Wald- und Baumbestands.

Als aufwertende Elemente für die Aufenthalts-/ Wohnfunktion des Menschen sind zu nennen: deutlich verbessertes Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfes.

Insgesamt stehen die Vorteile für die einen Schutzgüter den Nachteilen für andere Schutzgüter gegenüber. Ein Überwiegen der Nachteile für den Naturhaushalt tritt hervor.

Orts-/ Landschaftsbild

Erhalt des derzeitigen Zustandes unter der Voraussetzung, dass das Hotel weiter betrieben wird. Bewaldung der Fläche bei Nutzungsaufgabe.

Boden, Wasser, Klima

Erhalt der Bodenfunktionen, keine zusätzliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, keine versiegelungsbedingte Aufheizung.

Mensch

Nutzung der Fläche als Hotelaußenanlage und Wäldchen.

### 8.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nur innerhalb des Bebauungsplangebiets zu betrachten. Im Geltungsbereichermöglichen das Planungsziel Bau eines Lebensmittelmarktes mit einem aufgrund der dezentralen Siedlungsstruktur im Hochschwarzwald notwendigerweise großen Parkplatz einen geringen Planungsspielraum.

Im Laufe des Planungsprozesses wurden jedoch - auch zur Verbesserung

der Umweltvorsorge - mehrere Verbesserungen durchgeführt, wie Festsetzung durchlässiger Beläge zur Reduzierung des Versiegelungsgrades. Ziele waren u.a.: die äußere Eingrünung, die innere Durchgrünung des Parkplatzes und die schadlose Rückhaltung/ Versickerung sowie Ableitung des Regenwassers.

## 9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 4 c BauGB)

Aus Sicht der Umweltvorsorge sind nicht zuletzt aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung (Hotel, Parkplatz), der Trennwirkung der Bundesstraßen und der Vorbelastung mit Verkehrslärm keine Umweltauswirkungen erkennbar, die in ihrer Intensität und in ihrem Umfang höher liegen könnten, als in der hier getroffenen Einschätzung.

Kontrolle auf mögl. Fehleinleitung in Naturschutzgebiet

Die einzig denkbare Umweltauswirkung könnte in einer Belastung hochempfindlicher Moorvegetation im NSG Rotmeer durch Fehleinleitung unreinigten Wassers von Erschließungsflächen bestehen.

Entwässerungsgesuch

Das Entwässerungsgesuch muss detaillierte Angaben über die Ableitung des Oberflächenwassers der Erschließungsflächen enthalten.

Baumquartiere und Pflanzgebote

Das Baugesuch muss detaillierte Angaben über die Ausführung der festgesetzten Baumquartiere im Parkplatz, sowie für die Erfüllung der festgesetzten Pflanzgebotes enthalten (Baumart, Standort, Stammumfang).

Versickerungsfähige Beläge

Das Baugesuch muss detaillierte Angaben über die Art der sickerfähigen Beläge für Stellplätze enthalten.

---

## 10. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (BauGB Anl. Pkt. 2.c)

Beeinträchtigung	Vermeidung / Verminderung Ausgleich	Bilanz
<p><u>Tiere/ Pflanzen/ Biotope</u>                      Verlust eines Waldstücks von ca. 3.200 m<sup>2</sup> mit Pufferfunktion für Naturschutzgebiet Rotmeer.</p>	<p>A1 Pflanzgebot für einen Waldmantel auf einer Fläche von mindestens 700 m<sup>2</sup> zwischen geplantem Parkplatz und Bahnlinie, darin enthalten 15 Laubbaum-Hochstämme, Stammumfang mindestens 16 cm.</p> <p>A4 Pflanzung einer Baumreihe aus 12 Laub- und Nadelbäumen zur Abschirmung des Gebäudes gegen das Naturschutzgebiet Rotmeer. Stammumfang mindestens 16 cm.                      Bestehende Bäume können erhalten und auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.</p> <p>A6 Festsetzung einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Waldverlust auf einer in räumlichem Zusammenhang zum Eingriffsort gelegenen Fläche. Eine Aufforstung stünde im Widerspruch zum Erhaltungs- und Entwicklungsziel Offenhaltung der Landschaft.                      Als Ausgleichsmaßnahme im waldreichen Hochschwarzwald wurde in Abstimmung mit dem Kreisforstamt und der Naturschutzbehörde keine Aufforstung, sondern eine Biotopentwicklungs- und Pflegemaßnahme im angrenzenden Naturschutzgebiet Rotmeer im B-Plan festgesetzt.</p> <p>Sie umfasst auf einer Fläche von 1,0 ha die Pflege des Moorkiefernwaldes mit dem Pflegeziel, die Spirke zu fördern und die vorrückende Fichte zurückzudrängen.</p>	<p>Durch die Maßnahmen wird der Biotopverlust nicht artgleich aber wertgleich und landschaftsraumgerecht kompensiert.</p> <p>Weitere Aufforstungen widersprechen der angestrebten Offenhaltung der von Aufforstungen und natürlicher Verbuschung/ Bewaldung von Steillagen bedrohten Kulturlandschaft.</p>
<p><u>Boden</u>                      Verlust aller Bodenfunktionen auf ca. 6.000 m<sup>2</sup> Fläche (sickerfähiger Stellplatzblag zu 50% angerechnet)</p>	<p>V1 Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzen eines wasserdurchlässigen Belags für die Stellplätze.</p>	<p>Maßnahme V1 leistet eine Teilkompensation für Bodenfunktionsverluste. Es bleibt ein Beeinträchtigungsrest für das Schutzgut Boden, der nicht ausgeglichen werden kann.</p>

<p><u>Wasser</u>                  Erhöhter Abfluss von (verschmutztem) Oberflächenwasser in Regenwasserkanal, unverschmutztes Dachwasser nach Vorreinigung in vegetationsbewachsener Absetzmulde in die Moorbeereiche des empfindlichen NSG Rotmeer.</p> <p>Reduzierte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, keine erhebliche Zustandsverschlechterung des geringen Grundwasserstroms.</p>	<p>V2 Anlage einer vegetationsbewachsenen Absetzmulde zur Reinigung des Dachwassers, da verschmutztes nährstoffreiches Wasser zur Schädigung der empfindlichen nährstoffarmen Moorgesellschaften führt und dem Schutzzweck von NSG und FFH-Gebiet widerspricht.</p> <p>V3 Das möglicherweise verunreinigte <u>Oberflächenwasser der Stellplätze und Fahrgassen des Parkplatzes</u> ist den Regenwasserkanal an Tourist Information einzuleiten.</p>	<p>Durch die Ableitung des Parkplatzwassers in den Regenwasserkanal und die die festgesetzte Absetzmulde zur Reinigung des Dachwassers kann eine Beeinträchtigung der empfindlichen Moorvegetation im NSG Rotmeer vermieden werden.</p>
<p><u>Klima</u>                  -</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p><u>Landschaftsbild</u>                  Aufgrund der starken Vorbelastung und der geringen Fernwirkung vergleichsweise geringer Eingriff. Verlust der die Bahnlinie (im Einschnitt) und das NSG Rotmeer abschirmenden Waldkulisse.</p>	<p>A2 Pflanzgebot von 8 mittel- bis großkronigen Bäumen zur randlichen Eingrünung des Parkplatzes (Stammumfang mindestens 16 cm)</p> <p>A3 Pflanzgebot zur Bepflanzung der Stellplätze mit weiteren 9 mittel- bis großkronigen Bäumen (Stammumfang mindestens 18 cm), detaillierte Festsetzung zum Pflanzquartier.</p> <p>A 5 Festsetzung der Fassadenbegrünung</p>	<p>Die Eingriffsfläche wird durch die Pflanzgebote (A 2 und A 3) ortsbildgerecht gestaltet.</p>

## Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Kartierschlüssel LfU.	Bezeichnung	Bestand			Habitatfunktion und Artenschutzqualität	Planung		
		Gesamt-Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte Rheinhessen Modell	Werteinheiten		Anteil Fläche Baugebiet (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte Rheinhessen Modell	Werteinheiten
<b>10</b>	<b>Gewässer</b>							
12.61	Entwässerungsgraben (m. Ufermauer)	15	0,4	6,0	mittel	15	0,4	6,0
<b>33</b>	<b>Weiden, Wiesen und Saumvegetation</b>							
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (frischer STO artenreich mit Lichtnelke, Gundermann, Vergißmeinnicht)	3.870	0,5	1.935,0	mittel	1.905	0,5	952,5
33.80	Zierrasen	110	0,3	33,0	gering	110	0,3	33,0
35.10	Saumvegetation mittl.STO (Lupine,Himbeere, Giersch)	230	0,5	115,0	mittel	0	0,5	0,0
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	350	0,5	175,0	mittel	350	0,5	175,0
<b>45</b>	<b>Bäume, Baumgruppen</b>							
43.13	Schlagflur (Vogelbeere, Fichtenaufwuchs, Trauben-Holunder, Himbeere, Brombeere, Weidenröschen)	845	0,7	591,5	mittel	0		0,0
45.20	Baumgruppen, Einzelbäume (15m <sup>2</sup> pro Neupflanzung)	1.600	0,8	1.280,0	mittel	600	0,6	360,0
	Strauchpflanzung					500	0,8	400,0
<b>50</b>	<b>Wälder</b>							
57.30	Beerstrauch-Fichten-Tannen-Wald	2.970	0,6	1.782,0	mittel-hoch	0		0,0
59.40	Fichten-Bestand	225	0,5	112,5	mittel-gering	0		0,0
<b>60</b>	<b>Biotoptypen der Siedlungsflächen</b>							
60.21	völlig versiegelte Straße	2.165	0	0,0	keine	800	0	0,0
	Pflasterbelag Parkplatz				keine	4.800		
60.22	Pflasterbelag Höfe, Gehwege (Infopoint)	820	0	0,0	sehr gering	820	0	0,0
60.22.1	sickerfähiges Pflaster der Stellplätze (wird bei Versiegelung zu 50% angerechnet)				sehr gering	1.600	0,1	160,0
	Gebäude	600	0	0,0	keine/ sehr ge	2.300		0,0
		<b>13.800</b>				<b>13.800</b>		
	Summe Werteinheiten Bestand			<b>6.030,0</b>				<b>2.080,5</b>
	<b>Defizit Werteinheiten</b>							<b>3.949,5</b>
	<b>Möglichkeiten zum Ausgleich des Defizits:</b>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte Rheinhessen Modell	Werteinheiten		Maßnahme	EP	Gesamt-Baukosten EUR
A.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme Moorpflanzung im NSG Rotmeer	10.000	0,4	4.000,0				8.000,00
	Wert Hochmoor mit Spirke 1,0 ./.. Wert Hochmoor mit Fichte 0,6 = Aufwertung 0,4							

## 11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1 a) BauGB)

Den Baugrundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1 a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben. Zugeordnet werden als Sammelausgleichsflächen folgende Bereiche innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs:

Zuordnung für Eingriffe auf dem privaten Baugrundstück:

V1 Durch Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen der Stellplatzflächen kann der Oberflächenabfluss des Planungsgebiets gesenkt werden.

V2 Anlage einer vegetationsbewachsenen Absetzmulde (im zeichnerischen Teil mit F3 bezeichnet) zur Reinigung des Dachwassers, da verschmutztes nährstoffreiches Wasser zur Schädigung der empfindlichen nährstoffarmen Moorgesellschaften führt und dem Schutzzweck von NSG und FFH-Gebiet widerspricht.

V3 Das möglicherweise verunreinigte Oberflächenwasser der Stellplätze und Fahrgassen des Parkplatzes ist den Regenwasserkanal an Tourist Information einzuleiten.

A1 Pflanzgebot für einen Waldmantel auf der im zeichnerischen Teil mit F2 bezeichneten Fläche von mindestens 700 m<sup>2</sup> zwischen geplantem Parkplatz und Bahnlinie, darin enthalten 15 Laubbaum-Hochstämme, Stammumfang mindestens 16 cm.

A2 Pflanzgebot von 8 mittel- bis großkronigen Bäumen zur randlichen Eingrünung des Parkplatzes (Stammumfang mindestens 16 cm)

A3 Pflanzgebot zur Bepflanzung der Stellplätze mit weiteren 9 mittel- bis großkronigen Bäumen (Stammumfang mindestens 18 cm), detaillierte Festsetzung zum Pflanzquartier.

A4 Pflanzung einer Baumreihe aus 12 Laub- und Nadelbäumen zur Abschirmung des Gebäudes gegen das Naturschutzgebiet Rotmeer. Bestehende Bäume können erhalten und auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

A5 Festsetzung der Fassadenbegrünung.

(A6 Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung zusätzlicher Flächen in Zusammenhang mit der beantragten Waldumwandlung. Die Maßnahme wird jedoch dem Eingriff Waldumwandlung zugeordnet.)

Zuordnung für Eingriffe durch den Bau der Erschließungsstraße:

Entfällt, da die öffentliche Erschließung bereits vollumfänglich vorhanden ist.

Zuordnung für Eingriffe durch Waldumwandlung:

A6 Hierfür wurde eine Biotopentwicklungs- und Pflegemaßnahme im angrenzenden Naturschutzgebiet Rotmeer im B-Plan festgesetzt:

Sie umfasst auf einer Fläche von ca. 1,0 ha die Pflege des Moorkiefernwaldes mit dem Pflegeziel, die Spirke zu fördern und die vorrückende Fichte zurückzudrängen.

## **12. Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB Anl. 3.c)**

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans werden auf ca. 1,2 ha (weitere ca. 0,2 ha Bestand im Umfeld der Tourist Information bleiben unverändert) erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 21 BNatSchG vorbereitet. Das Landschaftsbild wird nachteilig verändert.

Eine Natura 2000 - Vorprüfung wurde durchgeführt (Anlage) und kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des FFH -Gebiets Rotmeer ausgeschlossen werden kann, wenn die Schutzmaßnahme „striktes Einleitungsverbot von belastetem Oberflächenwasser in den dem Schutzgebiet zufließenden Graben einschließlich Kontrolle“ verbindlich fixiert wird.

Zur Kompensation nachteiliger Veränderungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die Pflanzung eines Waldmantels am östlichen Gebietsrand, Baumpflanzungen zur randlichen Eingrünung des Parkplatzes und zur Begrünung der Stellplätze, eine Fassadenbegrünung, ein Regenwasserkonzept mit Absetzmulde für das nicht verunreinigte Dachwasser, sowie sickerfähige Beläge für die Stellplätze festgesetzt.

Als Ausgleichs- und Ersatzpflanzung für Flächenversiegelung und Waldumwandlung im walddreichen Hochschwarzwald wurde in Abstimmung mit dem Kreisforstamt und der Naturschutzbehörde keine Aufforstung, sondern eine Biotopentwicklungs- und Pflegemaßnahme im angrenzenden Naturschutzgebiet Rotmeer im B-Plan festgesetzt.

Sie umfasst auf einer Fläche von 1,0 ha die Pflege des Moorkiefernwaldes mit dem Pflegeziel, die Spirke zu fördern und die vorrückende Fichte zurückzudrängen.

Da innerhalb des erforderlichen Waldabstandes von 30 m keine Gebäude errichtet werden dürfen, wird der Waldtrauf vom Waldeigentümer (Gemeinde Feldberg) so umgebaut und dauerhaft erhalten, dass Nadelbäume eine Wuchshöhe von 12 – 15 m nicht übersteigen.

Da es sich bei dem Wald um ein Naturschutzgebiet handelt, muss vor Beginn des Umbaus ggf. eine Ausnahme von der Schutzgebietsverordnung beim Ref. 55. Reg. Präsidium Freiburg beantragt werden. Um keine Verzögerung zu riskieren, ging der von der Gemeinde versehentlich nicht an der Offenlage beteiligten Höheren Naturschutzbehörde der Umweltbericht nachträglich noch zu.

Bei Übernahme der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die Bebauungsvorschriften, können die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend vermieden oder kompensiert werden.

## **13. Anhang**

---



## A 1 Fotodokumentation

### Bild 1:

Hotel zum Falken  
von der Zufahrt  
Tourist-Information



### Bild 2:

Baumgruppen Ho-  
tel zum Falken von  
der Zufahrt Tourist-  
Information



**Bild 3:**

Von der Zufahrt  
Tourist-Information  
nach Süden zur B  
500



**Bild 4:**

Waldkulisse ober-  
halb der Bahnlinie  
von der B 317  
nach Süden  
(Waldumwandlung)



**Bild 5:**

Waldkulisse oberhalb der Bahnlinie, dahinter das Hotel von der Bahnbrücke Waldweg (Waldumwandlung)



**Bild 6:**

Vom Hotelparkplatz nach Süden (Waldumwandlung)



**Bild 7:**

Waldweg im an-  
grenzenden Natur-  
schutzgebiet Rot-  
meer Richtung  
Süden



**Bild 8:**

Bereich unterhalb  
des Waldweges  
südlich des geplan-  
ten Marktes mit  
Bachgraben (Pfeil)  
im angren-zenden  
Natur-schutzgebiet  
Rotmeer Richtung  
Süden



**Bild 9:**

Moorige Flächen  
im Naturschutz-  
gebiet mit empfind-  
licher Vegetation  
(diese Flächen  
befinden sich in  
größerer (ca. 200 -  
300 m) Entfernung  
zum Plangebiet)



## A 2 ERFASSUNG DER AVIFAUNA

### IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES "IGNAZ-GFELL-PLATZ"

#### 1. Gegenstand der Planung und Aufgabenstellung

Gegenstand der Planung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) und der hierfür erforderlichen Parkierungsflächen und Zufahrten. Bauliche Veränderungen werden auf dem Gelände eines ehemaligen Hotelbetriebes im Kreuzungsbereich der B500 und der B317 auf ca. 1,2 ha notwendig.

In der Stellungnahme vom Landratsamt FB Naturschutz vom 27.04.2006 wurde im Rahmen des durchgeführten Scoping Ergänzungsbedarf hinsichtlich der vorkommenden Vogelarten angemeldet. Die Untersuchung umfasst die Erhebung der vorkommenden Vogelarten (Erstellung einer kommentierten Artenliste) mit Aussagen zur Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Vogellebensraum. Aufgrund des engen und späten Zeitfensters musste der Untersuchungszeitraum jahreszeitlich eingeschränkt werden (Mai – Juni). Die Erfassung der Vogelarten kann deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

#### 2. Methodik

Zur Erfassung der vorkommenden Vogelarten und Beurteilung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes und angrenzender Bereiche als Vogellebensraum ist eine einfache Erfassung der vorkommenden Vogelarten anhand einer kommentierten Artenliste geeignet. Die Bestandserhebung zur qualitativen Erfassung (Sichtbeobachtung und Verhören) der vorkommenden Vogelarten wurde von Mai bis Juni in 5 Begehungen des Plangebietes und angrenzender Waldbereiche (NSG Rotmeer) durchgeführt. Der Status „Brutnachweis“ wurde festgesetzt, wenn brutverdächtiges Verhalten bzw. brüten, füttern oder flügge Jungvögel beobachtet wurden. Der am häufigsten vergebene Status „Brutverdacht“ wurde vergeben, wenn mindestens zwei Feststellungen einer Art mit revieranzeigendem Verhalten (Gesang) an mindestens 2 Begehungsterminen am gleichen Platz gemacht wurden. Eine Übersicht der erfassten Vogelarten sowie die Liste und die Darstellung der Teillebensräume sind unter Punkt 6 aufgeführt. Das Untersuchungsgebiet bzw. seine Teilräume sind unter Punkt 7 dargestellt.

#### 3. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet selbst befindet sich auf dem Gelände eines ehemaligen Hotelbetriebes im Kreuzungsbereich der B500 und der B317 und beinhaltet Gebäude (Hotel, Garage, Schuppen), Hofflächen, Zufahrten, von Gehölzen bestandene Grünflächen sowie Waldrandbereiche. Es wird durch die Verkehrsanlagen der B500, B317 und die Gleisanlagen der Bahnstrecke Titisee - Schluchsee begrenzt. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbereiche des NSG Rotmeer wurden ebenfalls in die Begehung einbezogen (ca. 150 – 200 m). Dieser bereits stark vernässte Randbereich des NSG besitzt den Charakter des Peitschenmoos-Fichtenwaldes mit Beersträuchern und Torfmoosen. Im Gegensatz zum Plangebiet sind hier Totholz und zahlreiche Höhlenbäume vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet weist insgesamt eine Vogelwelt mit allgemein verbreiteten und häufigen Vertretern sowohl von Siedlungsbereichen mit hohem Garten- bzw. Parkanteil als auch von Nadelwäldern auf. Als Vertreter sind zu nennen: Hausrotschwanz und Bachstelze als Vertreter der Siedlungen. Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Kohlmeise, Amsel und Buchfink sind als Ubiquisten sowohl in den Siedlungen als auch in Wäldern oder Waldrandbereichen anzutreffen. Sing- und Misteldrossel, Sommer- und Wintergoldhähnchen sind dagegen typische Vertreter der verschiedensten Waldlandschaften und stellen dabei keine besonderen Ansprüche an Alter und Strukturen des Waldes. Gefährdete, streng geschützte oder sonstige bemerkenswerte Arten fehlen im Untersuchungsgebiet.

#### 4. Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind in erster Linie die starke Verlärmung des Plangebiets und der angrenzenden Waldbereiche durch den Verkehr der Bundesstraßen B500, B317 und der Bahnstrecke sowie die Störungen durch Besucherverkehr aufgrund der Touristinformation, des Parkplatzes und des (ehemaligen) Hotelbetriebes zu nennen.

#### 5. Bedeutung der Lebensräume

Die Bedeutung der Lebensräume im Plangebiet und angrenzender Waldbereiche ist hinsichtlich der Vogelwelt insgesamt als allgemein einzustufen. Seltene, gefährdete, streng geschützte oder sonstige bemerkenswerte Arten fehlen im Untersuchungsgebiet. Höhlenbäume und Spechthöhlen findet man nur im an das Plangebiet angrenzenden NSG. Im Plangebiet selbst ist das vorhandene Artenspektrum gering und als von nachrangiger Bedeutung zu betrachten. Das Vorkommen von Eulen / Käuzen oder gefährdeten Spechtarten im Untersuchungsgebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

#### 6. Liste der nachgewiesenen Vogelarten mit Angaben zu ihrem Vorkommen im Untersuchungsgebiet (Plangebiet und angrenzende Waldbereiche)

Erläuterungen zur Artenliste:

Kartiergang	1	2	3	4	5
Aufnahmedatum	27.5.06 20.00 – 21.45 Uhr 17-15°C locker bewölkt bis stark bewölkt	28.5.06 5.30 – 7.00 Uhr 12-14°C bewölkt bis Regen	8.6.06 19.30 – 21.00 20°C Abendsonne	9.6.06 6.00 – 8.00 Uhr 10°C sonnig, wolkenlos	22.06.06 9.15 – 10.15 Uhr 18°C bewölkt

Status  
 (EOAC-Brutvogelstatus-  
 Kriterien)

Teillebensraumtyp

Nachweisart

BN Brutnachweis  
 (Gesichertes Brüten)  
 BV Brutverdacht  
 (Wahrscheinliches Brüten)  
 BZF Brutzeitfeststellung  
 (Mögliches Brüten)

S Siedlung, Gebäude  
 G Garten, Waldrand  
 W Nadelwald

G Gesang  
 S Sicht  
 R Ruf

NG Nahrungsgast

Schutzstatus nach BNatSchG  
 b besonders geschützt gem. §10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG  
 s streng geschützt gemäß §10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG

Flächen- nummer	Teillebensraum- typ	Kartiergang	Deutscher Artname	Zoologischer Artname	Ge- fährdun- gsgrad		Schutzstatus nach BNatSchG	geschützt nach VSR <small>Anhang 1</small>	Status	Bemerkungen	
					RL Ba- Wü	R I D				Nach- weis	allgemein
1 Plangebiet	S	4	Bach- stelze	Motacilla alba	-		b		BZF	S	kurzzeitig
	G	2, 5	Buchfink	Fringilla coelebs-	-		b		BV	S, G	
	G	4	Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	-		b		NG	S	Nah- rungs- suche
	S	5	Girlitz	Serinus serinus	-		b		NG	S, G	kurzzeitig
	G	3, 4	Grünfink	Carduelis chloris	-		b		BZF	S, R	1 x über- fliegend
	S	1, 2, 3, 4	Haus- rotschw- anz	Phoenicu- rus ochru- ros	-		b		BV	S, G	Nest am Gebäude
	G	2, 4	Kohl- meise	Parus major	-		b		BV	S, G	Paarbe- obach- tung
	G	2, 3, 4	Mönchs grasmü- cke	Sylvia atricapilla	-		b		BV	S, G	
	W	1, 5	Sommer gold- hähn- chen	Regulus ignicapil- lus	-		b		BV	G	
W	5	Tan- nenmei- se	Parus ater	-		b		BZF	S, G	Flügel Jungvö- gel auf Nah- rungsu- che	
2 NSG Ost	W	1, 2, 4, 5	Amsel	Turdus merula	-		b		BV	S, G	
	W	1, 2, 3, 4	Buchfink	Fringilla coelebs	-		b		BV	S, G	
	W	3	Bunt- specht	Dendro- cops major	-		b		BZF	R	Ort un- klar
	W	3	Mistel- drossel	Turdus viscivorus	-		b		BZF	S, R	
	W	4	Mönchs grasmü- cke	Sylvia atricapilla	-		b		BZF	G	Bahn- damm
	W	1, 2, 3, 4	Rotkehl- chen	Erithacus rubecula	-		b		BV	G	



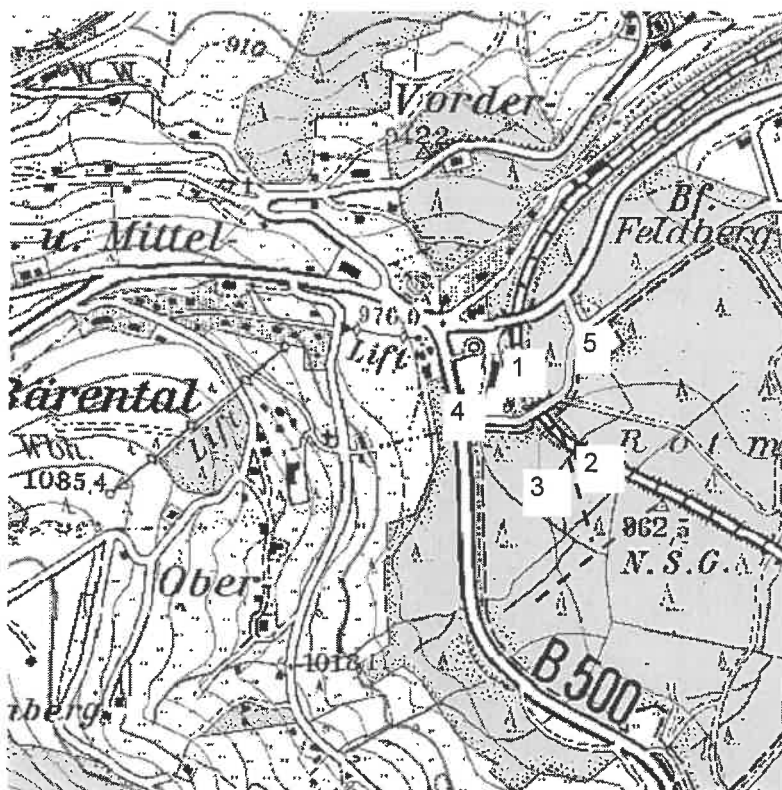
	W	3	Singdrossel	Turdus philomelos	-	b		BZF	S, G	
	W	4	Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapillus	-	b		BZF	G	Bahndamm
	W	1, 2, 3, 4	Wintergoldhähnchen	Regulus regulus	-	b		BV	G	
	W	3, 4	Tannenmeise	Parus ater	-	b		BV	G	
3 NSG West	W	1, 2	Amsel	Turdus merula	-	b		BV	S, G	
	W	1, 2	Buchfink	Fringilla coelebs	-	b		BV	S, G	
	W	5	Buntspecht	Dendrocopos major	-	b		BZF	R	Ort unklar
	W	1,	Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	b		BZF	G	
	W	2,	Singdrossel	Turdus philomelos	-	b		BZF	G	
	W	5	Rotkehlche	Erithacus rubecula	-	b		BZF	G	
	W	1, 2, 3	Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapillus	-	b		BV	G	
	W	3, 4	Tannenmeise	Parus ater	-	b		BV	G	
	W	1, 2, 4	Wintergoldhähnchen	Regulus regulus	-	b		BV	G	
	W	2, 4, 5	Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	-	b		BV	G	in Windwurf-fläche
Randbereich westlich B500	W	1, 4	Amsel	Turdus merula	-	b		BV	G	
	W	1, 4	Buchfink	Fringilla coelebs	-	b		BV	G	
	W	3	Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	b		BZF	G	



	W	4	Tannenmeise	Parus ater	-	b		BZF	G	
5 Randbereich östlich der Bahntrasse	W	4	Amsel	Turdus merula	-	b		BZF	G	
	W	2	Buchfink	Fringilla coelebs	-	b		BZF	G	
	W	2	Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	b		BZF	G	
	W	2	Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapillus	-	b		BZF	G	
	W	3, 5	Tannenmeise	Parus ater	-	b		BV	G	

**Beibeobachtungen:** Bei der Abendbegehung am 27.05.2006 wurden 4 Fledermäuse über dem Waldweg im südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbereich bei ausdauernden Jagdaktivitäten (strukturnah um Baumwipfel) beobachtet.

#### 7 Plandarstellung Untersuchungsgebiet mit Teilbereichen



### A 3 Umwelterklärung:

Die Umwelterklärung dokumentiert den Umgang mit den Umweltbelangen im Laufe des Planungsprozesses.

Im Scoping wurde von den TÖB gefordert:

1. FFH-Vorprüfung erforderlich
2. Vogelbestanderhebung erforderlich
3. Waldumwandlung ist zu beantragen
4. Waldabstand und Haftung/ öff. Sicherheit ist mit Forstbehörde, höherer Naturschutzbehörde (wg. NSG) und Gemeinde abzustimmen
5. Höhere Naturschutzbehörde ist wg. angrenzendem Naturschutzgebiet zu beteiligen, Hochmoor darf nicht durch Einleitung verschmutzten Oberflächenwassers beeinträchtigt werden.
6. Monitoring ist zu präzisieren
7. Umwelterklärung ist zu erarbeiten

Die Forderungen wurden wie folgt abgearbeitet:

Vogelbestand wurde erhoben (Anlage Umweltbericht)

Waldumwandlungsantrag wurde vorbereitet wird von Gemeinde bei höherer Forstbehörde beantragt (Anlage)

21.08.08 Abstimmung mit Kreisforstamt Dr. Gerecke: ers stellt sich nicht gegen Umbau des Waldabstandsstreifens, Vorschlag Ausgleich für Waldumwandlung: Biotopentwicklung- und Pflegemaßnahme Rotmeer

Zwischen faktorgruen, Gemeindebauhof, Hr. Thoma und Architekt Müller wurde vereinbart, dass das verunreinigte Oberflächenwasser des Parkplatzes in den Regenwasserkanal eingeleitet wird und nur das saubere Dachwasser über die festgesetzte Absetzmulde Richtung Rotmeer abgeleitet werden darf.

23.08.06 Abstimmung m. höherer Naturschutzbehörde, Dr. Seitz wg. Biotopentwicklung- und Pflegemaßnahme Rotmeer: Herausnahme Fichte sinnvoll, er hat letzte Woche Rotmeer bereist.

FFH-Vorprüfung wurde durchgeführt und inhaltlich telefonisch am 23.08.06 mit RP, Fr. Krause abgestimmt

Monitoring wurde präzisiert

Umwelterklärung wurde erarbeitet und kann von Gemeinde veröffentlicht werden

### A 4 Antrag auf Waldumwandlung

---

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
Kreisforstamt, Herrn Dr. Gerecke

Stadtstr. 2

79104 Freiburg



Feldberg, den.....

## **Gemeinde Feldberg Ortsteil Bärenthal, Ignaz-Gfäll-Platz, Antrag auf Waldumwandlung**

Sehr geehrter Herr Dr. Gerecke,

die Gemeinde Feldberg stellt hiermit über das Kreisforstamt an die Forstdirektion Freiburg den Antrag auf Waldumwandlung (nach § 9 LWaldG) für die Fläche des derzeitigen Hotel zum Falken, künftig Bebauung Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmart)“ gemäß B-Plan (Offenlage September 2006).

Das Flurstück 37 Nordteil und 37/37 sind lt. Bestandsplan in der Anlage mit ca. 2.970 m<sup>2</sup> Beerstrauch-Fichten-Tannenwald und ca. 225 m<sup>2</sup> Fichtenbestand bestockt. Diese Bestände sollen zugunsten der geplanten Bebauung gefällt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme im walddreichen Hochschwarzwald wurde in Abstimmung mit dem Kreisforstamt und der höheren Naturschutzbehörde keine Aufforstung, sondern eine Pflegemaßnahme im angrenzenden Naturschutzgebiet Rotmeer im B-Plan festgesetzt.

Sie umfasst auf einer Fläche von ca. 1,0 ha die Pflege des Moorkiefernwaldes mit dem Pflegeziel, die Spirke zu fördern und die vorrückende Fichte zurückzudrängen. Hierfür wird vom Vorhabensträger ein einwöchiger Arbeitseinsatz von 4 Waldarbeitern mit erforderlichem Gerät und Beseitigung anfallenden Astwerks bezahlt.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt in enger Abstimmung zwischen Höherer Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium) und dem Forstrevier Feldberg-Äule, Hr. Faller.

Wirbser, Bürgermeister.....

- A 5 Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung in Baden-Württemberg**
  - A 6 Anlage zum Formblatt zur Natura 2000 Vorprüfung**
  - A 7 Bestandsplan**
  - A 8 Plan Grünordnungs- und Ausgleichskonzept**
-

**Allgemeine Angaben**

1.1	Vorhaben	<b>Lidl-Markt, Ignaz-Gfäll-Platz, Feldb. Bärental</b>	
1.2	Natura 2000-Gebiete (bitte alle betroffenen Gebiete auflisten)	Gebietsnummer <b>8114 - 341</b>	Gebietsnamen <b>Hochschwarzwald um Hinterzarten</b>
1.3	Vorhabenträger	Adresse <b>Gemeinde Feldberg Kirchgasse 1 79868 Feldberg</b>	Telefon / Fax / e-mail
1.4	Gemeinde	Feldberg	
1.5	Genehmigungsbehörde	LANDRATSAMT Breisgau-Hochschwarzwald	
1.6	Naturschutzbehörde	LANDRATSAMT Breisgau-Hochschwarzwald	
1.7	Beschreibung des Vorhabens	<p>Bau eines Lebensmittelmarktes mit max. 2.400 m<sup>2</sup> Fläche und ca. 160 Stellplätze an Stelle des Hotels zum Falken. _</p> <p>Die Entfernung zum nächst gelegenen Lebensraum beträgt ca. 12 m.</p> <p><input type="checkbox"/> weitere Ausführungen: siehe Anlage _____</p>	

**2. Zeichnerische und Kartographische Darstellung**

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartenauszüge soweit dargestellt werden, dass dessen Dimensionierung und örtliche Lage eindeutig erkennbar ist. Für Zeichnung und Karte sind angemessene Maßstäbe zu wählen.

2.1  
terlagen enthalten

Zeichnung und kartografische Darstellung in beigelegten Antragsunterlagen, B-Plan, Umweltbericht, Bauantrag

2.2  
sche Darstellung zur örtlichen Lage als Anlage

Zeichnung / Handskizze als Anlage

kartografi-

**3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger oder Beauftragter):**

Anschrift \*

Telefon 07666 / 90 00 90

Fax 07666 / 90 00 9 40

Telefon  
\*

Fax \*

faktorgruen

Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Hindenburgstr. 95

79211 Denzlingen

\* sofern abweichend von Punkt 1.3

Denzlingen, den 22.08.2006

W. Losert

e-mail \*

losert@faktorgruen.de

Datum

Unterschrift

**Angaben zum Vorhaben****4. Feststellung, ob es sich um ein Projekt im Sinne des § 10 Bundesnaturschutzgesetz handelt**  
(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

Handelt es sich bei dem Vorhaben um ...

Vermerke der  
zuständigen Behörde

4.1 Vorhaben und Maßnahmen innerhalb eines Natura 2000-Gebiets, sofern sie einer

- behördlichen Entscheidung oder
- einer Anzeige an eine Behörde bedürfen oder
- von einer Behörde durchgeführt werden

- ja → weiter bei Ziffer 5.  
 nein → weiter bei Ziffer 4.2.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz, sofern sie einer

- behördlichen Entscheidung oder
- einer Anzeige an eine Behörde bedürfen oder
- von einer Behörde durchgeführt werden

 ja

Liegt das Vorhaben  in einem Natura 2000-Gebiet oder  
 außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf  
ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile  
eines Gebiets

→ weiter bei Ziffer 5.

 nein → weiter bei Ziffer 4.3.

4.3 nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen sowie Gewässerbenutzungen, die nach dem Wasserhaushaltsgesetz einer Erlaubnis oder Bewilligung bedürfen

ja

Liegt das Vorhaben  in einem Natura 2000-Gebiet oder  
 außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf  
ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile  
eines Gebiets

→ weiter bei Ziffer 5.

 nein → weiter bei Ziffer 4.4.

4.4 Pläne und Entscheidungen in vorgelagerten Verfahren, die bei behördlichen Entscheidungen zu beachten oder zu berücksichtigen sind

- ja → weiter bei Ziffer 5.  
 nein → weiter bei Ziffer 4.5

4.5 nannten Alternativen trifft zu  
 → keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich

keine der unter Punkt 4.1 bis 4.4 ge-

Hinweis: wenn kein Vorhaben i.S. § 10 BNatSchG vorliegt, Anwendbarkeit § 26b NatSchG prüfen

→ weiter bei Ziffer 11.

5. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Regelfall gemäß Verwaltungsvorschrift Natura 2000 Pkt. 5.1.3 ?

5.1  ja → weiter bei Ziffer 6

5.2  nein → weiter bei Ziffer 7

6. Liegen besondere Umstände vor (atypischer Fall), die trotz der Regelvermutung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele führen können?

ja → weitere Prüfung → weiter bei Ziffer 7.  
 keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich

nein →

Begründung:

	Vermerke der zuständigen Behörde
--	----------------------------------

weitere Ausführungen: siehe Anlage

7. Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensstätten von Arten \*)

Lebensraumtyp (einschließlich charakterist. Arten) oder Lebensstätten von Arten **)	mögliche erhebliche Beeinträchtigung durch:	Vermerke der zuständigen Behörde
7110 naturnahe Hochmoore		
7120 geschädigte Hochmoore		
7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore		
7150 Torfmoor-Schlenken		
91D0* Moorwälder		
9410 Bodensaure Nadelwälder		

--	--	--

\*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.  
 Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggfs. geografische Bezeichnung – mit angeben.

\*\*\*) prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit \* kennzeichnen.

weitere Ausführungen: siehe Anlage

**8. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen**

	mögliche erhebliche Beeinträchtigung	betroffene Lebensraumtypen oder Arten *) **)	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
<b>8.1</b>	<b>anlagebedingt</b>			
8.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)		siehe Anlage	
8.1.2	Flächenumwandlung			
8.1.3	Nutzungsänderung			
8.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura			
8.1.5	Veränderung des (Grund-) Wasserregimes			
<b>8.2</b>	<b>betriebsbedingt</b>			
8.2.1	stoffliche Emissionen			
8.2.2	akustische Wirkungen			
8.2.3	optische Wirkungen			
8.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas			
8.2.5	Gewässerausbau			
8.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer)			
8.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision			



<b>8.3</b>	<b>baubedingt</b>		
8.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)		
8.3.2	Emissionen		
8.3.3	akustische Wirkungen		
8.3.4			

\*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.  
 Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggfs. geografische Bezeichnung – mit angeben.

\*\*\*) prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit \* kennzeichnen.

**9. Summationswirkung**

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Projekten oder Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden ?

ja

weitere

Ausführungen: siehe Anlage

	<b>betroffener Lebensraumtyp oder Art</b>	<b>mit welchen Projekten oder Plänen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen ?</b>	<b>welche Wirkungen sind betroffen?</b>	Vermerke der zuständigen Behörde
9.1				
9.2				
9.3				
9.4				
9.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben.

**10. Anmerkungen**

(z. B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

PEPL liegt nicht vor

weitere Ausführungen: siehe Anlage

---

**11. Ergebnis** (wird von der zuständigen Behörde ausgefüllt)

- Vom Vorhaben geht keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiets / Natura 2000-Gebiete aus.

Begründung:

- Das Vorhaben ist geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiets / Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung muss durchgeführt werden.

Begründung:

Bearbeiter Genehmigungsbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen
Bearbeiter Naturschutzbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen
Erfassung in Natura 2000 Eingriffsdatenbank durch:	Datum	Handzeichen	Bemerkungen

## Anlage zum Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung

### 7. Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensstätten von Arten

Lebensraumtyp (einschließl. charakterist. Arten) oder Lebensstätten von Arten	Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch:
<p><b>94.10 Bodensaure Nadelwälder</b></p> <p>Im Plangebiet und innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Zone (Waldabstandszone für geplantes Gebäude) bestehen bodensaure Beerstrauch-Fichten-Waldbestände. Sie stellen eine deutlich veränderte bzw. degradierte Ausbildungsform des Geißelmoos-Fichten-Waldes (LFU.-Schlüssel 57.20) oder des Fichten-Tannen-Waldes (LFU.-Schlüssel 57.30) dar. Im Sinne der FFH Erhaltungs- und Entwicklungsziele handelt es sich um Bodensauren Nadelwald in einem ungünstigen Erhaltungszustand.</p> <p>Lage im Randbereich der vorläufigen FFH-Abgrenzung.</p>	<p>Beseitigung von 0,32 ha Nadelwald im Plangebiet</p> <p>Im FFH-Schutzgebiet Umbau des Waldtraufs, d.h. der Nadelwaldrandzone auf 0,24 ha. Die zukünftige Bewirtschaftung wird mehr als 15 m Wuchshöhe nicht zulassen.</p>
<p><b>7110 Naturnahes Hochmoor (Pseudohochmoor) *</b></p> <p><b>91D0 Moorwälder (mit Spirke) *</b></p> <p><b>7120 Geschädigtes Hochmoor</b></p> <p><b>7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore</b></p> <p><b>7150 Torfmoor-Schlenken</b></p> <p>Legende: * prioritärer Lebensraum</p>	<p>Die Lebensraumtypen liegen im FFH-Schutzgebiet in mindestens 200 m Entfernung von Plangebiet und Waldabstandszone. Mögliche Auswirkungen wären nur durch beeinträchtigende Stoffeinträge über einen bestehenden Graben möglich. Dieser Graben führt vom Plangebiet in denjenigen Teil des FFH-Schutzgebietes, in welchem die nebenstehenden Lebensraumtypen auftreten.</p> <p>Mögliche Einträge (über den Graben) könnten Tausalz oder Spuren von Mineralöl und Reifenabrieb sowie von Zementschlämmen verunreinigtes Baustellenwasser sein.</p>

### 8. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen:

	Mögliche erhebliche Beeinträchtigung	Betroffene Lebensraumtypen oder Arten	Wirkung auf Lebensraumtypen od. Lebensstätten von Arten (Art d. Wirkung, Intensität, Grad d. Beeinträchtigung)
8.1	anlagebedingt		
8.1.1	Flächeninanspruchnahme mit Waldumwandlung	0,32 ha Fichten-Tannenwald außerhalb des FFH-Schutzgebietes	Der durch Flächeninanspruchnahme beseitigte Nadelwald liegt außerhalb des FFH-Schutzgebietes. Diesem Wald kommt keine bedeutsame Puffer-/Schutzfunktion für das FFH-Schutzgebiet zu, er entspricht nicht dem von den Erhaltungs- und Entwicklungszielen gemeinten Lebensraumtyp.

	Mögliche erhebliche Beeinträchtigung	Betroffene Lebensraumtypen oder Arten	Wirkung auf Lebensraumtypen od. Lebensstätten von Arten (Art d. Wirkung, Intensität, Grad d. Beeinträchtigung)
			Durch die Waldbeseitigung im Plangebiet ergeben sich für die Erhaltungs- und Entwicklungsziele <u>keine Beeinträchtigungen</u> .
8.1.2	Flächenumwandlung/ Waldumbau	Bodensaurer Nadelwald	<p>Umbau des im FFH-Schutzgebiet am Nordwestrand gelegenen Waldtraufs durch Fällung der hochwüchsigen Fichten innerhalb der Waldabstandsfläche in einer Breite von ca. 20 m (Flächenumfang: 120m x 20m = 0,24 ha. Förderung der Sukzession von Vorwald- und Laubholzarten wie Sträuchern, Hasel und Eberesche.</p> <p>Der betroffene Waldrand entspricht dem Lebensraumtyp Bodensaurer Nadelwald nicht oder nur in der Ausbildung eines ungünstigen Erhaltungszustands. Ihm kommt jedoch eine Schutz-/ Pufferfunktion zu, da er den luftgetragenen Stoffeintrag in das Schutzgebiet mindert. Diese dienende Funktion wird aber auch der umgebaute Waldrand /-trauf übernehmen.</p> <p>Die umgewandelte Waldrandfläche umfasst zudem einen Anteil von nur 0,5 % der FFH-Schutzgebietsteilfläche (0,24 ha von 46 ha).</p> <p>Durch den Umbau des Waldtraufs ergeben sich in funktionaler und quantitativer Hinsicht für die Erhaltungs- und Entwicklungsziele <u>keine erheblichen Beeinträchtigungen</u>.</p>
8.1.3	Nutzungsänderung	Bodensaurer Nadelwald	Siehe oben (8.1.1 und 8.1.2) <u>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</u>
<b>8.2</b>	<b>betriebsbedingt</b>		
8.2.1	Einleitungen in Gewässer	Naturnahes Hochmoor, Moorwald mit Spirke, Bodensaurer Nadelwald	<p>Der vom Plangebiet ins FFH-Schutzgebiet abfließende Graben nimmt im Plangebiet ausschließlich Dachwasser auf. Das Dachwasser ist weitgehend unbelastet. Um jeglichen schädlichen Eintrag von moorschädlichen Nährstoffen und sonstigen Schadstoffen auszuschließen, ist als zusätzliche Schutzmaßnahme eine Absetzmulde vorgesehen.</p> <p>Vor Einleitung in den Graben wird das Dachwasser in eine vegetationsbewachsenen Absetzmulde eingeleitet und dadurch einem nochmaligen Reinigungsvorgang unterzogen.</p> <p>Die Parkplatzentwässerung erfolgt durch Einleitung des Niederschlagswassers in das Trennsystem Richtung Seebachtal. Dadurch wird ausgeschlossen, dass möglicherweise mit Salz oder Spuren von Mineralöl und Reifenabrieb verunreinigtes Oberflächenwasser die empfindlichen Moorgesellschaften beeinträchtigt.</p> <p>Durch Niederschlagsabflusswasser und dessen Einleitung in den ins FFH-Schutzgebiet abflie-</p>

	Mögliche erhebliche Beeinträchtigung	Betroffene Lebensraumtypen oder Arten	Wirkung auf Lebensraumtypen od. Lebensstätten von Arten (Art d. Wirkung, Intensität, Grad d. Beeinträchtigung)
			ßen den Graben ergeben sich für die Erhaltungs- und Entwicklungsziele <u>keine Beeinträchtigungen</u> .
8.2.2	Optische Wirkungen	Bodensaurer Nadelwald	Mit der zulässigen Nutzung geht eine verstärkte Ausleuchtung des Plangebietes einher. Ein verstärkter Eintrag von Lichtimmissionen ins FFH-Schutzgebiet ist jedoch nicht zu erwarten. Hauptgrund ist das Einzelhandelsgebäude, das riegelartig zwischen ausgeleuchteten Flächen und Schutzgebiet liegt. Zusätzlich besitzt der umgebaute Waldtrauf eine lichtabschirmende Funktion.  Durch Lichtemissionen im Plangebiet ergeben sich für die Erhaltungs- und Entwicklungsziele <u>keine erheblichen Beeinträchtigungen</u> .
8.2.3	Akustische Wirkungen	keine	Keine erheblichen Wirkungen, gute Abschirmung des Parkplatzes und des Lieferverkehrs durch das Marktgebäude.  <u>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</u>
<b>8.3</b>	<b>baubedingt</b>		
8.3.1	Einleitungen in Gewässer	Naturnahes Hochmoor, Moorwald mit Spirke, Bodensaurer Nadelwald	Pumpwasser aus der Baugrube oder mit Zementschlämme belastetes Oberflächenwasser kann eine Belastung für die empfindliche Moorvegetation des FFH-Schutzgebietes darstellen.  Damit diese Stoffe nicht in den bestehenden Graben eingeleitet werden und nachfolgend ins FFH-Schutzgebiet gelangen können, ist als Schutzmaßnahme ein striktes Einleitungsverbot mit Kontrolle erforderlich.  Diese Schutzmaßnahme muss im Rahmen des ohnehin abzuschließenden öffentlich rechtlichen Vertrages [für Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB] fixiert werden.  <u>Keine Beeinträchtigungen</u>
8.3.2	Akustische Wirkungen	Bodensaurer Nadelwald	Baulärm tritt nur vorübergehend (Jahr 2006 - 2007) auf. Die potentiell lärmempfindliche Art Auerhuhn weist aktuell kein Vorkommen in der plangebietsangrenzenden FFH-Teilfläche auf (Revierförster Hr. Faller, 2006 mündl.).  <u>keine erheblichen Beeinträchtigungen</u>

**Fazit:**

Vom geplanten Vorhaben gehen mehrere Wirkfaktoren aus, deren Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Schutzgebietes untersucht wurden. Die festgestellten Wirkungen führen jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der in den Erhaltungs- und Entwicklungszielen genannten Lebensraumtypen oder Arten. Erhebliche Beeinträchtigungen können jedoch nur ausgeschlossen werden, wenn die Schutzmaßnahme "strikties Einleitungsverbot von belasteten Oberflächenwasser in einen dem Schutzgebiet zufließenden Graben einschließlich Kontrolle" verbindlich fixiert wird. Dies kann im Rahmen des ohnehin abzuschließenden öffentlich rechtlichen Vertrages [für Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB] sichergestellt werden.





**Gemeinde Feldberg, Ortsteil Bärenthal,  
B-Plan "Ignaz-Gfeli-Platz",  
Ausgleichs- u. Gestaltungskonzept**

**Landschaftsarchitekten faktorgruen,  
Stand Satzung 24.10.2006**



F2 Pflanzung eines Baumhains aus mindestens 7 Laubbaum-Hochstämmen

F1 Pflanzung eines Waldmantels B = 5,0 m, c a. 700 m<sup>2</sup> darin 15 mittelkronige Bäume lt. Arteneempfehlung

Pflanzung eines lockern Baumschirms über den Stellplätzen mit verbindlichen Festsetzung zu Baumgrube und Baumscheibe

Stellplätze mit sickerfähigem Pflasterbelag (Spittpflüge)

F3 Anlage einer Absetzmulde zur Reinigung des Oberflächenwassers vor der Einleitung in den Waldgraben unterhalb (NSG Rotmeer)

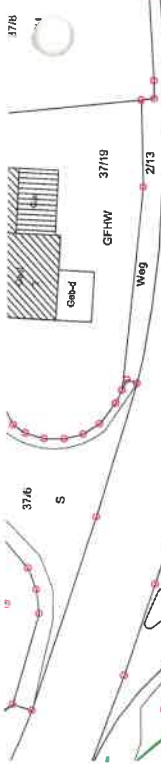
Pflanzung einer Reihe aus ca. 12 Bäumen zur Abschirmung des angrenzenden NSG Rotmeer

Festsetzen einer externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme: Biotopentwicklungs- und Pflegemaßnahme im Naturschutzgebiet Rotmeer auf ca. 1,0 ha Fläche im Hochmoor mit dem Ziel, die Spirke zu fördern und die Fichte zurückzudrängen

Abrücken des Gebäudes von der süd. Grundstücksgrenze für 1,0 m Trautstreifen, 3,0 m Mulde und 3,0 m Baumstreifen

Umbau des Waldtraufs

Pflanzung einer lockern Randeingrünung aus ca. 8 Bäumen







Maßnahmenflächen zur Pflege des Mookiefernwaldes  
Gewann "Rotmeer" mit dem  
Pflegeziel die Fichten zurückzuführen als:

- 1 Planungsgebieteexterne Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe,  
die durch Umsetzung der zulässigen Nutzung im Geltungsbereich  
der Bebauungsplan-Neufassung "Feldberg-West" bewirkt werden  
Umfang: 0,5 ha  
Flurstück: 393
- 2 Planungsgebieteexterne Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe,  
die durch Umsetzung der zulässigen Nutzung im Geltungsbereich  
der Bebauungsplanänderung und -erweiterung "Bärenthal-Mitte"  
bewirkt wird.  
Umfang: 0,55 ha  
Flurstück: 393
- 3 Planungsgebieteexterne Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe,  
die durch Umsetzung der zulässigen Nutzung im Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes "Ignaz-Glück-Platz" bewirkt werden.  
Umfang: 1,0 ha  
Flurstücke: 393, 396/1
- 4 Weitere Maßnahmenfläche (für Ökokoombi geeignet)  
Umfang: 2,6 ha  
Flurstücke: 393, 396/1, 247/1, 246



<b>faktorgrün</b> Projekt: <b>GDP - Feldberg, Lid-Merk, AUSGLEICHSLÄCHEN</b> Auftraggeber: <b>Gemeinde Feldberg</b>	
Projekt-Nr.: <b>1-5000</b> Maßstab: <b>L0420</b> Datum: <b>19.12.2006</b> gezeichnet: <b>S. G.</b> Blatt: <b>A3</b>	Projekt-Nr.: <b>1-5000</b> Maßstab: <b>L0420</b> Datum: <b>19.12.2006</b> gezeichnet: <b>S. G.</b> Blatt: <b>A3</b>
Projekt-Nr.: <b>1-5000</b> Maßstab: <b>L0420</b> Datum: <b>19.12.2006</b> gezeichnet: <b>S. G.</b> Blatt: <b>A3</b>	Projekt-Nr.: <b>1-5000</b> Maßstab: <b>L0420</b> Datum: <b>19.12.2006</b> gezeichnet: <b>S. G.</b> Blatt: <b>A3</b>
Projekt-Nr.: <b>1-5000</b> Maßstab: <b>L0420</b> Datum: <b>19.12.2006</b> gezeichnet: <b>S. G.</b> Blatt: <b>A3</b>	Projekt-Nr.: <b>1-5000</b> Maßstab: <b>L0420</b> Datum: <b>19.12.2006</b> gezeichnet: <b>S. G.</b> Blatt: <b>A3</b>