

## **S A T Z U N G**

### **der Gemeinde Feldberg über**

- a) **die 1. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“**
- b) **die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 05.11.2013

- die 1. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“ und
- die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Änderung**

- a) Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „Feldberger Hof“ mit Rechtskraft vom 01.12.1999. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt) vom 05.11.2013.
- b) Gegenstand sind ferner die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“.

### **§ 2**

#### **Inhalte der Änderung**

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 05.11.2013
  - wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich der Flst.-Nrn. Teil von 78, 78/3, Teil von 78/4, Teil von 78/5, Teil von 79/1 Teil von 114 (Am Seebuck), 117/1, 120/1, 122, 122/2 und Teil von 123 geändert
  - werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich geändert bzw. ergänzt.
  - werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich des Sondergebiets SO 3 (nicht Bestandteil des Deckblatts) textlich ergänzt.

- b) Gleichzeitig werden die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich geändert bzw. ergänzt.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 01.12.1999 werden für den Deckblattbereich übernommen.

### § 3

#### Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus
1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1000) vom 05.11.2013
  2. den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen vom 05.11.2013
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1000) vom 05.11.2013
  2. den geänderten örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich vom 05.11.2013
- c) Beigefügt sind
1. die gemeinsame Begründung vom 05.11.2013
  2. Begründung Teil II, Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 05.11.2013
  3. Geräuschimmissionsprognose (TÜV Süd) vom 08.02.2013

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 5

#### Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“ der Gemeinde Feldberg sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“ treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Feldberg, den 05. NOV. 2013

  
Der Bürgermeister



Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr.

Ausgefertigt

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

Feldberg, 19. MAI 2014  
Bürgermeisteramt



21. MAI 2014  
Bürgermeisteramt





Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **Hinweis:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“ Teile des Landschaftsschutzgebietes „Feldberg“ überplant und es deshalb einer naturschutzrechtlichen Befreiung bedarf.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert. Die übrigen, nicht von der Änderung erfassten Festsetzungen finden weiterhin Anwendung.

1. Die Ziffer 1.1.2.2. (zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Sport- und Freizeit Feldberger Hof“ SO 2) wird um folgenden Punkt ergänzt:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis, die dem sport-, erholungs- und tagungsbezogenen Fremdenverkehr dienen.

2. Ziffer 1.1.3.2 (Zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Aufstiegshilfen Feldberg-Seebuck“ SO 3) wird um folgenden Punkt ergänzt:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis, die dem sport-, erholungs- und tagungsbezogenen Fremdenverkehr dienen

3. Ziffer 1.1.5.2 (Zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Parkierungsanlage Feldberg“ SO 5) wird neu gefasst:
  - 1.1.5.2 Zulässig sind nur
    - Stellplätze, Garagenbauten und Tiefgaragen für PKWs sowie Stellplätze für Busse
    - alle erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Treppenhäuser, Kassen- und Buswartehäuschen, WC-Anlagen, Räume für Ski-Schließfächer
    - ergänzende sportliche Einrichtungen wie z.B. Kletterwand
4. Ziffer 1.1.5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (unterirdische Anordnung von Stellplätzen) wird ersatzlos gestrichen.
5. Ziffer 1.4.1.4 (Zulässige Gebäudehöhen im SO 5) wird neu gefasst:
  - 1.4.1.4 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen im SO 5 ist in der Planzeichnung in m. ü. NN festgesetzt.
6. Ziffer 1.7 (Pflanzbindungen) der planungsrechtlichen Festsetzungen wird neu gefasst.

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

- 1.7.1 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen zu schützen und bei Verlust durch die gleiche Baumart zu ersetzen. Bei Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen der bestehenden Bäume durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu minimieren (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“).

Das Befahren, Ablagern und Zwischenlagern von Baumaterial, Baumaschinen oder Erdmaterial muss innerhalb der Flächen des Bebauungsplans "Feldberger Hof" erfolgen, nicht jedoch in naturschutzfachlich empfindlichen Bereichen außerhalb der bestehenden oder neu geplanten Parkplätze.

- 1.7.2 Fläche F1: Zum Schutz der landschaftsprägenden und das künftige Parkhaus verschleiernenden Fichtenhecke (geschütztes Biotop) wird der mit den Fichten bestandene Geländestreifen bis 1,0 m außerhalb der Kronentraufe vollumfänglich als Schutzstreifen festgesetzt. Hierin sind keinerlei Abgrabungen zulässig.

Die im Plan festgesetzte Stützmauer zwischen Parkhausgebäude und Fichtenhecke F1 kann vom dargestellten Standort abweichen, allerdings nur nach Nordosten in Richtung Parkhaus. Für die Planung und Ausführung der erforderlichen Stützmauer sind die Beratung und Begleitung durch ökologische Fachbauleitung erforderlich.

Die Bauweise der Stützmauer muss zwingend ohne bergseitigem Arbeitsraum erfolgen. Eine durchgehende Rohrdrainage auf die gesamte Mauerlänge ist unzulässig, zulässig sind dagegen kleine Entwässerungsschlitze.

7. Ziffer 1.8 (Pflanzgebote) der planungsrechtlichen Festsetzungen wird neu gefasst:

**1.8 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

*Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.*

**1.8.1 Pflanzgebot für Straßenbäume**

Für die in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebote gelten folgende Festsetzungen:

- 1.8.1.1 Anpflanzungszeit ist die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode
- 1.8.1.2 Entsprechend dem im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume entlang des Dr. Pilet-Weges und entlang der Bundesstraße 317 sind standortgerechte Laubgehölze (siehe Artenempfehlung) zu pflanzen.  
Artenempfehlung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Pflanzgröße: Hochstamm, Größe nach Verfügbarkeit für autochthones Pflanzmaterial  
Anpflanzungszeit: die auf die Baumaßnahme Parkhaus folgende Pflanzperiode
- 1.8.1.3 Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind in begründeten Fällen zulässig (Zufahrten, Leitungstrassen, unzumutbare Nutzungseinschränkung), wobei der Abstand zwischen zwei Bäumen nicht größer als 12 m sein darf. Der Baum-Wurzelraum darf einschließlich des belebten Oberbodens eine Fläche von 9 m<sup>2</sup> pro Baum nicht unterschreiten. Der Wurzelraum ist von Leitungen freizuhalten. Der Eintrag von auftausalzhaltigem Oberflächenwasser ist z.B. durch eine Einfassung der Baumscheibe auszuschließen.
- 1.8.1.4 Die Gehölzpflanzungen sind den öffentlichen Erschließungsflächen zuzuordnen.
- 1.8.1.4 Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen

**1.8.2 Pflanzgebot für private Grundstücksflächen**

Für die in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebote gelten folgende Festsetzungen:

- 1.8.2.1 Anpflanzungszeit ist die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode
- 1.8.2.2 In dem Sonderbaugebiet SO5 auf der Grünfläche zwischen Parkhaus und Franz-Klarmeyer-Weg sowie auf den Grünflächen nordöstlich des Sonderbaugebietes SO4 sind mittel- bis großkronige Laubbäume, großkronige Nadelbäume nach folgender Artenempfehlung entsprechend

Planzeichnung zu pflanzen. Die im Plan gekennzeichneten Standorte können um maximal 4 m parallel zur Straßenachse verschoben werden.  
Artenempfehlung großkroniger Laubbaum: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Fichte (*Picea abies*)  
Pflanzgröße: Hochstamm, nach Verfügbarkeit für autochthones Pflanzmaterial

8. Die Ziffern 1.9.1 und 1.9.3 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) der planungsrechtlichen Festsetzungen werden neu gefasst. Ziffer 1.9.2 betreffend die Maßnahme **F 2** bleibt weiterhin gültig

1.9.1 Ausgleichsfläche F3

1.9.1.2 Die Fläche F3 ist der Sonderbaufläche SO5 zuzuordnen.

1.9.1.3 Die im Plan mit F3 gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesenfläche mit standortheimischen Baumgruppen und Reihen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

Die Ansaat der Wiesenflächen erfolgt durch Saatgut von Grünlandflächen der Feldberggipfel-Region. Vor der Ansaat ist ein 0,2-0,3 m mächtiger Bodenauftrag mit sandig-lehmigem Oberboden (mit gebietstypischen pH-Wert) durchzuführen. Böschungen sind in Bezug auf das Relief möglichst gebietstypisch naturhaft auszuformen.

Die Pflege der Flächen erfolgt durch jährliche Mahd. Innerhalb der Fläche F3 sind gemäß Planeintrag Anpflanzungen aus mindestens 70 % mittel- bis großkronigen Laubbäumen und höchstens 30% großkronigen Nadelbäumen entsprechend der Artenempfehlung durchzuführen.

Artenempfehlung mittel- bis großkroniger Laubbaum: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Artenempfehlung großkroniger Nadelbaum: Fichte (*Picea abies*), Tanne (*Abies alba*), Lärche (*Larix decidua*).

Pflanzgröße: Hochstamm bzw. Nadelbaum, nach Verfügbarkeit für autochthones Pflanzmaterial

In diese Wiesenfläche ist ein mindestens 800 m<sup>2</sup> großer Regenwasserteich integriert. Die Fläche ist optisch und funktionell dem Parkhaus zuzuordnen. Der Teich soll ausschließlich durch Regenwasser und nicht anderweitig gespeist werden. Die Teichanlage ist naturnah mit Flachufern und Röhrichtbereichen zu gestalten. Die Nutzung erfolgt in Verbindung mit dem Hotel und dem Naturerlebnispark des Naturschutzzentrums.

1.9.3 Ausgleichsfläche F4

1.9.3.1 Die im Plan mit F4 gekennzeichnete Fläche ist als dauerhaft begrüntes Grünland zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Im Über-

- gang zu den westlich angrenzenden Grünlandflächen ist das Relief gebietstypisch naturhaft auszuformen.
- 1.9.3.2 Die Ansaat der Wiesenflächen erfolgt durch Saatgut von Grünlandflächen der Feldberggipfel-Region. Vor der Ansaat ist ein 0,2-0,3 m mächtiger Bodenauftrag mit sandig-lehmigem Oberboden (mit gebietstypischen pH-Wert) durchzuführen. Die Pflege der Flächen erfolgt durch jährliche Mahd oder Beweidung.
- 1.9.3.3 Die Fläche F4 ist den Flächen SO1, SO2, SO3 und WA1 zuzuordnen.
9. Die Ziffer 1.9 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) wird um folgende Ziffern 1.9.4, 1.9.5 und 1.9.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.
- 1.9.4 Ausgleichsfläche F5
- Die im Plan mit F5 gekennzeichnete Fläche des ehemaligen Parkplatzes ist als robuster Schotterrasen für gelegentliche Veranstaltungen (z.B. Naturparkmarkt, Schneebar) anzulegen. Die Ansaat der Wiesenflächen erfolgt durch Saatgut mit Herkunft aus Grünlandflächen der Feldberggipfel-Region, die Pflege der Flächen erfolgt durch jährliche Mahd.
- Innerhalb der festgesetzten Baufenster ist die Errichtung einer Schneebar und eines Info-Points zulässig.
- Artenempfehlung Laubbaum: Buche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Pflanzgröße: Hochstamm, nach Verfügbarkeit für autochthones Pflanzmaterial
- 1.9.5 Ausgleichsfläche F6
- Auf dem 15 m breiten Geländestreifen (Flst. Nr. 123, Gemeinde St. Blasien) sollen truppweise heimische Laub- und Nadelbäume angepflanzt werden. (8 – 15 Pflanzen pro Trupp/ Gruppe, Pflanzraster 2 x 2 m, die Gruppe ist einzuzäunen). Die zu pflanzende Anzahl beträgt mindestens 250 Gehölze lt. Artenempfehlung auf ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Dauerhaft zu erhalten und durch Nachpflanzung zu sichern sind mindestens 100 Bäume.
- Artenempfehlung Laubbaum: Buche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Artenempfehlung großkroniger Nadelbaum: Fichte (*Picea abies*), Lärche (*Larix decidua*)
- Pflanzgröße: Es ist gebietsheimisches autochthones Pflanzgut zu verwenden, die Pflanzgröße richtet sich nach der Verfügbarkeit in zertifizierten Baumschulen. Alternativ besteht die Möglichkeit einer Baumverpflanzung innerhalb der Feldbergregion zu. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich.

1.9.6 Umweltbaubegleitung

Wegen der hohen Empfindlichkeit des geschützten Biotops Fichtenhecke und der angrenzenden Borstgrasrasen und der Komplexität der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Umweltbaubegleitung/ ökologische Fachbauleitung erforderlich. Diese ist von einer fachlich geeigneten Person zu leisten.

10. Ziffer 1.10 (Öffentliche Grünfläche) der planungsrechtlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

11. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden um eine neue Ziffer 1.10 wie folgt ergänzt:

Ziffer 1.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB

1.10.1 Den Flächen SO1, SO2, SO3 und WA1 werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Diese sollen auf einer 1,0 ha großen Sammelausgleichsfläche Drehkopf oberhalb Brunnleweg auf der Gemarkung Neuglashütten (Gemeinde Feldberg) in der Flächenabgrenzung gemäß Karte Nr. 6 des Umweltberichts stattfinden.

Der Fläche SO5 werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Diese sollen auf einer 1,3 ha großen Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Neuglashütten (Gemeinde Feldberg) in der Flächenabgrenzung gemäß Karte Nr. 6 des Umweltberichts stattfinden.

1.10.2 Folgende Maßnahmen sind auf den externen Ausgleichsflächen zur Aufwertung der Haslach-Aue umzusetzen und die Umsetzung durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag sicher zu stellen:

Fällen der standortuntypischen Fichten. Mit Ausnahme von 5 bis 8 Einzelbäumen sind alle Fichten zu beseitigen und abzutransportieren. Als zu verbleibende Einzelbäume sind bereits absterbende Exemplare auszuwählen. Sie sind als stehendes Totholz (für andere Tierarten) zu belassen. Eine nachfolgende Fichtenverjüngung ist unzulässig.

Innerhalb der Kahlschlagsfläche erfolgt das Aufkommen von Weichholzbäumen durch Naturverjüngung und Anpflanzung gemäß Artenempfehlung.

Die Anpflanzungen erfolgt mittels Steckholzbesatz in 5 über die Fläche verteilte Gruppen von je 150 m<sup>2</sup> (50 Steckhölzer je Gruppe) Die Steckhölzer sind im Haslachtal zu gewinnen.

Auf der Maßnahmenfläche findet dauerhaft keine Nutzung statt, eine Fortführung bzw. eine Wiederaufnahme der Wirtschaftswaldbewirtschaftung findet nicht statt. Biotoppflegemaßnahmen sind jedoch durchzuführen. Zulässig ist die Einbindung der Fläche in einen lokalen Naturlehr-



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 7 von 7

pfad. Im Rahmen vertraglicher Regelungen ist eine Nutzungsänderung zu anderen als naturschutzfachlichen Zwecken auszuschließen.

Artenempfehlung: Zitterpappel (*Populus tremula*), Salweide (*Salix caprea*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Die übrigen, nicht von der Änderung erfassten Vorschriften finden weiterhin Anwendung.

12. Ziffer 2.1.3 der örtlichen Bauvorschriften wird ersatzlos gestrichen.
13. Ziffer 2.5.1 (bezüglich der Versickerung von Regenwasser) findet für den Deckblattbereich keine Anwendung

Feldberg, den 05. NOV. 2013

Der Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Familie Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Tel. 0761 736875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

**Ausgefertigt**

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

Feldberg, 19. MAI 2014  
Bürgermeisteramt



**Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr.**

21. MAI 2014

Bürgermeisteramt



## 1 INHALTSVERZEICHNIS

|      |                                                                                         |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Inhaltsverzeichnis .....                                                                | 1  |
| 2    | Allgemeines .....                                                                       | 2  |
| 2.1  | Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung.....                                            | 2  |
| 2.2  | Lage des Änderungsbereichs .....                                                        | 3  |
| 3    | Verfahrensablauf .....                                                                  | 3  |
| 4    | Flächennutzungsplan.....                                                                | 5  |
| 5    | Planungsinhalte .....                                                                   | 6  |
| 5.1  | Übernahme der Planungen für das Parkhaus Feldberg.....                                  | 6  |
| 5.2  | Übernahme der Verkehrsführung für die Bundesstichstraße B 317 .....                     | 10 |
| 5.3  | Änderung der Nutzungsmöglichkeiten für das Ökonomiegebäude im Sondergebiet<br>SO 3..... | 10 |
| 5.4  | Berichtigung bzw. Übernahme der Neubaumaßnahme ehemaliges Personalhaus im<br>SO 2.....  | 10 |
| 6    | Örtliche Bauvorschriften .....                                                          | 11 |
| 7    | Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung .....                                    | 12 |
| 8    | Landschaftsschutzgebiet Feldberg .....                                                  | 12 |
| 9    | Erschliessung .....                                                                     | 12 |
| 10   | Immissionen.....                                                                        | 13 |
| 10.1 | Lärm.....                                                                               | 13 |
| 10.2 | Licht.....                                                                              | 14 |
| 11   | Entwässerungskonzept.....                                                               | 15 |
| 11.1 | Schmutzwasser.....                                                                      | 15 |
| 11.2 | Regenwasser .....                                                                       | 15 |
| 11.3 | Löschwasserbereitstellung.....                                                          | 16 |
| 12   | Belange des Denkmalschutzes .....                                                       | 16 |
| 13   | Kosten.....                                                                             | 18 |
| 14   | Flächenbilanz.....                                                                      | 18 |

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung**

Der bestehende Bebauungsplan „Feldberger Hof“ wurde am 23.11.1999 von der Gemeinde Feldberg als Satzung beschlossen und trat am 01.12.1999 in Kraft. Der Bebauungsplan blieb, abgesehen von einer kleinen Erweiterung für die bestehende Hütte der Skizunft Feldberg e.V. (2. Änderung In Kraft seit 04.04.2012) unverändert, entspricht aber aufgrund der sich rasch ändernden Rahmenbedingungen im Tourismus-, Freizeit- und Sportbereich nicht mehr den heutigen Anforderungen. Bereits in der Fassung des Bebauungsplans von 1999 war gegenüber dem Hotel Feldberger Hof eine größere Parkierungsanlage für unterirdische und oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Bereits im November 2005 hatte die Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung des 1. Änderungsverfahrens gefasst. Hauptsächlicher Anlass für die Bebauungsplanänderung war der Bauantrag eines Investors für ein Parkhaus gegenüber dem Hotel Feldberger Hof mit ca. 1.270 Stellplätzen.

Für die Änderung wurde die Offenlage im Februar und März 2006 durchgeführt und am 02.05.2006 der Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht bekannt gemacht und damit nicht rechtskräftig. Aus verschiedenen Gründen konnte das geplante Vorhaben nicht realisiert werden.

Im Jahr 2008 fand sich ein anderer Investor aus Stuttgart, der das Parkhaus-Projekt in einer gegenüber dem vorherigen Vorhaben geänderten Form realisieren wollte. Aus diesem Grund wurde der vorangegangene Satzungsbeschluss aufgehoben und mit dem geänderten Entwurf, der das Parkhaus als runden Bau in einer zylindrischen Form vorsah eine erneute Offenlage im November-Dezember 2008 durchgeführt. Auch für diese Fassung der 1. Änderung wurde ein Satzungsbeschluss gefasst, der aber keine Rechtskraft erlangte, da sich der Investor nach dem Ausbleiben der Zusage von Landeszuschüssen zurückgezogen hat.

Im Jahr 2012 ist mit den Firmen Lorenz + Partner GmbH aus Hamburg und der OmegaGroup Invest Development GmbH & Co KG aus Stuttgart ein neuer Investor an die Gemeinde herangetreten, der Planungen für das Parkhaus am Feldberg vorgelegt hat und die Gemeinde gebeten hat, das entsprechende Planungsrecht zu schaffen.

Die Gemeinde hat über das neu vorgelegte Parkhausprojekt beraten und im Januar 2013 einstimmig beschlossen, das hierfür notwendige Bebauungsplanänderungsverfahren wieder aufzunehmen. Aufgrund der exponierten Lage und Bedeutung des Projekts auch über die Gemeindegrenzen der Gemeinde Feldberg hinaus soll die Fortführung des Verfahrens in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Übernahme der geänderten Planungen für das Parkhaus im Sondergebiet SO 5
- Übernahme der gegenüber dem Bebauungsplan von 1999 geänderten Verkehrsführung der Bundesstichstraße B 317 mit Verlegung des Wendeplatzes.
- Änderung der Nutzungsmöglichkeiten für das Ökonomiegebäude im Sondergebiet SO 3
- Berichtigung bzw. Übernahme der Neubaumaßnahme ehemaliges Personalhaus im SO 2

- Überarbeitung der Ausgleichskonzeption und der Pflanzmaßnahmen.

Auf Grund der starken Belastung von Umwelt und Natur durch die derzeit nicht mehr akzeptable Parksituation am Feldberg, verursacht durch ständig steigende Besucherzahlen soll nun westlich des Familienhotels „Feldberger Hof“ ein modernes Parkhaus entstehen. Bereits im Bebauungsplan von 1999 wurden Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Verbesserung der Verkehrssituation am Feldberger Hof führen sollten. Insbesondere wurde mit dem Sondergebiet SO 5 „Parkierungsanlage Feldberg“ die Fläche für ein Parkhaus vorgesehen. Damit sollten die Parkierungsverhältnisse geordnet und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die entlang der Straße „Am Seebuck“ vorhandenen Kurz- und Dauerparkplätze wegfallen können. Ziel war unter anderem, dass die entlang der Straße frei werdenden Flächen für eine Busspur und zur Verbesserung des Öffentlichen Personennahverkehrs zur Verfügung gestellt werden können. Mit der Sanierung der Straße und der Herstellung des Kreisverkehrs, konnte hier bereits Verbesserungen erreicht werden.

Die Fa. Lorenz + Partner hat nun ein neues Konzept für ein Parkhaus vorgelegt. Der Entwurf, der von der Gemeinde befürwortet wird, weicht insbesondere aufgrund der geänderten Planung, architektonischen Gestaltung, Gebäudehöhe und Platzierung innerhalb des Plangebietes von den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans von 1999 ab.

Die Errichtung des Parkhauses in der vorgelegten Konzeption, die Neuordnung der Verkehrsführung sowie einige kleinere Änderungen erfordern daher eine Überarbeitung des entsprechenden Teilbereichs des Bebauungsplans.

## **2.2 Lage des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich des zeichnerischen Teils (Deckblatt) zieht sich vom Parkhaus über die Buswendeschleife bis hin zum bestehenden Restaurant- und Appartementhaus. Das Parkhaus liegt wie bereits im bisherigen Bebauungsplan im Bereich Feldberger Hof an der B 317 direkt gegenüber dem Hotelgebäude und südlich des Naturschutzzentrums. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. Teil von 78, 78/3, Teil von 78/4, Teil von 78/5, Teil von 79/1, Teil von 114 (Am Seebuck), 117/1, 120/1, 122, 122/2 und Teil von 123. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die zeichnerischen Änderungen beziehen sich auf den Deckblattbereich, die textlichen Änderungen beziehen sich auch auf den gesamten Bereich des Bebauungsplans Feldberger Hof in der Fassung von 1999.

## **3 VERFAHRENSABLAUF**

Der Ursprungsbebauungsplan „Feldberger Hof“ trat am 01.12.1999 in Kraft und beinhaltete bereits das Sondergebiet „Parkierungsanlage“ SO 5. Seitdem wurden bereits zwei verschiedene Parkhausprojekte vorgelegt und jeweils im vereinfachten Verfahren im Jahr 2006 und im Jahr 2008 eine Offenlage durchgeführt.

Da es sich nach wie vor um ein Parkhaus-Projekt und um denselben Standort handelt, sich aber die äußere Gestaltung und Höhe des Projekts geändert hat, müsste zumindest darüber diskutiert werden, ob auch weiterhin die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und daher ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB prinzipiell anwendbar wäre. Um aber allen Zweifeln zu entgehen und eine hohe Akzeptanz zu er-

reichen soll für das nun anstehende Vorhaben ein zweistufiges Bebauungsplanänderungsverfahren mit Umweltbericht, integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden. Ebenso wurde im März mit den Behörden eine Scopingtermin durchgeführt um Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln.

**Verfahrensdaten:**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08.11.2005             | Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Feldberger Hof" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB                                                                                                                        |
| 16.02. –<br>15.03.2006 | Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.                                                                                                                                                                                |
| 02.05.2006             | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung.                                                                                                                                        |
| 07.10.2008             | Aufhebung des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung vom 02.05.2006. Billigung des geänderten Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung einer erneuten Offenlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Feldberger Hof“.                        |
| 13.11. –<br>12.12.2008 | Durchführung der erneuten Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB.                                                                                                                                                   |
| 31.03.2009             | Der Gemeinderat behandelt die in der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“ als Satzung.                                                                                                              |
| 22.01.2013             | Aufhebung des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung vom 31.03.2009. Billigung des vorgelegten geänderten Vorhabens und Beschluss zur Fortführung des Verfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Feldberger Hof“.                          |
| 05.03.2013             | Scopingtermin zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.                                                                                                                                                                                                                |
| 31.01. -<br>28.02.2013 | Frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer Planauslage                                                                                                                                                                                                                      |
| 06.02. -<br>06.03.2013 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                    |
| 23.07.2013             | Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den geänderten Planentwurf und beschließt die Durchführung einer 3. Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. |
| 08.08. -<br>09.09.2013 | Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung gemäß § 3 (2) BauGB                                                                                                                                                                                                    |

|                        |                                                                                                                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08.08. -<br>09.09.2013 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange                                                                                             |
| 05.11.2013             | Der Gemeinderat behandelt die in der 3. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“ als Satzung. |

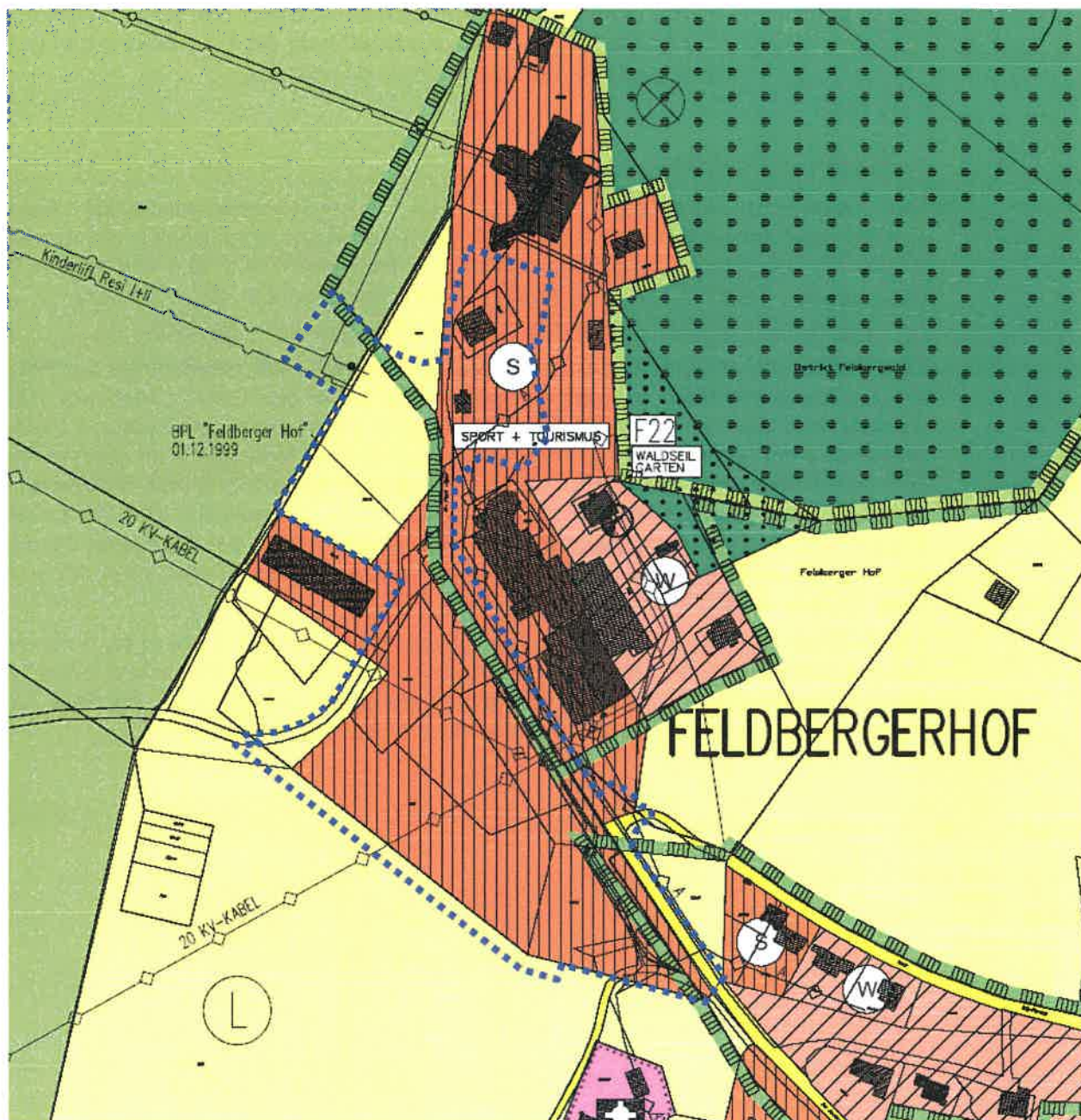
#### **4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee, genehmigt am 14.07.2006, weist den Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Tourismus“ aus. Die vorliegende Änderung mit dem Parkhaus, das eindeutig touristischen Zwecken dient, ist daher in vollem Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Das Sondergebiet SO 5 ist ein Teilbereich der touristischen Infrastruktur am Feldberg, der im Zusammenhang mit dem gesamten Plangebiet des Bebauungsplans „Feldberger Hof“ von 1999 zu sehen ist. Es dürfte unstrittig sein, dass das Parken im SO 5 nur dienende Funktion für die sportlichen und touristischen Nutzungen im übrigen Plangebiet hat. Daher sieht die Gemeinde die Sonderbaufläche SO 5 des Plangebietes als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt an. Die Darstellung im Flächennutzungsplan und die geplante Nutzung als Parkhaus hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1999 und den vorherigen Fassungen der 1. Änderung im Jahr 2006 und 2009 nicht geändert.

Die Änderungen bezüglich der Sondergebiete SO 2 und SO 3 betreffen entweder die überbaubaren Flächen oder textliche Änderungen innerhalb der schon bestehenden Sondergebiete die bereits dem Flächennutzungsplan entsprechen, so dass hier die Frage des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan nicht berührt ist.

**Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg – Schluchsee i.d.F- der 6. Änderung**



## 5 PLANUNGSINHALTE

### 5.1 Übernahme der Planungen für das Parkhaus Feldberg

Das Parkhaus war bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1999 ausdrücklicher Planungswille der Gemeinde und daher an geeignetem Standort ein Sondergebiet SO 5 „Parkierungsanlage Feldberg“ festgesetzt. Die Gemeinde sieht für das Parkhausprojekt eine ausreichende Auslastung gegeben und sieht im Parkhaus

eine besucherfreundliche Maßnahme, die der konsequenten Fortführung der touristischen Entwicklung der Gemeinde Feldberg dient.

Nach dem neu vorgelegten Entwurf für das Parkhaus ist der Standort prinzipiell gleich geblieben. Das nun vorgesehene Gebäude bleibt in der Grundfläche gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan von 1999 deutlich zurück.

Vorgesehen ist ein klarer rechteckiger Baukörper in einer Größe von ca. 100 m x 50 m. Nach den Anregungen aus dem Scopingtermin und der frühzeitigen Beteiligung wurde das Parkhausgebäude nochmals überplant. Dadurch konnte die absolute Gebäudehöhe in dem südöstlichen Gebäudeteil um 3,10 m reduziert werden. Das Gebäude ist mit einem leicht geneigten Satteldach versehen. Die Firsthöhe beträgt, gemessen ab der Oberkante des Kreisverkehrs, in etwa 27 m bei der nordwestlichen Gebäudehälfte und ca. 24 m bei der südöstlichen Gebäudehälfte. Die geplanten Traufhöhen betragen, ebenfalls gemessen ab Oberkante Kreisverkehr, 22,20 m im höheren Gebäudeteil und 19,60 m im niedrigeren Gebäudeteil. Die sichtbaren Wandhöhen liegen zum Teil deutlich darunter, weil versucht wurde, das Gebäude optimal in das Gelände zu integrieren. So ist das Gebäude insbesondere auf der südwestlichen Seite zum Teil bis über 7 m in den Hang eingebunden. In nordöstlicher Richtung wird der Baukörper ergänzt durch einen Anbau für Treppenhaus, Aufzug, Sanitärräume und Ski-Schließfächer. Auf der nordwestlichen Seite des Gebäudes befindet sich ein deutlich kleinerer Anbau für ein Treppenhaus.



Beispielhafte Darstellung

Nach gültigem Bebauungsplan (1999) dürfen insgesamt 21.605 m<sup>2</sup> für Stellplätze versiegelt werden, 1/3 der Stellplätze ist unterirdisch anzuordnen (6.890 m<sup>2</sup>), hierauf ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

Im Vergleich hierzu beansprucht das geplante Parkhaus eine deutlich geringere Grundfläche: sie beträgt etwa 5.600 m<sup>2</sup>.

Nach aktueller Planung kommen etwa 6.900 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche für oberirdische Stellplätze, Bus-Stellplätze sowie Zufahrten hinzu.



In der Summe (Tabelle 3, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz) bleibt die die versiegelte Fläche jedoch in etwa gleich.

Anders als im Bebauungsplan 1999 soll nun keine Dachbegrünung stattfinden, da im Rahmen des konsequenten Energiekonzeptes geplant ist, die Dachfläche mit Photovoltaik-elementen auszustatten.



Beispielhafte Darstellung

In der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung 2013 sind für das projektierte Parkhaus in Split-Level Anordnung bis zu 7 Parkdecks vorgesehen. Auf diese Weise können ca. 1.400 Stellplätze im Parkhaus untergebracht werden. Ergänzt wird das Parkplatzangebot durch zusätzliche ca. 200 oberirdische Stellplätze neben dem Parkhaus.

Ein wesentlicher Punkt der Planänderung für das Parkhaus ist die Höhenentwicklung des Gebäudes. Bei der Erstellung des Bebauungsplans im Jahr 1999 ist man, ohne dass ein konkreter Entwurf vorgelegen hätte, von einer Kombination aus unterirdischer Tiefgarage und oberirdischem Parkhaus ausgegangen und hatte daher eine Gebäudehöhe von 4,0 m, gemessen an der Oberkante der Stichstraße B 317, für ausreichend erachtet. Dies hätte in etwa einer Bauhöhe von 2 oberirdischen Parkierungsebenen entsprochen. Jedoch hat sich schon beim Entwurf der beiden bisherigen Vorhabenträger der 1. Änderung herausgestellt, dass es aufgrund der anstehenden Felsbildung und aus technischen und Kostengründen schwierig sein wird, unterirdische Geschosse zu errichten.

Nach dem nun vorliegenden Entwurf handelt es sich um ein oberirdisch angelegtes Parkhaus, das dadurch notwendigerweise über die damals festgelegte Höhenbegrenzung hinausgeht. Vorgesehen sind nun bis zu 7 übereinander angeordnete Parkierungsebenen.

Grundsätzlich sollen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die äußeren Rahmenbedingungen des geplanten Parkhauses festgesetzt werden. Daher werden die

Festsetzungen dahingehend geändert, dass das Parkhaus in der geplanten Form realisiert werden kann, darüber hinaus aber die notwendige Flexibilität, die während der Ausführungs- und Detailplanung notwendig werden kann, erreicht wird.

Ziffer 1.4.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird daher entsprechend umformuliert, so dass im Sondergebiet SO 5 die in der Planzeichnung in m.ü.NN festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gelten. Entsprechend dem vorgelegten Entwurf beträgt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nun 1.301 m.ü.NN. für den höheren Gebäudeteil bzw. 1.298 m.ü.NN im niedrigeren Gebäudeteil. Um den Schrankenbereich überdachen zu können, wurde auch hierfür eine maximale Höhe von 1.278 m.ü.NN festgesetzt.

Durch die angestrebte Parkhauslösung kann auch die Vorgabe des Bebauungsplans von 1999, nämlich mindestens 1/3 der Stellplätze unterirdisch anzuordnen nicht eingehalten werden. Die entsprechende Ziffer 1.1.5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen war daher ersatzlos zu streichen.



Beispielhafte Darstellung

Neben dem eigentlichen Parkhaus sind außerdem auch oberirdische Stellplätze sowie umfangreiche Grünflächen und ein Teich vorgesehen.

Die Fläche nördlich des Naturschutzzentrums, auf der heute noch großflächig Fahrzeuge parken, wird als Parkplatz zukünftig ganz entfallen, so dass gegenüber der heutigen Nutzung Außenparkplätze in deutlichem Umfang entfallen, was auch dem Erscheinungsbild des Feldbergs zu Gute kommt. Auf die Außenparkplätze kann jedoch nicht ganz verzichtet werden. Zum einen soll in gewissem Umfang auch Ersatzparkraum vorgehalten werden, wenn aufgrund von Reinigungs- und Wartungsarbeiten Teile des Parkhauses temporär nicht genutzt werden können. Zum anderen können hier Fahrzeuge abgestellt werden, die aufgrund ihrer Fahrzeughöhe nicht im Parkhaus parkieren können. Dies sind z.B. Wohnmobile oder private Kleinbusse. Dies ist nicht unerheblich, da ein Großteil der Besucher des Felsbergs aus Familien oder privaten Kleingruppen besteht.

Weiterhin dienen die Außenstellplätze auch den Besuchern vom Haus der Natur, die bislang baurechtlich nicht nachgewiesen sind, da die Spitzenauslastung zwischen Ski-gebiet und Haus der Natur zeitlich deckungsgleich ist. Dies ist auch insofern von Bedeutung, da das Haus der Natur bereits aufgrund steigender Besucherzahlen eine Erweiterung in Erwägung zieht.

## **5.2 Übernahme der Verkehrsführung für die Bundesstichstraße B 317**

Eng mit dem Vorhaben des Parkhauses verbunden ist die Neuordnung der Verkehrsführung im Bereich Feldberger Hof. Die Konzentration von PKW-Verkehr, Parkierungsflächen und untergeordnetem Fußgängerverkehr führt zu erheblichen Belastungen für einen reibungslosen Buslinienverkehr, mit nachteiligen Auswirkungen auf die Attraktivität des Öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere beim Wintersporttourismus.

War eine neue Verkehrsführung bereits im Bebauungsplan von 1999 angedacht und mit einer breiteren Straße und einer Buswendeschleife auch bereits in den Festsetzungen enthalten, so wurde der neue Kreisverkehr entsprechend dem ausgearbeiteten Straßenentwurf für die Verkehrsneuordnung bereits errichtet. Von der Bundesstraße kommend, wurde ein dreispuriger Ausbau der Stichstraße „Am Seebuck“ vorgesehen, wodurch die straßenbegleitenden Parkplätze entfallen sind. So entstand der Platz für eine eigene Busspur, wodurch die bisherigen Beeinträchtigungen minimiert und der ÖPNV gefördert wird.

Um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten, wurde der Knotenpunkt der Straße am Seebuck mit der Einfahrt des Parkhauses und dem Köpflweg als Kreisverkehr ausgebildet. Vom Kreisverkehr verläuft die Straße in nordwestlicher Richtung vorbei am Feldberger Hof und Naturschutzzentrum und endet in einer Buswendeschleife. Im Bebauungsplan von 1999 war die Buswendeschleife bereits vorgesehen, lag aber direkt östlich des Naturschutzzentrums. Inzwischen wurde die Buswendeschleife etwas weiter nach Norden verschoben. Der Kiosk wurde abgebrochen und das dafür ursprünglich vorgesehene Baufenster entfällt.

Unabhängig von der Planung des Parkhauses wurden nach Gesprächen mit dem Betreiber der Hotels Feldberger Hof auch Änderungswünsche in den Bebauungsplan aufgenommen, die den geplanten Entwicklungen der Hotelanlage Rechnung tragen sollen. Der realisierte Standort der Buswendeschleife hat sich für den Betreiber als nachteilig herausgestellt, da der Gartenbereich, der nördlich an das Hotel anschließt, erweitert werden soll. Die Buswendeschleife soll daher mittelfristig weiter nach Süden in den Bereich zwischen Hotelanlage und Naturschutzzentrum gerückt werden.

## **5.3 Änderung der Nutzungsmöglichkeiten für das Ökonomiegebäude im Sondergebiet SO 3**

Bei der Änderung für das Sondergebiet SO 3 „Aufstiegshilfen Feldberg-Seebuck“ handelt es sich lediglich um eine textliche Änderung. Der betreffende Bereich, das Sondergebiet SO 3, liegt also nicht im zeichnerischen Änderungsbereich (Deckblatt). Da im sog. Ökonomiegebäude ein Beherbergungsbetrieb untergebracht wurde, dies aber nach den bisherigen Festsetzungen nicht zulässig ist, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung der Katalog der zulässigen Nutzungen in Ziffer 1.1.3.2 um den Begriff „Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis, die dem sport-, erholungs- und tagungsbezogenen Fremdenverkehr dienen“ ergänzt.

## **5.4 Berichtigung bzw. Übernahme der Neubaumaßnahme ehemaliges Personalhaus im SO 2**

Im Sondergebiet SO 2 „Sport und Freizeit Feldberger Hof“ wurde im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 78/3 und 78 ein Restaurant- und Appartementgebäude realisiert. Im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen im Sondergebiet SO 2 angepasst werden. Hierzu wird das Baufenster entsprechend dem realisierten Gebäude vergrößert und darüber hinaus werden durch eine Ergänzung der Ziffer 1.1.2.2 (Zulässige Nutzungen im SO 2) „Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis, die dem sport-, erholungs- und tagungsbezogenen Fremdenverkehr dienen“, zugelassen.

Im Zusammenhang mit dem vorgenannten Restaurant- und Appartementhaus und auch aufgrund aktueller Planungsvorhaben des Hotels Feldberger Hof mussten auch die östlich und südlich des Baufensters verlaufenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angepasst werden. Auch der vom Hotelbetreiber geäußerte Wunsch nach Verlegung der Buswendeschleife und der nördlichen Erweiterung seines Gartenbereichs bedingt unweigerlich eine Verlegung von bestehenden Wegerechten. Die Wegerechte sind in einer Vereinbarung zwischen Hotelbesitzer, Gemeinde Feldberg und Skizunft Feldberg vertraglich und dinglich gesichert. Der Vertrag beinhaltet auch die Zustimmung zu einer geänderten Wegeführung, soweit die Zugänglichkeit der hinterliegenden Grundstücke gewährleistet bleibt. Mit der Veränderung der Zugangswege waren auch die Stellplatzzonen in diesem Bereich anzupassen.

Eine weitere Änderung im SO 2 betrifft den Wegfall des Baufensters für das Kioskgebäude, dass der neu geschaffenen Buswendeschleife weichen musste.

## **6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Ziffer 2.1.3 der örtlichen Bauvorschriften von 1999 regelte die Dachbegrünung für das Parkhaus im Sondergebiet SO 5. Im aktuellen Projekt ist ein Satteldach vorgesehen und es wurde festgestellt, dass eine Dachbegrünung einerseits statische Probleme aufwirft, als auch dass der Bewuchs in dieser Höhenlage nur sehr langsam voranschreitet. Darüber hinaus ist nach dem Energiekonzept vorgesehen, die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Unter diesen Voraussetzungen soll auf eine Dachbegrünung verzichtet und die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften gestrichen werden. Der vormals für die Dachbegrünung des Parkhauses in Ansatz gebrachte Anteil an den Ausgleichsmaßnahmen muss nun Eingang finden in die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Eine weitere Änderung stellt die Befreiung des Deckblattbereichs von der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser dar. Ein Bodengutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik vom Dezember 2005 hat aufgezeigt, dass in weiten Teilen des Plangebiets die geohydrologischen Voraussetzungen für eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser nicht gegeben sind. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen wird daher nach Norden in den Seebach abgeleitet. Diese Vorgehensweise wurde in den früheren Änderungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde vorabgestimmt. Ziffer 2.5.1 der örtlichen Bauvorschriften findet daher für den Deckblattbereich keine Anwendung.

## **7 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG**

Gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG ist die Prüfung der Belange von Natur und Landschaft auf der Ebene der Bauleitplanung zu regeln. Im Rahmen der Abwägung sind die planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, zu bewerten und durch geeignete Festsetzungen zu minimieren und falls notwendig auszugleichen.

Wenngleich eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren möglich wäre, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes und zur umfangreicheren Ermittlung des Abwägungsmaterials eine Umweltprüfung für die Planänderung durchzuführen.

Daher wurde das Landschaftsplanungsbüro faktorgrün in Freiburg mit der Erstellung eines Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung beauftragt. Zur Frage des Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung hat die Gemeinde die umweltrelevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den 05. März 2013 zu einem Scopingtermin eingeladen. Das Landschaftsplanungsbüro faktorgrün hat zu diesem Zweck einen ersten Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan vorgelegt, der einen Vorschlag zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung enthält.

Da sich die Gestalt und Architektur des Parkhauses durch den neuen Entwurf geändert hat, musste der Umweltbericht überarbeitet bzw. in wesentlichen Teilen neu erstellt werden. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan stellt den zweiten Teil der Begründung zur Bebauungsplanänderung dar. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft, die Pflanzgebote sowie Pflanzbindungen, die im Umweltbericht ausführlich dargestellt sind, wurden zeichnerisch und textlich in der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

## **8 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET FELDBERG**

Ein Teil des Plangebietes, insbesondere der Standort für das Parkhaus (SO 5) liegt im Landschaftsschutzgebiet Feldberg, dessen Grenzen nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt wurden. Das Regierungspräsidium als höhere Naturschutzbehörde hat dem Bebauungsplan 1999 zugestimmt und die erforderliche Ausnahmegenehmigung erteilt, da die Planung insgesamt dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht zuwiderläuft. Im Rahmen des Scopings wurde erörtert, dass bei entsprechender Abarbeitung der umweltrelevanten Themen, insbesondere der Verträglichkeit des Parkhauses mit dem Landschaftsbild im Rahmen des Umweltberichts, auch weiterhin davon auszugehen ist, dass die Voraussetzungen für eine naturschutzrechtliche Befreiung gegeben sind. Zu diesem Thema wird auf das Kapitel 15 des Umweltberichts verwiesen.

## **9 ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung des Plangebiets ist mit der bestehenden Stichstraße der B 317 bereits vorhanden. Verkehrsoptimierende Maßnahmen wie die Errichtung der Busspur und die Errichtung des Kreisverkehrs am Knotenpunkt Seebuck/ Köpflweg/ Zufahrt Parkplatz sind bereits erfolgt.

Um die durch das Parkhaus entstehenden Verkehrsströme zu beurteilen, wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Fichtner erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die verkehrliche Anbindung des Parkhauses und des ebenerdigen Parkplatzes erfolgt über Zufahrten an die Straße „Am Seebuck“. Diese liegen im Bereich der Einmündung Am Seebuck / Knöpfleweg, die als Kreisverkehr ausgebaut ist. Für die Genehmigung des Parkhauses soll die Verkehrsabwicklung der Verkehrsströme aus dem Parkhaus untersucht werden.

*Entsprechend der Empfehlung der unteren Straßenverkehrsbehörde wurde zunächst die Ausfahrtssituation aus dem Parkhaus in die Straße „Am Seebuck“ betrachtet. Für die Einmündung der Ausfahrt südöstlich des Kreisverkehrs kann die Leistungsfähigkeit mit dem Programm KNOSIMO ermittelt werden. In der nachmittäglichen Spitzenstunde werden dazu rund 250 Pkw-Einheiten angenommen, die vom Kreisverkehr in Richtung B 317 fahren.*

*Die verkehrliche Bewertung erfolgt dabei nach den Vorgaben des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.). Bei der geplanten Ausfahrt aus dem Parkhaus mit einer Schrankenanlage werden demnach bis zu ca. 350 Pkw pro Stunde aus dem Parkhaus ausfahren können. Bei dieser Verkehrsmenge in der nachmittäglichen Spitzenstunde würde an der Einmündung in die Straße „Am Seebuck“ die sehr gute Qualitätsstufe A erreicht. Die mit der geplanten Schrankenanlage abwickelbaren Verkehrsmengen, können also auch ohne Einfädelungstreifen gut in die Straße „Am Seebuck“ einbiegen.*

*Über die Einfädelung in die Straße „Am Seebuck“ hinaus, ist für die Qualität des Verkehrsablaufs die Leistungsfähigkeit der Schrankenanlage im Verhältnis zur Verkehrsnachfrage in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde entscheidend. Je nach Fahrtenaufkommen in den Spitzenzeiten könnten Rückstaus aufgrund der Leistungsfähigkeit der Schrankenanlage entstehen. Wie oben ausgeführt ist davon ungefähr ab einer stündlichen Belastung von 350 Fahrzeugen auszugehen. Neben einem Rückstau in das Parkhaus bei der Ausfahrt sollten auch Rückstaus bei der Einfahrt bis in den Kreisverkehr vermieden werden.*

Die Empfehlung des Gutachters eine dritte Schrankenanlage vorzusehen, die wechselseitig (morgens in das Parkhaus, abends aus dem Parkhaus) betrieben werden kann, wurde bereits in das hochbauliche Konzept eingearbeitet, um die Kapazität der Schrankenanlage als begrenzenden Faktor der Leistungsfähigkeit zu erhöhen.

## **10 IMMISSIONEN**

### **10.1 Lärm**

Die TÜV Industrie Service GmbH wurde beauftragt, für die Fa. Lorenz + Partner GmbH in einer Prognose die Geräuschimmissionen eines neu zu errichtenden Parkhauses mit einem zusätzlichen Außenparkplatz am Feldberg zu ermitteln. Zusätzlich wird in der südöstlichen Gebäudeecke ein Blockheizkraftwerk integriert. Das Parkhaus mit 1397 Stellplätzen wird über die größtenteils offenen Fassadenelemente mit Holzlamellenverkleidung natürlich durchlüftet. Der Außenparkplatz beinhaltet in zwei Teilbereichen (13+226) insgesamt 239 Stellplätze im Freien (*Anmerkung: Die Anzahl der Außenparkplätze wurde nach aktueller Planung auf 200 Stellplätze reduziert*).

Für den geplanten Standort am Feldberg ist die Zusatzbelastung der Geräuschimmissionen nach der TA Lärm in Verbindung mit der bayerischen Parkplatzlärmstudie zu ermitteln und zu beurteilen. Die Untersuchung erfolgt für den Tages- und Nachtzeitraum. Hinsichtlich detaillierterer Angaben zu den Berechnungsmethoden und Ergebnissen wird auf den Technischen Bericht Nr. TB 1947686 „Geräuschimmissionsprognose zum Betrieb eines neu geplanten Parkhauses mit zusätzlichem Außenparkplatz und einem Blockheizkraftwerk“ Vom TÜV Süd verwiesen.

#### Beurteilungspegel

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass für den geplanten Betrieb im Tageszeitraum an den untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden. Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass für den geplanten Betrieb im Nachtzeitraum nach der Variante 1 an den untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

#### Spitzenpegel

Der Vergleich der ermittelten kurzzeitigen Spitzenpegel mit den zulässigen Spitzenpegeln nachts zeigt, dass für den geplanten Betrieb im Nachtzeitraum an den untersuchten Immissionsorten die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Im Tageszeitraum werden diese Anforderungen damit ebenfalls eingehalten, da tagsüber höhere Spitzenpegel zugelassen sind. Somit ergeben die ermittelten Beurteilungs- und Spitzenpegel eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm für den geplanten Betrieb des am Feldberg geplanten Parkhauses und des Außenparkplatzes mit dem BHKW im Tages- und Nachtzeitraum.

## 10.2 Licht

Das Parkhaus am Feldberg wird im Betrieb auf drei Arten Licht emittieren:

### 1. Durch die Etagenbeleuchtung des Gebäudes

Die Leuchten des Parkhauses werden etagenweise und geteilt in äußerer (fassaden-naher) und innerer Bereich geschaltet. Das heißt, je nach Erfordernis und natürlicher Helligkeit werden die Leuchten angeschaltet. In der Kernbetriebszeit von ca. 7 Uhr bis ca. 20 Uhr könnten die Leuchten bei Bedarf dauerhaft eingeschaltet sein. Außerhalb der Kernbetriebszeit würden die Leuchten über Bewegungsmelder gesteuert werden. Wie bereits oben erwähnt ist in der Kernnachtzeit jedoch von keinem Verkehr und somit auch keinem Einschalten der Beleuchtung im Parkhaus zu rechnen. Zusätzlich werden die Leuchten im Parkhaus so angeordnet, dass nach außen nur indirektes Streulicht dringen kann. Außerdem mindern die Holzlatten an der Fassade die Lichtemission bereits zu einem großen Teil (mind. 30 %).

### 2. Durch Scheinwerfer der Fahrzeuge innerhalb des Gebäudes

Die Fahrzeuge bewegen sich im Regelfall auf den Fahrbahnen sowie den Rampenanlagen. Die Flächen, die hauptsächlich durch die Scheinwerfer bestrahlt werden, können daher sehr genau bestimmt werden. Diese Flächen werden in der Fassade mit Materialien (z.B. Gewebeplanen) versehen, um die Lichtemission gering zu halten. Des Weiteren ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Großteil der Fahrzeuge morgens zwischen 8 und 11 Uhr und nachmittags von 15 bis 18 Uhr das Parkhaus befährt. In der Zeit von 18 bis 8 Uhr wird aufgrund der Eigenart eines Skigebietes sehr wenig bis gar kein Verkehr im Parkhaus anfallen. In der Kernnachtzeit würde es auch

ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen zu keiner Belastung der Umgebung durch Scheinwerferlicht kommen.

### 3. Durch Scheinwerfer der Fahrzeuge auf den Außenstellplätzen

Die Fahrzeuge auf den unbeleuchteten Außenstellplätzen werden sich in denselben Zeiträumen wie im Parkhaus bewegen. Die Fahrzeuge, die die Fahrspuren befahren, werden mit ihren Scheinwerfern größtenteils zur einen Seite das Parkhaus treffen und zur anderen Seite direkt in die Böschung der Zufahrt zum Feldberggipfel scheinen. Des Weiteren wird die neu anzupflanzende Verlängerung der Fichtenhecke die Scheinwerferkegel ebenfalls filtern. Direkte Scheinwerferbescheinung wird daher weitestgehend nur das direkte Umfeld treffen.

## 11 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

### 11.1 Schmutzwasser

Das im Gebäude des geplanten Parkhauses anfallende Schmutzwasser wird in einen Ortskanal geleitet, der im Bereich der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße verläuft. Dieser SW-Sammler wurde vor ca. 10 Jahren von der Gemeinde Feldberg neu gebaut. Der Anschluss erfolgt durch zwei Hausanschlüsse, die jeweils mit einem Hauskontrollschacht (HKS) versehen werden. Der untere Anschluss befindet sich im Bereich der Zufahrt zum Parkhaus, der obere Anschluss im Bereich des Fußweges zu den Stellplätzen außerhalb des Parkhauses. Die Dimension der Anschlussleitungen beträgt DN 150.

### 11.2 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird insgesamt, bis auf den Bereich der Zu- und Abfahrt zum Parkhaus, nach Norden in Richtung Seebuckbach entwässert. Die Gesamtmenge des anfallenden Regenwassers vom Gebäude einschl. der Grundstücksflächen und der offenen Stellplätze beträgt bei 5-jähriger Betrachtung  $n = 0,2$  (1/a) ca. 230 l/s.

Diese Einleitmenge wäre für den Seebuckbach als Vorfluter nicht möglich. Es erfolgt deshalb eine Bewirtschaftung des neben dem Parkhaus geplanten Teiches mit einer Wasserfläche von ca. 825 m<sup>2</sup>. Eine Versickerung im näheren Bereich ist wegen des unmittelbar anstehenden Felsuntergrundes und der langen Frostperiode nicht möglich.

Das anfallende Regenwasser vom Dach des Parkhauses wird zunächst in 2 Zisternen, allerdings im Nebenschluss, eingeleitet. Dieses so gespeicherte Wasser wird zur Reinigung des Parkhauses verwendet. Das geplante Speichervolumen beträgt ca. 27 m<sup>3</sup>. Sobald diese Vorratsbehälter gefüllt sind, läuft das Wasser in den Teich. Das anfallende Regenwasser aus den offenen Stellplätzen und den Grünzonen läuft direkt in den See. Im Rahmen des Entwässerungsantrages wird noch geprüft, inwieweit für diesen Strang noch eine Vorbehandlung notwendig ist.

Wird das gesamte Regenwasser in den Teich geleitet, so steigt dieser max. 25 cm an. Dabei ist das Speichervolumen der Zisternen nicht berücksichtigt worden. Der Abfluss aus dem See erfolgt nun über einen neuen RW-Kanal DN 500 mit einer Länge von ca. 140 m bis zum bestehenden Endschacht, der bereits existierenden Kanalleitung DN 500 zum Seebuckbach. Vor der Einleitung in diesen Kanal wird am Auslauf des Sees



ein Schacht mit Abflusssteuerung vorgeschaltet. Der Abfluss soll dabei auf max. 5 l/s oder weniger begrenzt werden. Die Festlegung erfolgt ebenfalls im Rahmen des Entwässerungsantrages. Ein entsprechender Notüberlauf ist vorhanden, wenn beispielhaft ein Starkregen auf den zugefrorenen und zugeschneiten See niedergeht und dabei die Wassermengen kurzfristig erheblich über der Bemessungswassermenge liegen.

Das Regenwasser im Bereich der Zu- bzw. Abfahrt des Parkhauses wird breitflächig ins anstehende Gelände entwässert.

### **11.3 Löschwasserbereitstellung**

Oberhalb des geplanten Parkhauses befindet sich der Hochbehälter „Seebuck“ der Gemeinde Feldberg mit einem Inhalt von 850 m<sup>3</sup>, davon 250 m<sup>3</sup> als gesicherte Brandreserve. Das Objekt benötigt im Brandfall 1800 l/min über 2 Stunden. Dies entspricht einer Brandreserve von 216 m<sup>3</sup>. Allerdings hat die Abschlussleitung zum Objekt nur einen Durchmesser von DN 100, was eine Löschwassermenge am Hydranten von ca. 1200 l/min garantiert. Die restlichen 600 l/min müssen deshalb über andere Wasserentnahmen sichergestellt werden. Dies kann durch den vor dem Gebäude befindlichen See mit einem Inhalt von ca. 1000 m<sup>3</sup> erfolgen. Im Winter bei Frost bietet sich der in ca. 500 m Entfernung liegende Beschneigungsteich mit einem Fassungsvermögen von 5.000 m<sup>3</sup> an. Als dritte Möglichkeit wäre auch eine Wasserentnahme aus dem unmittelbar auf der anderen Straßenseite liegende Hallenbad des Feldberger Hofes mit einem Fassungsvermögen von ca. 400 m<sup>3</sup> vorhanden.

## **12 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES**

Das Planungsgebiet liegt in der Umgebung der katholischen Pfarrkirche „Verklärung Christi“, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG, das gem. § 15 Abs. 3 DSchG Umgebungsschutz genießt. Die umgebende Landschaft des Feldbergs ist von erheblicher Bedeutung für das geschützte Erscheinungsbild des Kulturdenkmals. Aus fachlicher Sicht wurde es für erforderlich gehalten, im Rahmen der Umweltprüfung auch die Auswirkungen auf das Kulturdenkmal und seine geschützte Umgebung zu untersuchen. Es war insbes. zu prüfen, inwieweit bei der geplanten Höhenentwicklung des Parkhauses eine gleichzeitige Einsehbarkeit von Kirche und Parkhaus möglich oder durch die geschützte Fichten-Feldhecke (im Plan: F1) ausgeschlossen sein wird. Dazu wurde eine entsprechende Visualisierung mit der Kirche und dem geplanten Parkhaus von Süden bzw. Südwesten erarbeitet.



Die Visualisierung zeigt, dass gleichzeitige Einsehbarkeit von Kirche und Parkhaus nicht gänzlich vermieden werden kann. Als Minimierungsmaßnahme wurde in der Nachbearbeitung des Scoping-Termins der südliche Bereich des Parkhausgebäudes um 3,10 m in der Höhe verringert. Eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhe erscheint unverhältnismäßig, da entweder unter hohem Aufwand in den felsigen Untergrund eingebaut werden müsste, oder aber dringend benötigter Parkraum verloren ginge.

Die zu erhaltenden Fichtenhecke (F1) grünt das Parkhaus zwar ein, kann es aber aufgrund der Höhenverhältnisse nicht völlig abdecken. Um die grünordnerische Einbindung des Parkhauses auf Dauer noch qualitätvoller zu gestalten, wurde festgesetzt, dass die bestehende Fichtenhecke durch weitere Neupflanzungen zu ergänzen ist. Da die Bäume in dieser Höhe aber nur sehr langsam wachsen, wird die Verbesserung der Eingrünung erst langfristig wirksam werden.

Die nach Auffassung der Gemeinde nur geringfügige Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Kirche ist gegen das Interesse der Gemeinde die Parkplatzsituation am Feldberg zu ordnen und zu verbessern abzuwägen.

**13 KOSTEN**

Alle Kosten die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Errichtung des Parkhauses stehen werden vom Investor übernommen, so dass für die öffentliche Hand diesbezüglich keine Kosten zu erwarten sind.

Für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde eine überschlägige Kostenschätzung vorgenommen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis.

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| externen Ausgleichsmaßnahmen           | ca. 23.000 €  |
| Straßenbäume und Bäume am Busparkplatz | ca. 36.000 €  |
| Teichanlage                            | ca. 80.000 €  |
| Fläche F 3                             | ca. 160.000 € |
| Fläche F 4                             | ca. 10.000 €  |
| Fläche F 5                             | ca. 75.000 €  |
| Fläche F 6                             | ca. 40.000 €  |

Alle Kostenschätzungen enthalten die Durchführung der Maßnahme sowie die Pflege über einen Zeitraum von 25 Jahren. Wie hier die Kostenaufteilung zwischen Projektgruppe, Grundstücksbesitzer und Gemeinde erfolgt, ist noch nicht abschließend geklärt. Über die Kosten, die nicht unmittelbar mit der Errichtung des Parkhauses zu tun haben wie z.B. die Verlegung der Buswendeschleife können noch keine abschließenden Aussagen getroffen werden.

**14 FLÄCHENBILANZ**

| Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung          | 4,86 ha |                       |
|----------------------------------------------------|---------|-----------------------|
| Sondergebiet SO 5                                  |         | 13.608 m <sup>2</sup> |
| Sondergebiet SO 2                                  |         | 4.913 m <sup>2</sup>  |
| Öffentliche Grünflächen                            |         | 485 m <sup>2</sup>    |
| Private Grünflächen                                |         | 20.738 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsflächen (inkl. Fußwege und Wirtschaftsweg) |         | 8.012 m <sup>2</sup>  |
| Wasserfläche                                       |         | 826 m <sup>2</sup>    |

Gemeinde Feldberg, den 05. NOV. 2013

*[Handwritten signature]*



**fsp.stadtplanung**  
 Mahle Stadtplaner Partnerschaft  
 Schlossentrung 12, 79098 Freiburg  
 Fon: 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

**Ausgefertigt**

**Bekanntmachung durch Amtsblatt Nr.**

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

21. MAI 2014  
 Bürgermeisteramt

Feldberg, 19. MAI 2014  
 Bürgermeisteramt

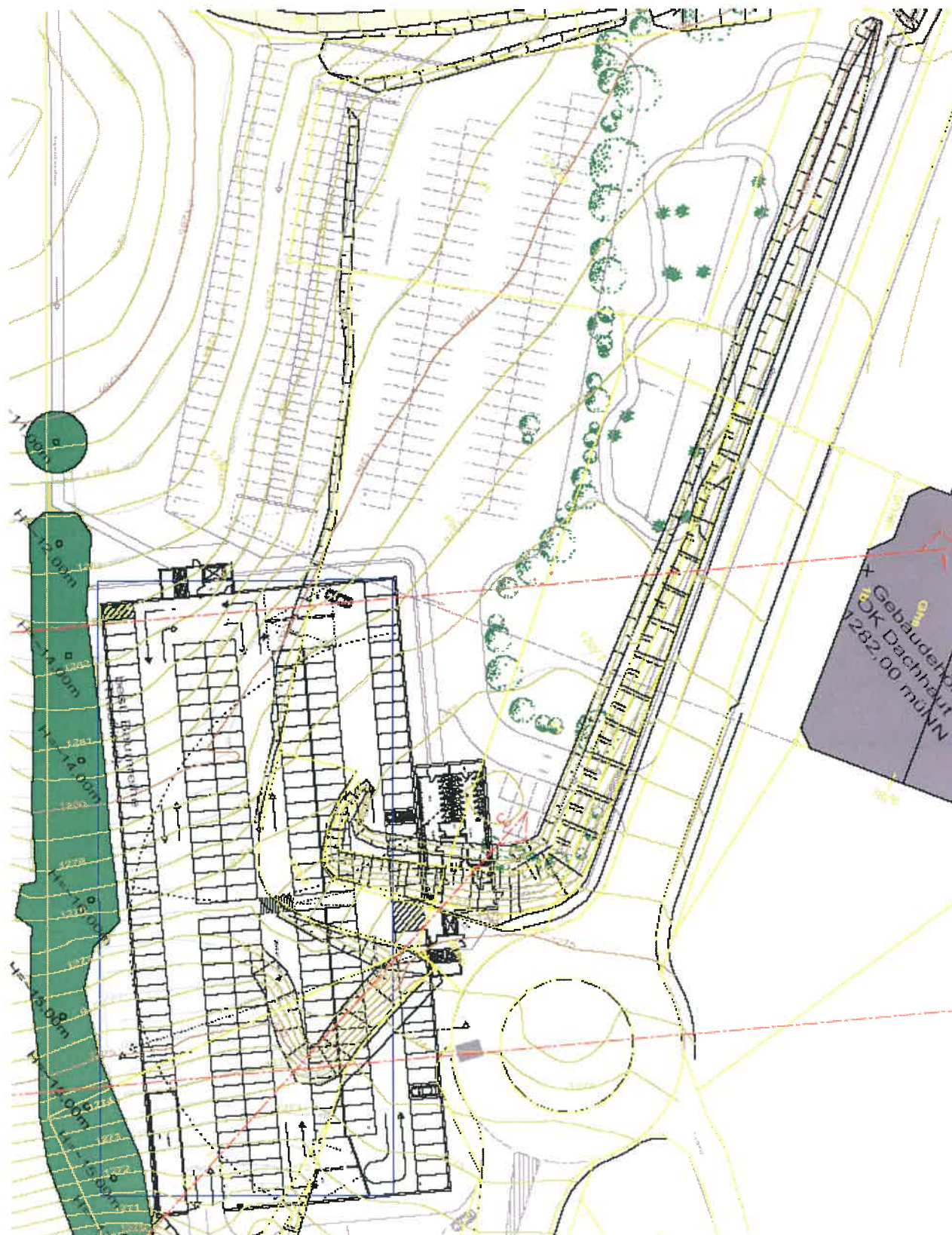


BEGRÜNDUNG TEIL I (STÄDTEBAULICHER TEIL)

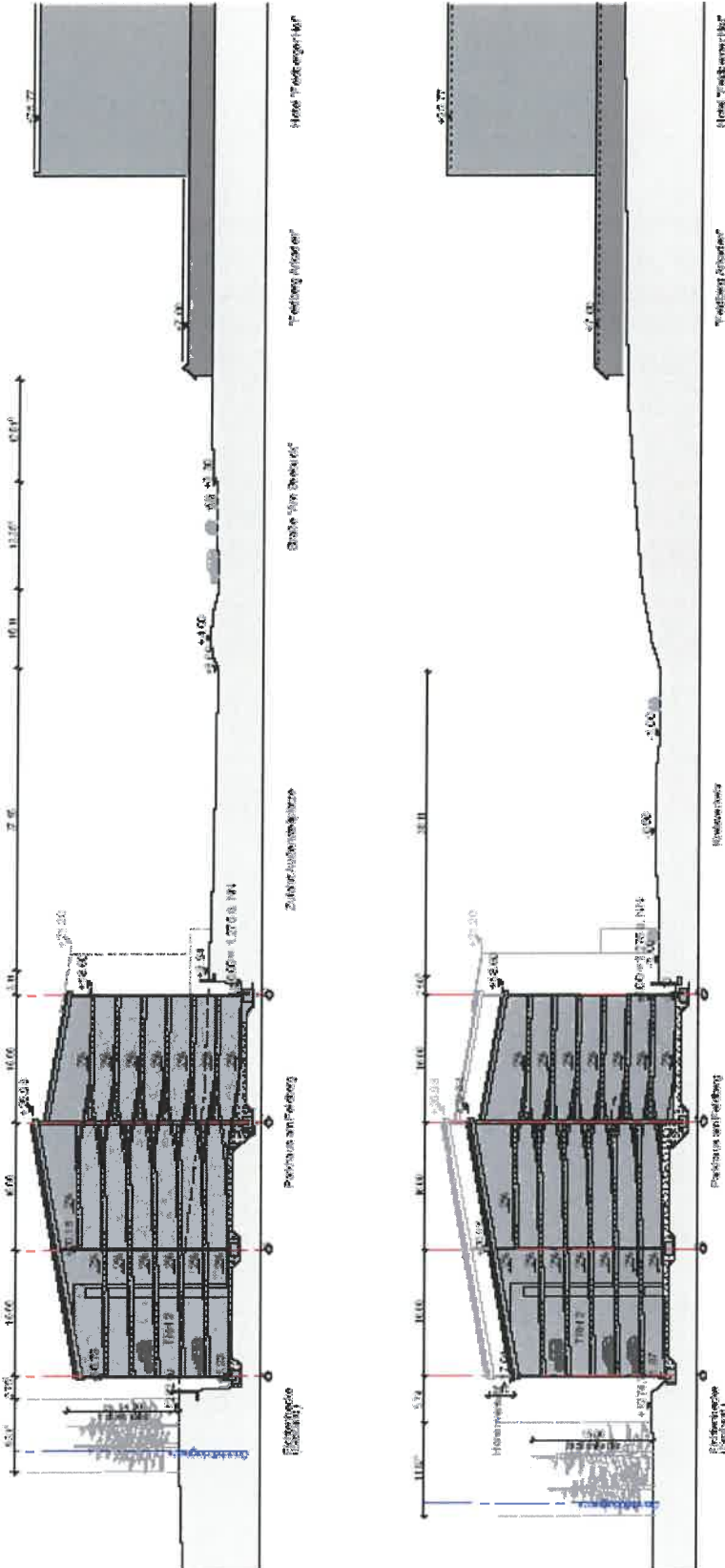
Bebauungsplan „Feldberger Hof“ 1999



Parkhaus Grundrissebene (Lorenz + Partner GmbH)



Systemschnitt mit Darstellung des Geländeverlauf (Lorenz + Partner GmbH)



## Technischer Bericht Nr. TB\_1947686

### Geräuschimmissionsprognose zum Betrieb eines neu geplanten, Parkhauses mit zusätzlichem Außenparkplatz und einem Blockheizkraftwerk am Feldberg gegenüber dem Hotel Feldberger Hof

Anlage: Mehrgeschossiges Parkhaus mit zusätzlichem Außenparkplatz und Blockheizkraftwerk (BHKW), geplant durch die Fa. Lorenz + Partner GmbH für die Gemeinde Feldberg

Standort: Parkhaus mit Außenparkplatz am Feldberg, B 317, Am Seebuck, südwestlich vor bzw. gegenüber dem Hotel Feldberger Hof

Auftraggeber: Lorenz + Partner GmbH  
Albert-Einstein-Ring 19  
22761 Hamburg

Auftragsdatum: 08.01.2013

Bestellzeichen: Herr Sascha Franke  
Lorenz + Partner GmbH

Prüfumfang: Geräuschimmissionsprognose zum Betrieb eines mehrgeschossigen Parkhauses mit zusätzlichem Außenparkplatz und BHKW am Feldberg

Auftrags-Nr.: TB\_1947686

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Manfred Eimers  
Telefon-Durchwahl: (06 21) 3 95-3 95  
Telefax-Durchwahl: (06 21) 3 95-5 78  
e-mail: [manfred.eimers@tuev-sued.de](mailto:manfred.eimers@tuev-sued.de)



Industrie Service

Mehr Sicherheit.  
Mehr Wert.



Datum: 08.02.2013

Unsere Zeichen:  
IS-US3-MAN/ES

Bericht Nr. TB\_1947686

Das Dokument besteht aus  
18 Seiten und 28 Anlagen.  
Seite 1 von 18

Die auszugsweise Wiedergabe des Dokumentes und die Verwendung zu Werbezwecken bedürfen der schriftlichen Genehmigung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH.

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die untersuchten Prüfgegenstände.



## **Inhaltsverzeichnis:**

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Aufgabenstellung                                              | 3  |
| 2. Verwendete Vorschriften und Richtlinien                       | 3  |
| 3. Vorgelegte und verwendete Beurteilungsunterlagen und Software | 4  |
| 4. Immissionsorte und Immissionsrichtwerte                       | 5  |
| 5. Anlagen- und Betriebsbeschreibung                             | 6  |
| 6. Immissionsberechnung                                          | 8  |
| 7. Beurteilung der Ergebnisse                                    | 11 |
| 8. Zusammenfassung                                               | 16 |

## **Anlagenverzeichnis:**

|                  |                                                                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 bis 6   | Zeichnungen zum geplanten Parkhaus und Außenparkplatz                                                 |
| Anlage 7         | Lageplan zum Umfeld des Standortes mit Immissionsorten                                                |
| Anlage 8 bis 21  | Berechnungsausdrucke zum Emissionsansatz und zu den Immissionsberechnungen IP 1 bis IP 6, tags/nachts |
| Anlage 22 bis 24 | Ergebnistabellen, alle Immissionsorte tags/nachts/Zus.Var. n.                                         |
| Anlage 25 bis 27 | Flächendeckende Ergebnisse, tags/nachts/Zus.Var. nachts                                               |
| Anlage 28        | Erläuterungen zu den Berechnungsausdrucken                                                            |



## 1. Aufgabenstellung

Die TÜV Industrie Service GmbH wurde beauftragt, für die Fa. Lorenz + Partner GmbH in einer Prognose die Geräuschimmissionen eines neu zu errichtenden Parkhauses mit einem zusätzlichen Außenparkplatz am Feldberg (siehe Anlagen 1 bis 7) zu ermitteln. Zusätzlich wird nach aktueller Planung unten in der südöstlichen Gebäudeecke ein Blockheizkraftwerk integriert. Das Parkhaus mit 1397 Stellplätzen wird über die größtenteils offenen Fassadenelemente mit Holzlamellenverkleidung natürlich durchlüftet. Der Außenparkplatz beinhaltet in zwei Teilbereichen (13+226) insgesamt 239 Stellplätze im Freien.

Für den geplanten Standort am Feldberg ist die Zusatzbelastung der Geräuschimmissionen nach der TA Lärm in Verbindung mit der bayerischen Parkplatzlärmstudie zu ermitteln und zu beurteilen. Die Untersuchung erfolgt für den Tages- und Nachtzeitraum.

Es werden die Geräuschimmissionen flächendeckend für das Umfeld berechnet und grafisch dargestellt. Für einige Wohngebäude oder vergleichbar genutzte Gebäude in der Nachbarschaft im Umfeld der Anlage werden zusätzlich 7 Immissionsorte, z. T. in mehreren Höhen (siehe Anlage 7) untersucht und die Ergebnisse detailliert numerisch wiedergegeben. Diese Immissionsorte wurden nach Abstimmung mit der Gemeinde Feldberg analog zu unserer Voruntersuchung nach dem Technischen Bericht Nr. TB\_1307709 vom 20.03.2009 festgelegt.

Die Untersuchungen dienen dazu die relevanten Geräuschanteile und Spitzenpegel aus dem geplanten Betrieb des Parkhauses zu identifizieren und die zu erwartenden Beurteilungspegel für den Tages- und Nachtzeitraum zu ermitteln.

Die Untersuchungen und die Beurteilung der Ergebnisse erfolgen auf der Basis der TA Lärm von 1998 in Verbindung mit der bayerischen Parkplatzlärmstudie von 2007.

## 2. Verwendete Vorschriften und Richtlinien

- TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, 08.98
- Auslegungshinweise des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg zur TA Lärm, 06.99
- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, 10.99
- VDI 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“, 08.76



### **3. Vorgelegte und verwendete Beurteilungsunterlagen und Software**

#### **Unterlagen von der Fa. Lorenz + Partner GmbH, 22761 Hamburg**

- Vorabinformation zum geplanten Projekt in einer Powerpoint-Präsentation, als PDF übermittelt, mit Zeichnungen, Fotomontagen und textlichen Erläuterungen, Stand 06.03 bis 08.10.2012
- aktuelle Visualisierungen zum geplanten Projekt in Form von Fotomontagen, als digitale Bilder JPG übermittelt am 21.01.2013
- Lagepläne des Umfeldes mit vorhandener Wohnbebauung und Geländeverlauf, Stand 14./15.01.2013
- Grundrisszeichnungen und Schnitte des Parkhauses, Stand 14.01.2013
- Ansichtszeichnungen mit Fassaden des Parkhauses, Stand 31.01.2013
- Angaben zum Aufbau und Details zur Bauausführung, Allgemeine Baubeschreibung,
- Angaben zur Betriebsweise und zur erwarteten Parkhausauslastung,

#### **Weitere Unterlagen und Berechnungssoftware**

- unsere Geräuschemissionsprognose, Technischer Bericht Nr. TB\_1307709 vom 20.03.2009
- Bebauungsplan „Feldberger Hof“ Stand 07.10.2008, Fa. Fahle Stadtplaner, Freiburg
- Berechnungssoftware SAOS 2000 + Lima, Version 2000.18

#### 4. Immissionsorte und Immissionsrichtwerte

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Feldberg wurden die Immissionsorte analog zu unserer Voruntersuchung mit gleicher Gebietsausweisung z. T. mit mehreren Immissionshöhen für die Immissionsorte in der Umgebung des geplanten Parkhauses und des Parkplatzes festgelegt.

In dem vorliegenden Gutachten werden die nächstgelegenen Immissionsorte / Wohnhäuser bzw. Hotelgebäude, Ferienwohnungen und Übernachtungsmöglichkeiten im Umfeld des geplanten Parkhauses untersucht (siehe Anlage 7). Es wird eine Immissionshöhe von 5 m über dem Boden für die flächendeckende Berechnung angesetzt. Für die entfernteren Gebäude / Aufpunkte IP 5 bis IP 7 in größerer Entfernung zum Parkhaus, wird ebenfalls eine Immissionshöhe von 5 Metern angesetzt. Für die relevanten Aufpunkte IP 1 bis IP 4 in unmittelbarer Nähe zum Parkhaus an den Hotelgebäuden und Ferienwohnungen werden wegen der Abschirmung die Immissionshöhen von 10, 15 und 20 Metern betrachtet.

Gemäß TA Lärm gelten folgende Immissionsrichtwerte (Auszug):

|                             |               |                 |
|-----------------------------|---------------|-----------------|
| Industriegebiet (GI)        | tags 70 dB(A) | nachts 70 dB(A) |
| Gewerbegebiet (GE)          | tags 65 dB(A) | nachts 50 dB(A) |
| Mischgebiet (MI)            | tags 60 dB(A) | nachts 45 dB(A) |
| allgemeines Wohngebiet (WA) | tags 55 dB(A) | nachts 40 dB(A) |
| reines Wohngebiet (WR)      | tags 50 dB(A) | nachts 35 dB(A) |

Die kurzzeitigen Spitzenpegel dürfen den jeweiligen Immissionsrichtwert (außen) tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel für den 16stündigen Tageszeitraum (06.00-22.00 Uhr) nach der TA Lärm ist der Ruhezeitzuschlag von 6 dB(A) in den Ruhezeiten für allgemeine u. reine Wohngebiete sowie für Kurgebiete zu berücksichtigen.

Ruhezeiten an Werktagen: 06.00-07.00 Uhr u. 20.00-22.00 Uhr

Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen: 06.00-09.00 Uhr, 13.00-15.00 Uhr u. 20.00-22.00 Uhr

Im Nachtzeitraum ist die lauteste zusammenhängende Stunde der Nacht zu berücksichtigen.



Ebene überdacht und soll für eine Solarenergiegewinnung genutzt werden. Die Zufahrt zum neuen Außenparkplatz befindet sich vor dem Kreisverkehr. Das BHKW wird, laut Auftraggeber, ausreichend eingehaust, so dass als relevante Geräuschquellen hier nur die Zuluft- und Abluftöffnung sowie der Abgaskamin anzusetzen sind. Da auch im Sommer überschüssige Wärmeenergie verwertet werden soll, ist laut Auftraggeber kein Rückkühler zum BHKW vorgesehen.

Laut Auftraggeber wird das Parkhaus und der Parkplatz tagsüber fast ausschließlich von Erholungssuchenden genutzt, die morgens / vormittags anreisen und nachmittags / abends abreisen. Ein geringer Teil von Parkhaus-/Parkplatznutzern könnte tagsüber dem benachbarten Hotel zugeordnet werden, wobei überwiegend eine Anreise der Hotelgäste bis zum späten Abend zu erwarten ist. Bei den Stellplatzbewegungen im Tageszeitraum ist also davon auszugehen, dass alle Stellplätze einmal angefahren und einmal wieder verlassen werden, was 2 Bewegungen im 16stündigen Tageszeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) entspricht. Im Nachtzeitraum, also nach 22.00 Uhr, ist für die ungünstigste Nachtstunde mit ca. 10 bis 20 Fahrzeugbewegungen insgesamt zu rechnen. Diese Bewegungen sind primär den Gästen des Hotels zuzuordnen, führen jedoch dazu, dass auch nachts von dem geplanten Objekt eine geringe Lärmbelastung ausgeht, die jedoch auch z. T. (abhängig von der Lage des jeweiligen Immissionsorts) von den Geräuschemissionen des tags und nachts betriebenen BHKW herrührt. Im Tageszeitraum werden alle Stellplätze innen wie außen mit 2 Pkw-Bewegungen (Anfahrt und Abfahrt) angesetzt. Die nächtlichen Pkw-Bewegungen werden gleichverteilt auf die Parkhausebenen mit 14 Pkw in 14 Halbebenen und 5 Pkw auf der großen und 1 Pkw auf der kleinen Parkplatzfläche außen angesetzt (Berechnungsvariante V1). Die Bewegungen werden gleichermaßen auf Ein- und Ausfahrten aufgeteilt. Da nachts (in der lautesten Nachtstunde) auch eine ungleichmäßige ungünstige Verteilung der Pkw-Bewegungen möglich wäre, wird in einer Zusatzvariante V2 mit der 3fachen Zahl, also 60 Pkw-Bewegungen, nachts gerechnet um ungünstige, theoretische Fälle abzudecken.

## 6. Immissionsberechnung

Nach der TA Lärm wird die Zusatzbelastung des relevanten Parkhaus- und Parkplatzbetriebes mit dem BHKW-Anteil sowie des Zu- und Abfahrverkehrs der zu beurteilenden Anlage ermittelt. Die hierzu erforderlichen Emissionsdaten werden nach der Parkplatzlärmstudie und für das BHKW als Vorgaben für die Zuluft-/Abluftöffnungen mit einem Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 80$  dB(A) und für den Kamin mit einem Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 85$  dB(A) ermittelt. Dabei werden über die Stellplätze und Stellplatzbewegungen zunächst Schalleistungspegel für die einzelnen Bereiche/Ebenen und den Außenparkplatz ermittelt. Über das Absorptionsvermögen und die Teilflächen (Betonanteile und offene Flächenanteile) sowie die Raumvolumina wird der Innenpegel der einzelnen Ebenen für das Parkhaus ermittelt. Hier werden dann vereinfachend die zwei Halbebenen (anteilig mit 2/3 und 1/3 der Grundfläche von fast 5000 m<sup>2</sup>) und die Dachflächen separat betrachtet. Dabei werden in den Ebenen Innenpegel aufgrund der Fahrzeugzahlen und der o. g. Parameter bestimmt. Die Fahrbewegungen tags betragen jeweils 1397 + 239 Ein- und Ausfahrten und nachts 14 + 6 Bewegungen (Parkhaus + Außenparkplatz) in Variante V1. In der Zusatzvariante nachts V2 werden 42 + 18 Bewegungen (Parkhaus + Außenparkplatz) berücksichtigt. Es wurden folgende Innenpegel und Schalleistungspegel für die Parkhausebenen und die zwei Teilbereiche des Außenparkplatzes mit 13 und 226 Stellplätzen ermittelt:

### Tageszeitraum:

|                        |                       |                    |
|------------------------|-----------------------|--------------------|
| große Halbebene        | $L_{WA} = 84,8$ dB(A) | $L_i = 63,5$ dB(A) |
| kleine Halbebene       | $L_{WA} = 80,8$ dB(A) | $L_i = 61,8$ dB(A) |
| große Dachebene        | $L_{WA} = 80,8$ dB(A) | $L_i = 61,9$ dB(A) |
| kleine Dachebene       | $L_{WA} = 81,3$ dB(A) | $L_i = 61,6$ dB(A) |
| großer Außenparkplatz  | $L_{WA} = 70,6$ dB(A) |                    |
| kleiner Außenparkplatz | $L_{WA} = 87,4$ dB(A) |                    |

### Nachtzeitraum Variante V1:

|                        |                       |                    |
|------------------------|-----------------------|--------------------|
| große Halbebene        | $L_{WA} = 67,0$ dB(A) | $L_i = 46,1$ dB(A) |
| kleine Halbebene       | $L_{WA} = 67,0$ dB(A) | $L_i = 48,0$ dB(A) |
| große Dachebene        | $L_{WA} = 67,0$ dB(A) | $L_i = 48,1$ dB(A) |
| kleine Dachebene       | $L_{WA} = 67,0$ dB(A) | $L_i = 47,3$ dB(A) |
| großer Außenparkplatz  | $L_{WA} = 67,0$ dB(A) |                    |
| kleiner Außenparkplatz | $L_{WA} = 74,0$ dB(A) |                    |

### Nachtzeitraum Variante V2:

|                        |                               |                            |
|------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| große Halbebene        | $L_{WA} = 71,8 \text{ dB(A)}$ | $L_i = 50,9 \text{ dB(A)}$ |
| kleine Halbebene       | $L_{WA} = 71,8 \text{ dB(A)}$ | $L_i = 52,8 \text{ dB(A)}$ |
| große Dachebene        | $L_{WA} = 71,8 \text{ dB(A)}$ | $L_i = 52,9 \text{ dB(A)}$ |
| kleine Dachebene       | $L_{WA} = 71,8 \text{ dB(A)}$ | $L_i = 52,1 \text{ dB(A)}$ |
| großer Außenparkplatz  | $L_{WA} = 71,8 \text{ dB(A)}$ |                            |
| kleiner Außenparkplatz | $L_{WA} = 80,7 \text{ dB(A)}$ |                            |

Für die Pkw-Fahrzeugbewegungen wird ein Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 93 \text{ dB(A)}$  und jeweils eine Einwirkzeit an den Schranken bei der Ein- und Ausfahrt von 20 Sekunden berücksichtigt. Die Zahl der Fahrzeugbewegungen wird hierbei im Berechnungsmodell über das Feld „Messfläche/Anzahl“ angegeben (siehe Anlage Emission). Für die von Fassadenelementen abgestrahlten Geräuschanteile werden die Innenpegel und Flächenanteile sowie die Schalldämmung der Wände und Öffnungen und, des Stahl-Trapezblech-Daches angesetzt.

Die Zusatzbelastung wird mittels eines Computermodells durch das Ausbreitungsprogramm SAOS 2000 der Fa. Kramer Schalltechnik, das mit dem Modell auf der Basis der DIN ISO 9613-2 im Allgemeinen für die Ergebnisse einen Toleranzbereich von  $\pm 3 \text{ dB(A)}$  ergibt, bestimmt.

Hierfür wird eine detaillierte schalltechnische Prognose nach den o. g. Emissionsansätzen mit einem Gebäude-/Geländemodell für das direkte Umfeld erstellt. Bei den Berechnungen werden das eigene Betriebsgebäude und einige benachbarte relevante Gebäude berücksichtigt. Die Berechnungen erfolgen für den Tages- und Nachtzeitraum.

Bei der Prognose wird eine Schallausbreitung über einem schallharten Boden angesetzt. Nach dem „Vereinfachten Verfahren“ zur Anwendung der meteorologischen Korrektur wird die Wettersituation mit schallausbreitungsgünstiger Wetterlage mit einem  $C_0 = 0$  zugrunde gelegt. (siehe Durchführungsanweisungen der TA Lärm.) Bei den hier konservativ gewählten Ansätzen für die Emissionsdaten und Einwirkzeiten erwarten wir hier für die Ergebnisse der Immissionsberechnung einen Toleranzbereich von 0 bis +3 dB(A). Unsere Berechnung liefert also höhere Werte, als sie sich bei einer Nachmessung ergeben würden.

Die Immissionsberechnung wurde spektral mit den Gebäudeanteilen und dem Zu- und Abfahrverkehr und mit Einzahlwerten bei 500 Hz für die vorgegebenen Schalleistungspegel der BHKW-Anteile für die o. g. Immissionsorte sowie flächendeckend durchgeführt.

Ausgehend von der abgestrahlten Schalleistung und der entfernungsbedingten Schallpegelabnahme wird der Immissionspegelanteil, herrührend von jeder Schallquelle für die Immissionsorte, zunächst ohne Ruhezeitenzuschläge ermittelt (siehe beispielhaft Anlagen Immission für IP 1 bis IP 6, tags/nachts). Durch den Bezug der Einwirkzeiten auf den 16stündigen Tageszeitraum (Bezugszeitraum) wurden die jeweiligen Mittelungspegel rechnerisch bestimmt (siehe Anlagen 22 bis 24 Einzelpunkte und Anlagen 25 bis 27 flächenhafte Berechnung). Im Nachtzeitraum erfolgten die Berechnungen analog mit geringeren Emissionen in zwei Varianten).

Eine Erläuterung zu den Abkürzungen der Berechnungsausdrucke ist in Anlage 29 dargestellt.

Im Tageszeitraum sind für die Immissionsorte, die hier für die schalltechnische Bewertung einem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden, Ruhezeitzuschläge zu vergeben. Bei einem Zuschlag von 6 dB innerhalb der Ruhezeiten, kann der hier erforderliche Ruhezeitzuschlag bei theoretisch gleichmäßiger Verteilung der Fahrbewegungen werktags in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr für den gesamten Tageszeitraum maximal 1,9 dB betragen. Dabei würden theoretisch von den gesamten Fahrbewegungen in 16 Stunden die Fahrbewegungen von 3 Stunden in die Ruhezeit fallen. (Tatsächlich sind in den frühen Morgenstunden und den späten Abendstunden deutlich weniger Fahrbewegungen zu erwarten als im Tagesmittel.) An Sonntagen könnte der 2stündige Ruhezeitblock mittags eher relevant erscheinen. In 2 Stunden würden sich sonntags bei Gleichverteilung weniger Fahrbewegungen als werktags in den theoretisch angesetzten 3 Stunden ergeben. Somit ist davon auszugehen, dass auch an Sonntagen nicht mehr Fahrbewegungen in die Ruhezeiten fallen als oben für werktags, theoretisch angesetzt wurden. Nachts ist kein Ruhezeitzuschlag zu vergeben.

### **Spitzenpegelkriterium**

Zur Einschätzung der Spitzenpegel tags und nachts wird eine Berechnung mit Spitzengeräuschen in der Nähe der Immissionsorte durchgeführt. Für die Spitzen werden Schalleistungen von  $L_{WAmax} = 100 \text{ dB(A)}$  vor dem Parkhaus oder am Außenparkplatz sowie im Ein- und Ausfahrtbereich angesetzt. Die sich hieraus ergebenden Spitzenpegel werden nachfolgend dargestellt.



In der nachfolgenden Übersicht sind die ermittelten Beurteilungspegel  $L_r$  und die Spitzenpegel  $L_{max}$  (gerundet) tabellarisch dargestellt:

### Beurteilungspegel im Tages- und Nachtzeitraum

| Immissionsort / Immissionshöhe | $L_r$ tagsüber | $L_r$ nachts, V1 | $L_r$ nachts, V2 | $L_{max}$ |
|--------------------------------|----------------|------------------|------------------|-----------|
| IP 1, 10 m                     | 44 dB(A)       | 33 dB(A)         | 37 dB(A)         | 53 dB(A)  |
| IP 2, 10 m                     | 44 dB(A)       | 33 dB(A)         | 37 dB(A)         | 54 dB(A)  |
| IP 3, 10 m                     | 45 dB(A)       | 35 dB(A)         | 39 dB(A)         | 56 dB(A)  |
| IP 4, 10 m                     | 43 dB(A)       | 33 dB(A)         | 38 dB(A)         | 55 dB(A)  |
| IP 5, 5 m                      | 42 dB(A)       | 30 dB(A)         | 35 dB(A)         | 61 dB(A)  |
| IP 6, 5 m                      | 47 dB(A)       | 41 dB(A)         | 43 dB(A)         | 56 dB(A)  |
| IP 7, 5 m                      | 47 dB(A)       | 36 dB(A)         | 39 dB(A)         | 55 dB(A)  |
| IP 1, 15 m                     | 44 dB(A)       | 35 dB(A)         | 38 dB(A)         | 53 dB(A)  |
| IP 2, 15 m                     | 45 dB(A)       | 35 dB(A)         | 39 dB(A)         | 54 dB(A)  |
| IP 3, 15 m                     | 45 dB(A)       | 35 dB(A)         | 39 dB(A)         | 54 dB(A)  |
| IP 4, 15 m                     | 44 dB(A)       | 34 dB(A)         | 39 dB(A)         | 55 dB(A)  |
| IP 1, 20 m                     | 45 dB(A)       | 35 dB(A)         | 39 dB(A)         | 53 dB(A)  |
| IP 2, 20 m                     | 46 dB(A)       | 36 dB(A)         | 40 dB(A)         | 54 dB(A)  |
| IP 3, 20 m                     | 46 dB(A)       | 37 dB(A)         | 40 dB(A)         | 54 dB(A)  |
| IP 4, 20 m                     | 45 dB(A)       | 36 dB(A)         | 40 dB(A)         | 55 dB(A)  |

Bei den zusätzlich betrachteten Immissionshöhen, vor den Ferienwohnungen und am benachbarten Hotel (IP 1 bis IP 4), ergaben sich für die Beurteilungspegel und die Spitzenpegel nur geringe Änderungen der Ergebnisse.

## 7. Beurteilung der Ergebnisse

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des geplanten Parkhauses am Feldberg ist ein Vergleich der Berechnungsergebnisse mit den gebietsabhängigen Immissionsrichtwerten durchzuführen.

## Beurteilungspegel

Zum Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit dem jeweiligen Immissionsrichtwert werden die Differenzen ermittelt:

## Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten für den Tageszeitraum

| <b>Immissionsort /<br/>Immissionshöhe</b> | <b>Beurteilungspegel<br/>L<sub>r</sub> tagsüber</b> | <b>Immissionsrichtwert<br/>nach TA Lärm</b> | <b>Differenz<br/>(Einhaltung positiv)</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| IP 1, 10 m                                | 44 dB(A)                                            | 55 dB(A)                                    | 11 dB(A)                                  |
| IP 2, 10 m                                | 44 dB(A)                                            | 55 dB(A)                                    | 11 dB(A)                                  |
| IP 3, 10 m                                | 45 dB(A)                                            | 55 dB(A)                                    | 10 dB(A)                                  |
| IP 4, 10 m                                | 43 dB(A)                                            | 60 dB(A)                                    | 17 dB(A)                                  |
| IP 5, 5 m                                 | 42 dB(A)                                            | 60 dB(A)                                    | 18 dB(A)                                  |
| IP 6, 5 m                                 | 47 dB(A)                                            | 60 dB(A)                                    | 13 dB(A)                                  |
| IP 7, 5 m                                 | 47 dB(A)                                            | 55 dB(A)                                    | 8 dB(A)                                   |
| IP 1, 15 m                                | 44 dB(A)                                            | 55 dB(A)                                    | 11 dB(A)                                  |
| IP 2, 15 m                                | 45 dB(A)                                            | 55 dB(A)                                    | 10 dB(A)                                  |
| IP 3, 15 m                                | 45 dB(A)                                            | 55 dB(A)                                    | 10 dB(A)                                  |
| IP 4, 15 m                                | 44 dB(A)                                            | 60 dB(A)                                    | 16 dB(A)                                  |
| IP 1, 20 m                                | 45 dB(A)                                            | 55 dB(A)                                    | 10 dB(A)                                  |
| IP 2, 20 m                                | 46 dB(A)                                            | 55 dB(A)                                    | 9 dB(A)                                   |
| IP 3, 20 m                                | 46 dB(A)                                            | 55 dB(A)                                    | 9 dB(A)                                   |
| IP 4, 20 m                                | 45 dB(A)                                            | 60 dB(A)                                    | 15 dB(A)                                  |

Positive Differenzen bedeuten eine Einhaltung der Anforderung.

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass für den geplanten Betrieb im Tageszeitraum an den untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden.

Für den Nachtzeitraum wird zunächst die Berechnungsvariante V1 betrachtet:

**Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten für den Nachtzeitraum V1**

| <b>Immissionsort /<br/>Immissionshöhe</b> | <b>Beurteilungspegel<br/>L<sub>r</sub> nachts, V1</b> | <b>Immissionsrichtwert<br/>nach TA Lärm</b> | <b>Differenz, V1<br/>(Einhaltung positiv)</b> |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| IP 1, 10 m                                | 33 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 7 dB(A)                                       |
| IP 2, 10 m                                | 33 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 7 dB(A)                                       |
| IP 3, 10 m                                | 35 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 5 dB(A)                                       |
| IP 4, 10 m                                | 33 dB(A)                                              | 45 dB(A)                                    | 12 dB(A)                                      |
| IP 5, 5 m                                 | 30 dB(A)                                              | 45 dB(A)                                    | 15 dB(A)                                      |
| IP 6, 5 m                                 | 41 dB(A)                                              | 45 dB(A)                                    | 4 dB(A)                                       |
| IP 7, 5 m                                 | 36 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 4 dB(A)                                       |
| IP 1, 15 m                                | 35 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 5 dB(A)                                       |
| IP 2, 15 m                                | 35 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 5 dB(A)                                       |
| IP 3, 15 m                                | 35 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 5 dB(A)                                       |
| IP 4, 15 m                                | 34 dB(A)                                              | 45 dB(A)                                    | 11 dB(A)                                      |
| IP 1, 20 m                                | 35 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 5 dB(A)                                       |
| IP 2, 20 m                                | 36 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 4 dB(A)                                       |
| IP 3, 20 m                                | 37 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 3 dB(A)                                       |
| IP 4, 20 m                                | 36 dB(A)                                              | 45 dB(A)                                    | 9 dB(A)                                       |

Positive Differenzen bedeuten eine Einhaltung der Anforderung.

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass für den geplanten Betrieb im Nachtzeitraum nach der Variante 1 an den untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Analog wird für den Nachtzeitraum die zusätzliche Berechnungsvariante V2 betrachtet:

**Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten für den Nachtzeitraum V2**

| <b>Immissionsort /<br/>Immissionshöhe</b> | <b>Beurteilungspegel<br/>L<sub>r</sub> nachts, V2</b> | <b>Immissionsrichtwert<br/>nach TA Lärm</b> | <b>Differenz, V2<br/>(Einhaltung positiv)</b> |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| IP 1, 10 m                                | 37 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 3 dB(A)                                       |
| IP 2, 10 m                                | 37 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 3 dB(A)                                       |
| IP 3, 10 m                                | 39 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 1 dB(A)                                       |
| IP 4, 10 m                                | 38 dB(A)                                              | 45 dB(A)                                    | 7 dB(A)                                       |
| IP 5, 5 m                                 | 35 dB(A)                                              | 45 dB(A)                                    | 10 dB(A)                                      |
| IP 6, 5 m                                 | 43 dB(A)                                              | 45 dB(A)                                    | 2 dB(A)                                       |
| IP 7, 5 m                                 | 39 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 1 dB(A)                                       |
| IP 1, 15 m                                | 38 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 2 dB(A)                                       |
| IP 2, 15 m                                | 39 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 1 dB(A)                                       |
| IP 3, 15 m                                | 39 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 1 dB(A)                                       |
| IP 4, 15 m                                | 39 dB(A)                                              | 45 dB(A)                                    | 6 dB(A)                                       |
| IP 1, 20 m                                | 39 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 1 dB(A)                                       |
| IP 2, 20 m                                | 40 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 0 dB(A)                                       |
| IP 3, 20 m                                | 40 dB(A)                                              | 40 dB(A)                                    | 0 dB(A)                                       |
| IP 4, 20 m                                | 40 dB(A)                                              | 45 dB(A)                                    | 5 dB(A)                                       |

Positive Differenzen bedeuten eine Einhaltung der Anforderung.

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass für den geplanten Betrieb im Nachtzeitraum nach der Variante 2 an den untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. z. T. ausgeschöpft werden.

Für den Nachtzeitraum wird angenommen, dass keine relevante gewerbliche Vorbelastung vorliegt. Damit entspricht die Zusatzbelastung der Gesamtbelastung nachts. Die Belastung durch das bestehende Hotel ist in erster Linie als Eigenbelastung zu werten. Für alle Immissionsorte liegt die Zusatzbelastung im Tageszeitraum durch das geplante Vorhaben um mindestens 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten, so dass hierfür im Sinne der TA Lärm Kapitel 3.2.1 „Prüfung im Regelfall“ eine Untersuchung der Vorbelastung nicht erforderlich ist.

Für die ermittelten Spitzenpegel reicht ein Vergleich im kritischeren Nachtzeitraum aus.

### Spitzenpegel

Die ermittelten Spitzenpegel dürfen den jeweiligen Immissionsrichtwert tags um 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A) überschreiten und werden mit den zulässigen Spitzenpegeln nachts verglichen:

### Vergleich der Spitzenpegel mit den zulässigen Spitzenpegeln für den Nachtzeitraum

| <b>Immissionsort / Immissionshöhe</b> | <b>ermittelter Spitzenpegel</b> | <b>zulässiger Spitzenpegel</b> | <b>Differenz (Einhaltung positiv)</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| IP 1, 10 m                            | 53 dB(A)                        | 60 dB(A)                       | 7 dB(A)                               |
| IP 2, 10 m                            | 54 dB(A)                        | 60 dB(A)                       | 6 dB(A)                               |
| IP 3, 10 m                            | 56 dB(A)                        | 60 dB(A)                       | 4 dB(A)                               |
| IP 4, 10 m                            | 55 dB(A)                        | 65 dB(A)                       | 10 dB(A)                              |
| IP 5, 5 m                             | 61 dB(A)                        | 65 dB(A)                       | 4 dB(A)                               |
| IP 6, 5 m                             | 56 dB(A)                        | 65 dB(A)                       | 9 dB(A)                               |
| IP 7, 5 m                             | 55 dB(A)                        | 60 dB(A)                       | 5 dB(A)                               |
| IP 1, 15 m                            | 53 dB(A)                        | 60 dB(A)                       | 7 dB(A)                               |
| IP 2, 15 m                            | 54 dB(A)                        | 60 dB(A)                       | 6 dB(A)                               |
| IP 3, 15 m                            | 54 dB(A)                        | 60 dB(A)                       | 6 dB(A)                               |
| IP 4, 15 m                            | 55 dB(A)                        | 65 dB(A)                       | 10 dB(A)                              |
| IP 1, 20 m                            | 53 dB(A)                        | 60 dB(A)                       | 7 dB(A)                               |
| IP 2, 20 m                            | 54 dB(A)                        | 60 dB(A)                       | 6 dB(A)                               |
| IP 3, 20 m                            | 54 dB(A)                        | 60 dB(A)                       | 6 dB(A)                               |
| IP 4, 20 m                            | 55 dB(A)                        | 65 dB(A)                       | 10 dB(A)                              |

Positive Differenzen bedeuten eine Einhaltung der Anforderung.



Der Vergleich der ermittelten kurzzeitigen Spitzenpegel mit den zulässigen Spitzenpegeln nachts zeigt, dass für den geplanten Betrieb im Nachtzeitraum an den untersuchten Immissionsorten die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Im Tageszeitraum werden diese Anforderungen damit ebenfalls eingehalten, da tagsüber höhere Spitzenpegel zugelassen sind.

Somit ergeben die ermittelten Beurteilungs- und Spitzenpegel eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm für den geplanten Betrieb des am Feldberg geplanten Parkhauses und des Außenparkplatzes mit dem BHKW im Tages- und Nachtzeitraum.

## 8. Zusammenfassung

Die TÜV Industrie Service GmbH wurde beauftragt, für die Fa. Lorenz + Partner GmbH in einer Prognose die Geräuschimmissionen eines neu zu errichtenden Parkhauses mit einem zusätzlichen Außenparkplatz am Feldberg zu ermitteln. Zusätzlich wird in der südöstlichen Gebäudeecke ein Blockheizkraftwerk integriert. Das Parkhaus mit 1397 Stellplätzen wird über die größtenteils offenen Fassadenelemente mit Holzlamellenverkleidung natürlich durchlüftet. Der Außenparkplatz beinhaltet in zwei Teilbereichen (13+226) insgesamt 239 Stellplätze im Freien.

Für den geplanten Standort am Feldberg ist die Zusatzbelastung der Geräuschimmissionen nach der TA Lärm in Verbindung mit der bayerischen Parkplatzlärmmstudie zu ermitteln und zu beurteilen. Die Untersuchung erfolgt für den Tages- und Nachtzeitraum.

Es werden die Geräuschimmissionen flächendeckend für das Umfeld berechnet und grafisch dargestellt. Für einige Wohngebäude oder vergleichbar genutzte Gebäude in der Nachbarschaft im Umfeld der Anlage werden zusätzlich 7 Immissionsorte, z. T. in mehreren Höhen untersucht und die Ergebnisse detailliert numerisch wiedergegeben. Diese Immissionsorte wurden nach Abstimmung mit der Gemeinde Feldberg analog zu unserer Voruntersuchung nach dem Technischen Bericht Nr. TB\_1307709 vom 20.03.2009 festgelegt.

Die Untersuchungen dienen dazu die relevanten Geräuschanteile und Spitzenpegel aus dem geplanten Betrieb des Parkhauses zu identifizieren und die zu erwartenden Beurteilungspegel für den Tages- und Nachtzeitraum zu ermitteln.

Die Untersuchungen und die Beurteilung der Ergebnisse erfolgen auf der Basis der TA Lärm von 1998 in Verbindung mit der bayerischen Parkplatzlärmstudie von 2007.

Nach der TA Lärm wird die Zusatzbelastung des relevanten Parkhaus- und Parkplatzbetriebes mit dem BHKW-Anteil sowie des Zu- und Abfahrverkehrs der zu beurteilenden Anlage ermittelt. Die Zusatzbelastung wird mittels eines Computermodells durch das Ausbreitungsprogramm SAOS 2000 der Fa. Kramer Schalltechnik bestimmt.

Bei den Stellplatzbewegungen im Tageszeitraum ist also davon auszugehen, dass alle Stellplätze einmal angefahren und einmal wieder verlassen werden, was 2 Bewegungen im 16stündigen Tageszeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) entspricht. Im Nachtzeitraum also nach 22.00 Uhr ist für die ungünstigste Nachtstunde mit ca. 10 bis 20 Fahrzeugbewegungen insgesamt zu rechnen.

Da nachts (in der lautesten Nachtstunde) auch eine ungleichmäßige ungünstige Verteilung der Pkw-Bewegungen möglich wäre, wird in einer Zusatzvariante V2 mit der 3fachen Zahl, also 60 Pkw-Bewegungen, nachts gerechnet um ungünstige, theoretische Fälle abzudecken.

Die Fahrbewegungen tags betragen jeweils 1397 + 239 Ein- und Ausfahrten und nachts 14 + 6 Bewegungen (Parkhaus + Außenparkplatz) in Variante V1. In der Zusatzvariante nachts V2 werden 42 + 18 Bewegungen (Parkhaus + Außenparkplatz) berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des geplanten Standortes ist ein Vergleich der Berechnungsergebnisse mit den gebietsabhängigen Immissionsrichtwerten durchzuführen.

### **Beurteilungspegel**

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass für den geplanten Betrieb im Tageszeitraum an den untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden.

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass für den geplanten Betrieb im Nachtzeitraum nach der Variante 1 an den untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.



Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass für den geplanten Betrieb im Nachtzeitraum nach der Variante 2 an den untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. z. T. ausgeschöpft werden.

Für den Nachtzeitraum wird angenommen, dass keine relevante gewerbliche Vorbelastung vorliegt. Damit entspricht die Zusatzbelastung der Gesamtbelastung nachts. Die Belastung durch das bestehende Hotel ist in erster Linie als Eigenbelastung zu werten. Für alle Immissionsorte liegt die Zusatzbelastung im Tageszeitraum durch das geplante Vorhaben um mindestens 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten, so dass hierfür im Sinne der TA Lärm Kapitel 3.2.1 „Prüfung im Regelfall“ eine Untersuchung der Vorbelastung nicht erforderlich ist.

### **Spitzenpegel**

Der Vergleich der ermittelten kurzzeitigen Spitzenpegel mit den zulässigen Spitzenpegeln nachts zeigt, dass für den geplanten Betrieb im Nachtzeitraum an den untersuchten Immissionsorten die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Im Tageszeitraum werden diese Anforderungen damit ebenfalls eingehalten, da tagsüber höhere Spitzenpegel zugelassen sind.

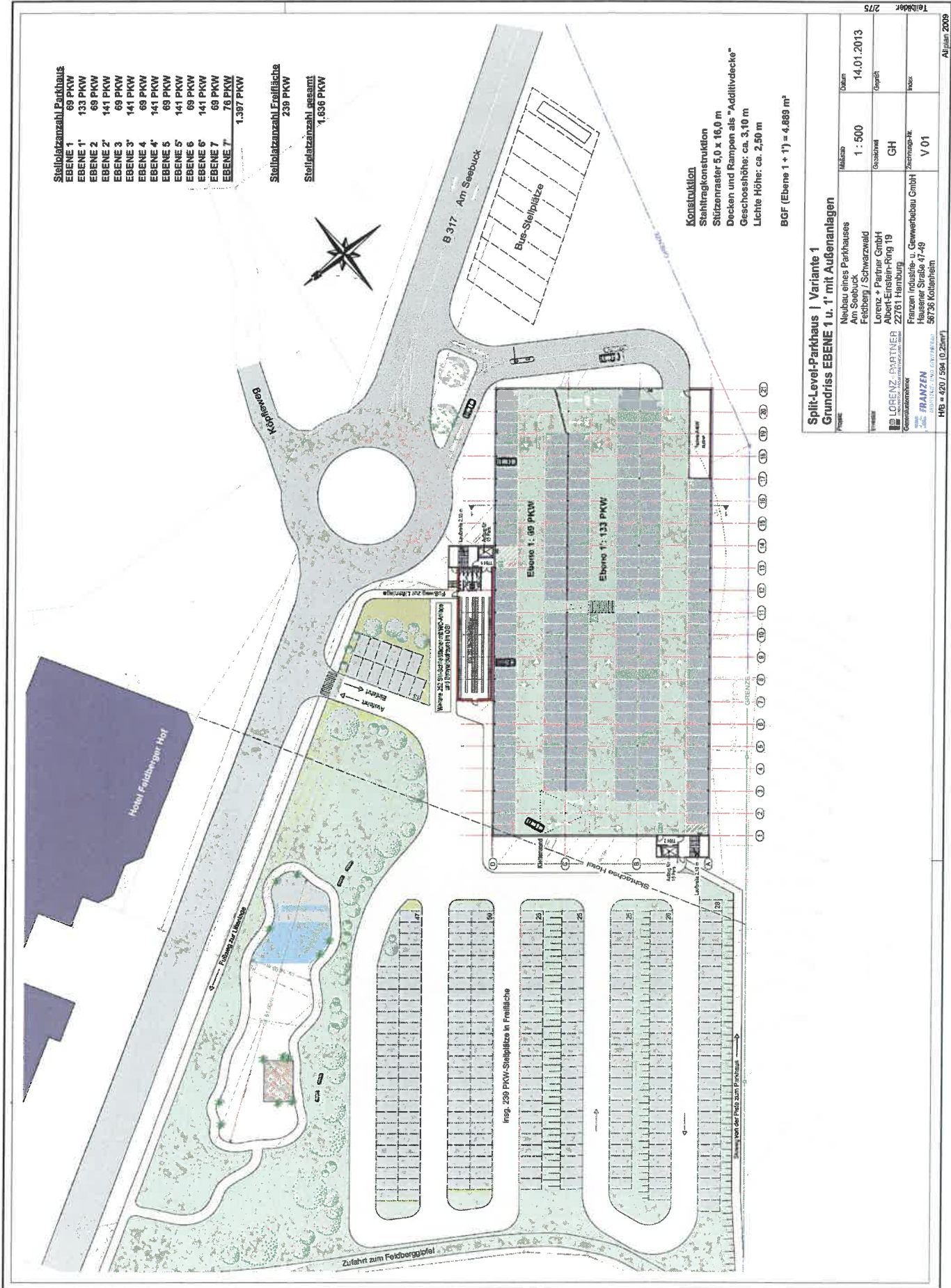
Somit ergeben die ermittelten Beurteilungs- und Spitzenpegel eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm für den geplanten Betrieb des am Feldberg geplanten Parkhauses und des Außenparkplatzes mit dem BHKW im Tages- und Nachtzeitraum.

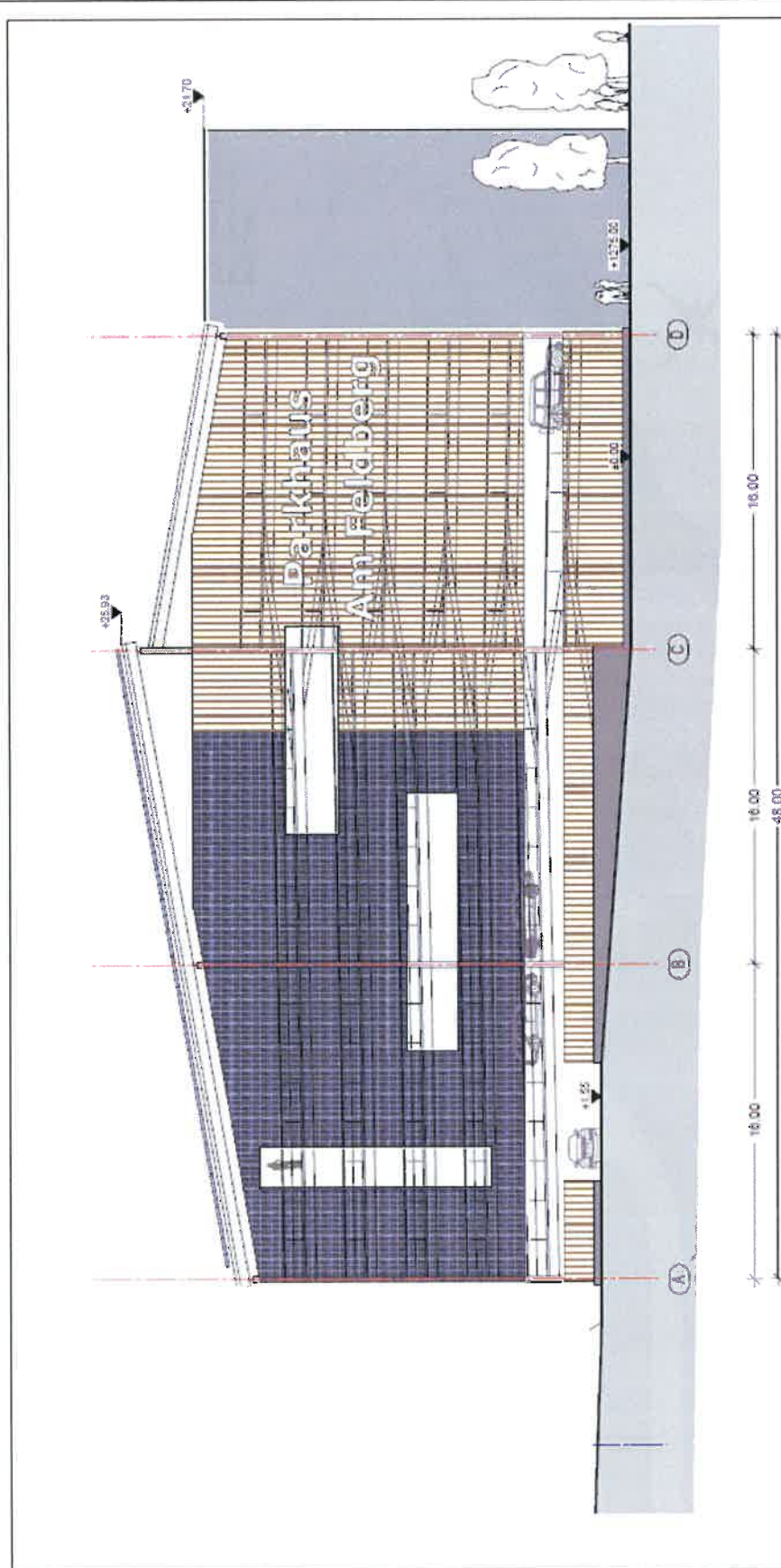
Umwelt Service  
Ref. Umweltgutachten  
Lärm- u. Erschütterungsschutz

Dipl.-Ing. Manfred Eimers

Dipl.-Ing. (FH) Pascal Salkowski







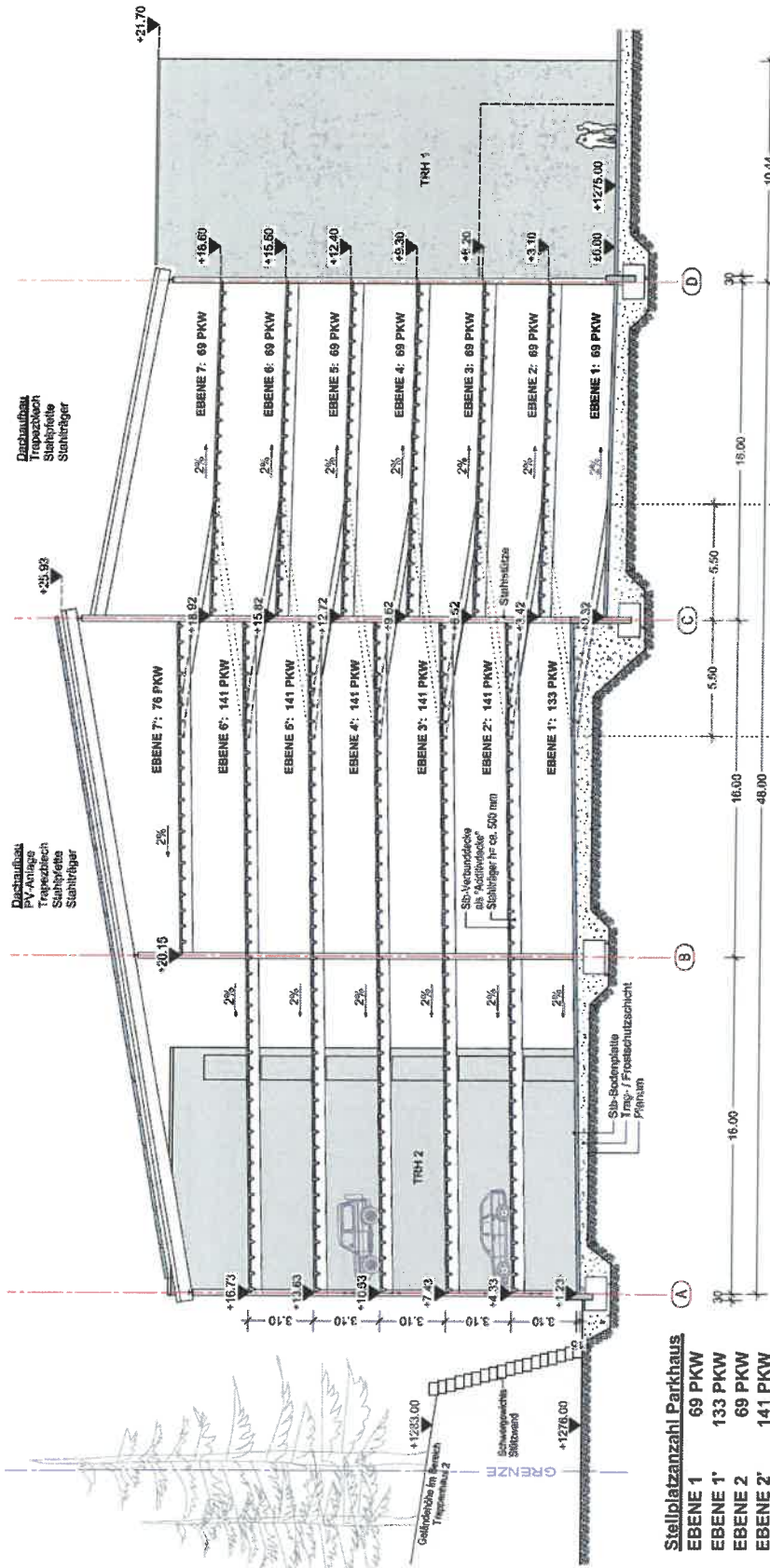
**Ansicht Süd-Ost M = 1:200**

Fassadenbekleidung:  
 Holzlattung 8/6 cm auf Stahl-Unterkonstruktion  
 Holzlattung im Abstand von 28 cm

|                                                                        |                                                                                    |                |              |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>Split-Level-Parkhaus<br/>Ansicht Süd-Ost</b>                        |                                                                                    |                |              |
| Projekt                                                                | Neubau eines Parkhauses<br>Am Seebuck<br>Feldberg / Schwarzweid                    | Maßstab        | 1 : 200      |
| Privat                                                                 | Lorenz + Partner GmbH<br>Albert-Einstein-Ring 19<br>22761 Hamburg                  | Gezeichnet     | GGH          |
| GEWÄHRLEISTUNGSVEREIN<br>LORENZ + PARTNER<br>HAMBURG (Architekturbüro) | Franzen Industrie- u. Gewerbebau GmbH<br>Hausener Straße 47-49<br>56736 Kottenheim | Zeichnungs-Nr. | V 03         |
| GEWÄHRLEISTUNGSVEREIN<br>FRANZEN<br>HAMBURG (Architekturbüro)          |                                                                                    | Block          |              |
|                                                                        |                                                                                    | Datum          | 06.03.2012   |
|                                                                        |                                                                                    |                | Geprüft      |
|                                                                        |                                                                                    |                | Block        |
|                                                                        |                                                                                    |                | Altplan 2009 |
| HÜB = 207,420 (0,12m²)                                                 |                                                                                    |                |              |







**Systemschnitt 1-1 M = 1:200**

**Stellplatzanzahl Parkhaus**

|              |                  |
|--------------|------------------|
| EBENE 1      | 69 PKW           |
| EBENE 1'     | 133 PKW          |
| EBENE 2      | 69 PKW           |
| EBENE 2'     | 141 PKW          |
| EBENE 3      | 69 PKW           |
| EBENE 3'     | 141 PKW          |
| EBENE 4      | 69 PKW           |
| EBENE 4'     | 141 PKW          |
| EBENE 5      | 69 PKW           |
| EBENE 5'     | 141 PKW          |
| EBENE 6      | 69 PKW           |
| EBENE 6'     | 141 PKW          |
| EBENE 7      | 69 PKW           |
| EBENE 7'     | 76 PKW           |
| <b>Summe</b> | <b>1.397 PKW</b> |

**Stellplatzanzahl Freifläche**

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Summe</b>                   | <b>239 PKW</b>   |
| <b>Stellplatzanzahl gesamt</b> | <b>1.636 PKW</b> |

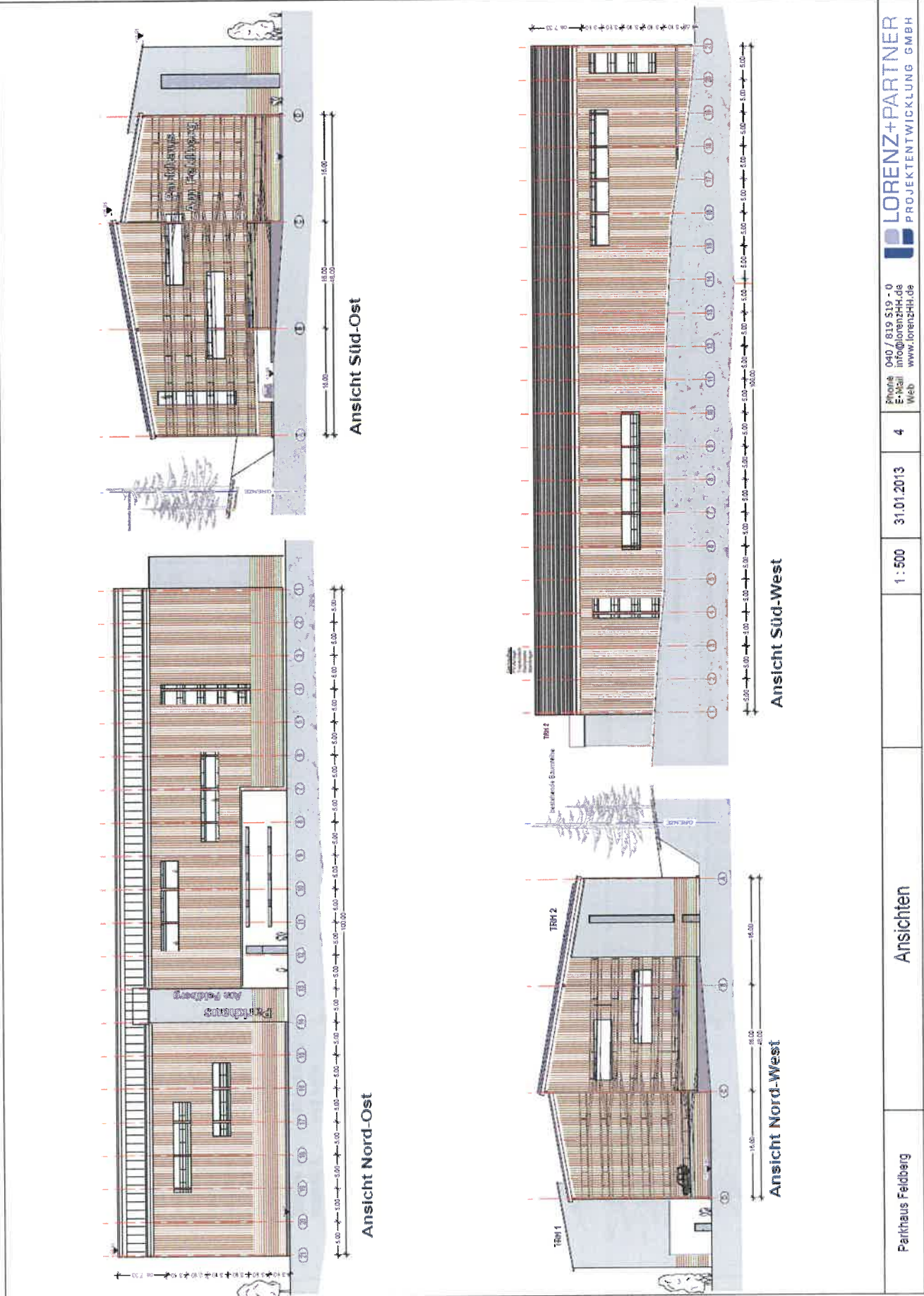
**Split-Level-Parkhaus | Variante 1  
Systemschnitt 1-1 mit Darstellung des Geländeverlaufes**

**Konstruktion**  
 Stahltragkonstruktion  
 Stützenraster 5,0 x 16,0 m  
 Decken und Rampen als "Additivdecke"  
 Geschosshöhe: ca. 3,10 m  
 Lichte Höhe: ca. 2,50 m

**BGF (Ebene 1 + 1') = 4.889 m<sup>2</sup>**

|                  |                                                                   |                |            |
|------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Projekt          | Neubau eines Parkhauses<br>Am Seebuck<br>Feldberg / Schwarzwald   | Datum          | 14.01.2013 |
| Investor         | Lorenz + Partner GmbH<br>Albert-Einstein-Ring 19<br>22761 Hamburg | Gezeichnet     | GH         |
| Geschäftsbereich | FRANZEN<br>INDUSTRIE- UND GEBÄUDEBAU                              | Zeichnungs-Nr. | V 02       |
| Maßstab          | 1 : 200                                                           | Index          |            |

Teilbilder: 76  
 Altipian 2009



**LORENZ+PARTNER**  
 PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

Phone: 040 / 819 519 - 0  
 E-Mail: info@lorenz+partner.de  
 Web: www.lorenz+partner.de

4  
 31.01.2013

1 : 500

Ansichten

Parkhaus Feidberg

Lageplan zum Umfeld des Parkhauses mit Immissionsorten



































## ERGEBNISSE

06-02-2013

Neues Parkhaus und neuer Parkplatz am Feldberg, Lorenz + Partner  
Geräuschimmissionsprognose für den Tageszeitraum

Dateiname: N:\US1\_Umweltservice\Akustik\Jahr2013\Projekte2013\1947686\_Parkhaus\_Feldberg\_Lorenz\_+

|    | Immissionspunkt | Pegel<br>in dB(A) | h<br>in m | X      | Y      |
|----|-----------------|-------------------|-----------|--------|--------|
| 1  | IP 1            | 41,6              | 10,0      | 283,29 | 328,37 |
| 2  | IP 2            | 41,8              | 10,0      | 268,62 | 326,80 |
| 3  | IP 3            | 43,5              | 10,0      | 259,89 | 342,17 |
| 4  | IP 4            | 43,3              | 10,0      | 234,92 | 343,90 |
| 5  | IP 5            | 41,8              | 5,0       | 126,73 | 351,18 |
| 6  | IP 6            | 47,3              | 5,0       | 281,73 | 92,03  |
| 7  | IP 7            | 44,6              | 5,0       | 356,27 | 180,77 |
| 8  | IP 1            | 42,2              | 15,0      | 283,29 | 328,37 |
| 9  | IP 2            | 43,1              | 15,0      | 268,62 | 326,80 |
| 10 | IP 3            | 43,5              | 15,0      | 259,89 | 342,17 |
| 11 | IP 4            | 44,0              | 15,0      | 234,92 | 343,90 |
| 12 | IP 1            | 42,7              | 20,0      | 283,29 | 328,37 |
| 13 | IP 2            | 43,7              | 20,0      | 268,62 | 326,80 |
| 14 | IP 3            | 44,2              | 20,0      | 259,89 | 342,17 |
| 15 | IP 4            | 44,5              | 20,0      | 234,92 | 343,90 |



## ERGEBNISSE

06-02-2013

Neues Parkhaus und neuer Parkplatz am Feldberg, Lorenz + Partner  
 Geräuschimmissionsprognose für den Nachtzeitraum, V1 mit 20 Bewegungen

Dateiname: N:\US1\_Umweltservice\Akustik\Jahr2013\Projekte2013\1947686\_Parkhaus\_Feldberg\_Lorenz\_+

|    | Immissionspunkt | Pegel<br>in dB(A) | h<br>in m | X      | Y      |
|----|-----------------|-------------------|-----------|--------|--------|
| 1  | IP 1            | 33,0              | 10,0      | 283,29 | 328,37 |
| 2  | IP 2            | 32,8              | 10,0      | 268,62 | 326,80 |
| 3  | IP 3            | 34,9              | 10,0      | 259,89 | 342,17 |
| 4  | IP 4            | 33,2              | 10,0      | 234,92 | 343,90 |
| 5  | IP 5            | 30,0              | 5,0       | 126,73 | 351,18 |
| 6  | IP 6            | 41,4              | 5,0       | 281,73 | 92,03  |
| 7  | IP 7            | 35,8              | 5,0       | 356,27 | 180,77 |
| 8  | IP 1            | 34,8              | 15,0      | 283,29 | 328,37 |
| 9  | IP 2            | 34,7              | 15,0      | 268,62 | 326,80 |
| 10 | IP 3            | 35,4              | 15,0      | 259,89 | 342,17 |
| 11 | IP 4            | 34,2              | 15,0      | 234,92 | 343,90 |
| 12 | IP 1            | 35,3              | 20,0      | 283,29 | 328,37 |
| 13 | IP 2            | 36,0              | 20,0      | 268,62 | 326,80 |
| 14 | IP 3            | 36,7              | 20,0      | 259,89 | 342,17 |
| 15 | IP 4            | 35,8              | 20,0      | 234,92 | 343,90 |

## ERGEBNISSE

06-02-2013

Neues Parkhaus und neuer Parkplatz am Feldberg, Lorenz + Partner  
Geräuschimmissionsprognose für den Nachtzeitraum, V2 mit 60 Bewegungen

Dateiname: N:\US1\_Umweltservice\Akustik\Jahr2013\Projekte2013\1947686\_Parkhaus\_Feldberg\_Lorenz\_+.

|    | Immissionspunkt | Pegel<br>in dB(A) | h<br>in m | X      | Y      |
|----|-----------------|-------------------|-----------|--------|--------|
| 1  | IP 1            | 37,0              | 10,0      | 283,29 | 328,37 |
| 2  | IP 2            | 36,8              | 10,0      | 268,62 | 326,80 |
| 3  | IP 3            | 38,6              | 10,0      | 259,89 | 342,17 |
| 4  | IP 4            | 37,6              | 10,0      | 234,92 | 343,90 |
| 5  | IP 5            | 35,3              | 5,0       | 126,73 | 351,18 |
| 6  | IP 6            | 42,8              | 5,0       | 281,73 | 92,03  |
| 7  | IP 7            | 38,8              | 5,0       | 356,27 | 180,77 |
| 8  | IP 1            | 38,1              | 15,0      | 283,29 | 328,37 |
| 9  | IP 2            | 38,7              | 15,0      | 268,62 | 326,80 |
| 10 | IP 3            | 39,1              | 15,0      | 259,89 | 342,17 |
| 11 | IP 4            | 38,6              | 15,0      | 234,92 | 343,90 |
| 12 | IP 1            | 38,7              | 20,0      | 283,29 | 328,37 |
| 13 | IP 2            | 39,6              | 20,0      | 268,62 | 326,80 |
| 14 | IP 3            | 40,1              | 20,0      | 259,89 | 342,17 |
| 15 | IP 4            | 39,6              | 20,0      | 234,92 | 343,90 |



### Flächendeckende Immissionsberechnung im Tageszeitraum, 5 m über Boden



Flächendeckende Immissionsberechnung im Nachtzeitraum, 5 m über Boden, V1 mit 20 Bew.



Flächendeckende Immissionsberechnung im Nachtzeitraum, 5 m über Boden, V2 mit 60 Bew.



## Abkürzungserläuterungen zu den Berechnungsausdrücken (SAOS 2000):

### Spektren:

Nr. des Spektrums – Kommentarfeld zum Spektrum

Angaben der frequenzabhängigen Anregungsspektren (entweder Schalleistungen oder Schalldruckpegel) und ggf. der Dämmspektren in Oktaven

(falls keine Frequenzabhängigkeit bekannt ist wird der Einzahlwert bei 500 Hz angegeben)

### Emission:

Nr. der Schallquelle - Kommentarfeld zur Schallquelle

Emission dB(A) – Summenpegel des Anregungsspektrums

Num. Add. dB(A) – lineare Addition eines konstanten Pegelzuschlags

Messfl. (m<sup>2</sup>) Anzahl – Messfläche einer Quelle oder der Anzahl von Quellen die einwirken

R´ Nr. – Nr. des Spektrums, das für diese Quelle als Dämmspektrum angesetzt wird

R + 6 Mw dB – mittlerer Minderungsfaktor plus 6 dB für die Diffus-Freifeld-Korrektur/Oktaven

Einw.T h (-s/100) - Angabe der Einwirkzeit, positiv in Stunden oder negativ in 100-Sekunden

hQ – Höhe der Quelle

Lw LmE dB(A) - resultierende Schalleistung oder Emission einer Linien-/Flächenquelle

### Immission:

Nr. der Schallquelle - Kommentarfeld zur Schallquelle

Lw dB(A) - resultierende Schalleistung oder Emission einer Linien-/Flächenquelle

DT dB – Korrektur der Einwirkzeit in dB

Do dB – Raumkorrektur durch Reflexion

Cmet dB – meteorologische Korrektur

dp m – Abstand von der Quelle zum Immissionsort

A bar dB – Pegelminderung durch Barrieren, Hindernisse

A div dB – Pegelminderung durch den Abstand (kugelförmig)

A atm dB – Pegelminderung in der Atmosphäre, Luftabsorption

A gr dB – Pegelminderung durch Bodenabsorption / (-) Erhöhung durch Bodenreflexion

Refl- Ant. dB – Reflexionsanteile von Hindernissen, Gebäude oder Wände u. Schallschirme

LAT dB(A) – Teilimmissionspegel der Schallquelle am Immissionsort

Gemeinde Feldberg



---

## 1. Änderung des Bebauungsplans "Feldberger Hof"

---

### Begründung Teil II Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

---

Dipl. Ing. Eric Lippe, Landschaftsarchitekt

Dipl. Biol. Holger Mette-Christ

Wolfgang Losert, Landschaftsarchitekt

Freiburg, den 05.11.2013 Satzungsbeschluss

---



Freie Landschaftsarchitekten bda  
Merzhauser Straße 110, 79100 Freiburg, 0761/707 647 0  
[freiburg@faktorgruen.de](mailto:freiburg@faktorgruen.de) [www.faktorgruen.de](http://www.faktorgruen.de)  
Eisenbahnstraße 26, 78628 Rottweil,  
Franz-Knauff-Str. 2, 69115 Heidelberg  
Industriestr. 25, 70565 Stuttgart

**Inhaltsverzeichnis**

|          |                                                                                         |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>KURZDARSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG.....</b>                                  | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>AUFGABENSTELLUNG, PRÜFMETHODEN UND DATENGRUNDLAGEN .....</b>                         | <b>2</b>  |
| <b>3</b> | <b>ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....</b>                                                   | <b>4</b>  |
| <b>4</b> | <b>DERZEITIGER UMWELTZUSTAND.....</b>                                                   | <b>5</b>  |
| 4.1      | Überblick über das Plangebiet .....                                                     | 5         |
| 4.2      | Mensch.....                                                                             | 6         |
| 4.3      | Tiere, Pflanzen, Biotope .....                                                          | 8         |
| 4.4      | Boden.....                                                                              | 10        |
| 4.5      | Wasser .....                                                                            | 10        |
| 4.6      | Luft/ Klima .....                                                                       | 11        |
| 4.7      | Landschaftsbild.....                                                                    | 12        |
| 4.7.1    | Methode .....                                                                           | 12        |
| 4.7.2    | Leitbild.....                                                                           | 13        |
| 4.7.3    | Beurteilung des Landschaftsbildes im Vorhabengebiet (Zone 1).....                       | 13        |
| 4.7.4    | Beurteilung des Landschaftsbildes der angrenzenden Landschaft (Zone 2) .....            | 14        |
| 4.7.5    | Sichtbeziehungen .....                                                                  | 14        |
| 4.8      | Sach-/ Kulturgüter.....                                                                 | 14        |
| 4.9      | Wechselwirkungen.....                                                                   | 14        |
| <b>5</b> | <b>GRÜNORDNUNGSKONZEPT .....</b>                                                        | <b>15</b> |
| 5.1      | Gesamtes Änderungsgebiet .....                                                          | 15        |
| 5.2      | Parkhaus .....                                                                          | 17        |
| <b>6</b> | <b>BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DER PLANUNG .....</b>                                  | <b>20</b> |
| 6.1      | Relevanzmatrix.....                                                                     | 21        |
| <b>7</b> | <b>PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>                                | <b>22</b> |
| 7.1      | Art der Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild .....                        | 22        |
| 7.2      | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....                                             | 23        |
| 7.2.1    | Auswirkung auf die Wohnfunktion .....                                                   | 23        |
| 7.2.2    | Auswirkung auf die Erholungsfunktion .....                                              | 24        |
| 7.3      | Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope .....                         | 24        |
| 7.4      | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....                                               | 26        |
| 7.5      | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....                                              | 27        |
| 7.6      | Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima .....                                        | 27        |
| 7.7      | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Ortsbild .....                               | 28        |
| 7.7.1    | Auswirkungen auf das Ortsbild (Betrachterstandort im Plangebiet).....                   | 28        |
| <b>8</b> | <b>AUSWIRKUNGEN AUF SICHTBEZIEHUNGEN ZWISCHEN FREIER LANDSCHAFT UND PLANGEBIET.....</b> | <b>37</b> |
| 8.1.1    | Zusammenfassende Beurteilung der Auswirkungen .....                                     | 42        |

|                                 |                                                                                                                 |           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.2                             | Auswirkungen auf die Sach- und Kulturgüter .....                                                                | 43        |
| 8.3                             | Auswirkungen auf Wechselwirkungen .....                                                                         | 43        |
| <b>9</b>                        | <b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....</b> | <b>43</b> |
| 9.1                             | Vermeidung, Verminderung .....                                                                                  | 43        |
| 9.2                             | Ausgleich.....                                                                                                  | 44        |
| <b>10</b>                       | <b>PLANUNGSAALTERNATIVEN .....</b>                                                                              | <b>44</b> |
| <b>11</b>                       | <b>ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>                                                     | <b>45</b> |
| <b>12</b>                       | <b>EINGRIFFS- / AUSGLEICHS-BILANZ .....</b>                                                                     | <b>46</b> |
| <b>13</b>                       | <b>NATURA2000-VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG .....</b>                                                              | <b>48</b> |
| <b>14</b>                       | <b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>                                                            | <b>51</b> |
| <b>15</b>                       | <b>BEFREIUNG VON DEN VORSCHRIFTEN DER VERORDNUNG DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES "FELDBERG" .....</b>  | <b>54</b> |
| 15.1                            | Aufgabenstellung .....                                                                                          | 54        |
| 15.2                            | Wirkfaktoren .....                                                                                              | 55        |
| 15.3                            | Betroffenheit von Schutzzwecken und Verboten der Verordnung .....                                               | 56        |
| 15.4                            | Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes .....                                                                    | 57        |
| 15.5                            | Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes .....                                                                  | 60        |
| 15.6                            | Beeinträchtigungen des Erholungswertes .....                                                                    | 62        |
| 15.7                            | Kompensationsmaßnahmen .....                                                                                    | 62        |
| <b>16</b>                       | <b>LITERATUR.....</b>                                                                                           | <b>63</b> |
| <b>17</b>                       | <b>ANLAGEN.....</b>                                                                                             | <b>64</b> |
| 17.1                            | Umweltziele .....                                                                                               | 64        |
| 17.2                            | Bauvorschriften zur Übernahme in den Bebauungsplan aus Umweltbericht .....                                      | 67        |
| <b>UMWELTBAUBEGLEITUNG.....</b> |                                                                                                                 | <b>70</b> |
| 17.3                            | Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für Bäume.....                                                                      | 70        |
| 17.4                            | Formblätter zur Natura 2000-Vorprüfung .....                                                                    | 71        |
| <b>18</b>                       | <b>PLÄNE UND KARTEN .....</b>                                                                                   | <b>77</b> |
| 18.1                            | Lageplan mit Grünordnung .....                                                                                  | 77        |
| 18.2                            | Schnitt Fichtenhecke .....                                                                                      | 77        |
| 18.3                            | Fotovisualisierung geplantes Parkhaus.....                                                                      | 77        |
| 18.4                            | Karte 1 Biotoptypen Bestand 1999 .....                                                                          | 77        |
| 18.5                            | Karte 2 zulässige Nutzungen .....                                                                               | 77        |
| 18.6                            | Karte 3 Sichtfeldanalyse .....                                                                                  | 77        |
| 18.7                            | Karte 4 Biotoptypen 2009 .....                                                                                  | 77        |
| 18.8                            | Karte 6 externe Ausgleichsmaßnahme .....                                                                        | 77        |
| 18.9                            | Mit auszulegende Stellungnahmen (Kurzcharakteristik):.....                                                      | 78        |

## 1 Kurzdarstellung der Bebauungsplan-Änderung

### *gültiger Bebauungsplan*

Im Jahr 1999 wurde von der Gemeinde Feldberg der Bebauungsplan "Feldberger Hof" aufgestellt. Damit sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Zwecke geschaffen werden:

- bauliche Entwicklung für Sport, Freizeit und Tourismus
- Hotelerweiterung
- Bau des Naturschutz-Informationszentrums (des Landes)
- Sicherung von Freiflächen und Wegerechten
- Neuordnung der Verkehrsführung (reibungloser ÖPNV-Betrieb)
- Neuordnung der bisherigen Parkierung (ca. 800 Stellplätze)
- Festlegung und landschaftsökologische Aufwertung von Freiflächen

### *Anlass der B-Plan-Änderung*

Die nach gültigem Bebauungsplanplan (1999) im Sondergebiet SO5 zulässigen Stellplätze und Tiefgaragen wurden bis heute nicht realisiert.

2006 wurden für eine Planung der Vollack AG und 2009 für ein rundes Parkhaus der Häussler-Gruppe der B-Plan mit dazugehörigem Umweltbericht neu erarbeitet.

Die 2006 und 2009 geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazu gehörige Umweltbericht mit Grünordnungsplan wurden aber nicht rechtskräftig.

Zwischenzeitlich (2013) wurde mit Lorenz + Partner ein neuer Investor für das Parkhaus gefunden.

Dadurch ergeben sich planerische Veränderungen im Bereich der Sondernutzungsfläche SO5 und kleinflächig auf einigen direkt angrenzenden Bereichen.

Die nunmehr aktuell geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Bestandteile:

### *Inhalte der B-Plan-Änderung*

- Parkhaus:

Nach gültigem Bebauungsplan (1999) dürfen insgesamt 21.605 m<sup>2</sup> für Stellplätze versiegelt werden, 1/3 der Stellplätze ist unterirdisch anzuordnen (6.890 m<sup>2</sup>) hierauf ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

Im Vergleich hierzu beansprucht das geplante Parkhaus eine deutlich geringere Grundfläche: sie beträgt etwa 5.600 m<sup>2</sup>.

Nach aktueller Planung kommen etwa 6.900 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche für oberirdische Stellplätze, Bus-Stellplätze sowie Zufahrten hinzu.

In der Summe (Tabelle 3, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz) bleibt die die versiegelte Fläche jedoch in etwa gleich.

Im Rahmen des konsequenten Energiekonzeptes ist geplant, die Dachfläche mit Photovoltaik-elementen auszustatten. Dies widerspricht den Festsetzungen des gültigen B-Plans 1999 (Dachbegrünung der Tiefgarage mit 40 cm Erdschicht).

Für die nach B-Plan (1999) zulässigen (Stellplatzflächen und) Tiefgaragen (SO5) ist eine maximale Bauhöhe und 4 m über dem Niveau der Straßenoberkante bei zwei Parkierungsebenen vorgeschrieben.

Für das projektierte Parkhaus in Split-Level Anordnung 6 bzw. 7 Parkdecks vorgesehen, wobei die Traufhöhe an der Straße zwischen ca. 18,6



bis 21,20 m, auf der Bergseite zwischen ca. 12,0 und 22,0 m über dem natürlichen Anschlussgelände liegt.

Die im B-Plan (1999) zum Erhalt festgesetzte und nach § 32 NatSchG geschützte Fichten-Feldhecke kann, unter strengen Auflagen für die Baudurchführung, erhalten bleiben.

**Geplant ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks** (an der südwestlichen Ecke des Parkhauses) als „energetische Nebeneinrichtung für den Betrieb des Parkhauses.“

- **Veränderte Verkehrsführung:**

Geplant und bereits gebaut ist der Bau eines Verkehrskreisels für den Straßenverkehr am südöstlichen Rand des Parkhauses, eingebunden in die bestehende Straßentrasse der Stichstraße zur B 317.

Berichtigung bzw. Übernahme einer Neubaumaßnahme, d.h. Erweiterung eines Baufensters:

- Innerhalb der Teilfläche SO2 wurde zur Errichtung eines Apartmenthauses mit Restaurant und Geschäften die überbaubare Fläche des Flurstücks 78/3 erheblich (über das Flurstück hinaus) erweitert.
- Änderung der Nutzungsmöglichkeiten für das Ökonomiegebäude im Sondergebiet SO3 (Neubau Apartmenthaus).
- Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichskonzeption.

## 2 Aufgabenstellung, Prüfmethode und Datengrundlagen

*Art des B-Plan-Verfahrens* Die geplanten Veränderungen der nach gültigem B-Plan (1999) zulässigen Nutzungen erfordern die Änderung des Bebauungsplans.

Für die B-Plan-Änderungen 2006 und 2009 galt:

Nach Einschätzung der Gemeinde Feldberg werden durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht erheblich verändert. Ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB ist deshalb ausreichend.

Die **B-Plan-Änderung 2013 wird nach § 2 a BauGB** durchgeführt, da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nicht als mit hinreichender Sicherheit erfüllt gelten können.

Eine **Umweltprüfung** wird erforderlich, ein **Scopingtermin** war vorgeschaltet, er fand am 05.03.2013 im Landratsamt statt.

*Berücksichtigung umweltschützender Belange*

Da das Vorhaben in einem gegenüber baulichen Eingriffen sensiblen Landschaftsraum (Feldberggipfelregion) realisiert werden soll, wurde folgender Untersuchungsumfang vorgeschlagen und nach dem Scopingtermin festgelegt:

- Erstellung eines Umweltberichts mit dem Untersuchungsschwerpunkt „Auswirkungen auf das Landschaftsbild“.
- Erstellung eines Grünordnungsplans mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz.
- Vorprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den angrenzenden

Natura-2000-Schutzgebieten.

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Integration des Grünordnungsplans</i>     | In den Umweltbericht wird der Grünordnungsplan integriert. Dadurch sollen Redundanzen vermieden werden, d.h. inhaltsgleiche Teile von Grünordnungsplan und Umweltbericht werden nur einmal dargestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Zu berücksichtigender Ausgangszustand</i> | <p>Zu ermittelnde erhebliche Beeinträchtigungen resultieren aus nachteiligen Veränderungen vom Ist-Zustand hin zum Planungszustand. Im vorliegenden Fall bestehen zwei unterschiedliche Ist-Zustände:</p> <p>a) der de facto bestehende heutige Umweltzustand</p> <p>b) der nach gültigem Bebauungsplan (1999) zulässige Umweltzustand, d.h. der Zustand nach Realisierung der zulässigen Nutzung (in den jeweiligen Kapiteln durch gestrichelten Kasten markiert).</p> <p>Zeitlicher Anknüpfungspunkt für die beschreibende Darstellung der erheblichen Auswirkungen <u>im Umweltbericht</u> ist der de facto bestehende heutige Umweltzustand.</p> <p>Dieser Zustand entspricht im Plangebiet dem im Jahr 1999 im Rahmen einer Nutzungs-/ Biotoptypenkartierung erfassten und im Jahr 2006, 2008 und 2012 von faktorgruen überprüften Zustand. Die Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1999 (GOP 1999) wird deshalb dem Umweltbericht als Ausgangszustand zu Grunde gelegt.</p> <p>Zeitlicher Anknüpfungspunkt für die Ermittlung der erheblichen Auswirkungen ist im Rahmen der <u>Eingriffsregelung</u> / des <u>GOPs</u> der nach gültigem Bebauungsplan (1999) zulässige Umweltzustand.</p> |
| <i>Bewertung</i>                             | <p>Bewertungen der Funktionsausprägungen bzw. der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter erfolgen nach einer 5-stufigen Skala</p> <p>(sehr hoch ++, hoch +, mittel ●, gering ○, sehr gering/ keine —).</p> <p>I.d.R. werden Bewertungen für den Ausgangszustand und für den Zustand nach Umsetzung der geplanten Nutzung durchgeführt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Beschreibung der Auswirkungen</i>         | Bei der Beschreibung der Auswirkungen in Kapitel 7 werden die Veränderungen des derzeitigen Ausgangszustands (Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1999) nach dem Einwirken der Vorhabenbestandteile dargestellt. Dabei erfolgt die Verknüpfung der Belastungsintensität der Wirkfaktoren einerseits und der Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzguts in seinem Ausgangszustand andererseits.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Bewertung der Auswirkungen</i>            | Die Bewertung der Auswirkungen ergibt sich durch die Gegenüberstellung der Leistungsfähigkeit eines Schutzgutes im Ausgangszustand mit der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes nach Umsetzung der geplanten Nutzung. Eine Verschlechterung um $\geq$ eine von 5 Stufen stellt eine erhebliche Beeinträchtigung im naturschutzrechtlichen Sinne dar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz</i>          | <p>Die zuvor genannte methodische Vorgehensweise bei der Bewertung der Auswirkungen (Wertstufenänderung vorher / nachher) ist auch Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung. Hier erfolgt zusätzlich eine Verknüpfung mit der betroffenen Fläche = Wertstufenänderung x Fläche.</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz folgt dabei der Ökokontoverordnung (2010). Es sei hier nochmals darauf hingewiesen, dass bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz als Ausgangszustand der nach gültigem Bebauungsplan (1999) zulässige Umweltzustand zu Grunde gelegt wird.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Datengrundlagen</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundlage für die Bestandsermittlung: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (1999) „Feldberger Hof“</li> <li>• Grundlage zur Einschätzung der betriebsbedingten Schallemissionen: Geräuschimmissionsprognose zum Baugesuch für das Parkhaus am "Feldberger Hof" durch den TÜV-Süd, 2006 und 2009.</li> <li>• Ein Lärmgutachten für die Planung 2013 ist in Bearbeitung.</li> <li>• Fotomontagen/ Rendering: Lorenz + Partner.</li> </ul> |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                               |                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Hinweise auf Daten-/Informationslücken</i> | Entscheidungsrelevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind bei der Bearbeitung nicht aufgetreten. |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3 Ziele des Umweltschutzes

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Definition</i>                                    | Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums. Sie stellen den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar und dienen gleichzeitig als Orientierungswerte für mögliche Kompensationsmaßnahmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Vorgaben</i>                                      | Umweltziele werden hier aus Fachgesetzen, Schutzgebietsverordnungen und dem Landschaftsplan abgeleitet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Fachgesetze und Ziele des Landschaftsplanes</i>   | <p>Der Landschaftsplan nennt für den Untersuchungsraum zwei Erhaltungs- und Entwicklungsschwerpunkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erhaltung des subalpin geprägten Landschaftscharakters</li> <li>2. Erhaltung der Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Erholungsnutzung unter Einhaltung der Erhaltungsziele nach 1.</li> </ol> <p>Eine differenziertere Darstellung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes findet sich im Anhang 1.2. Dort sind außerdem diejenigen vorhabenbezogenen Umweltziele aufgeführt, die aus Fachgesetzen abzuleiten sind (Anhang 1.1).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Natur- und Landschaftsschutzgebiet "Feldberg"</i> | <p>Entsprechend der Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 27.09.1991 sind große Bereiche der Feldberggipfelregion als Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Innerhalb dieses Schutzgebiets wurden die Siedlungsschwerpunkt-Bereiche vom Schutzstatus ausgrenzt.</p> <p>Der mittlere und südliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Feldberg", der nördliche und der zentrale Bereich mit dem "Feldberger Hof" weist keinen Schutzstatus auf. Im Osten grenzt unmittelbar hinter dem "Feldberger Hof" das Naturschutzgebiet Feldberg an. Das Naturschutzgebiet umgibt das Plangebiet in der näheren Umgebung zu allen Seiten. Das Landschaftsschutzgebiet dient der Sicherung und Verwirklichung des Schutzzwecks des Naturschutzgebietes.</p> <p>Schutzzweck und Verbote für das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Feldberg“ sind in Anhang 1.3 zusammen gestellt.</p> |
| FFH-Schutzgebiet<br>Europ. Vogelschutzgebiet         | <p>Zum europaweiten ökologischen Netz "Natura 2000", gehören zwei mittelbar ans Plangebiet angrenzende Schutzgebiete:</p> <p>FFH-Schutzgebiet 8113-342 "Hochschwarzwald um den Feldberg"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Europäisches Vogelschutzgebiet 8114-441 „Südschwarzwald“

Die Abgrenzung dieser Schutzgebiete ist mit dem NSG Feldberg deckungsgleich.

Grundsätzlich besteht jedoch ein **Verschlechterungsverbot** für alle Lebensraumtypen (Nährstoffarme Stillgewässer, Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, Trockene Heiden, Boreo-alpines Grasland, Artenreiche Borstgrasrasen\*, Feuchte Hochstaudenfluren, Berg-Mähwiesen, Naturnahe Hochmoore\*, Geschädigte Hochmoore, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Torfmoor-Schlenken, Kalkreiche Niedermoore, Hochmontane Silikatschutthalden, Silikatschutthalden, Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation, Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation, Hainsimsen-Buchenwald, Waldmeister-Buchenwald, Subalpine Buchenwälder, Schlucht- und Hangmischwälder\*, Moorwälder\*, Auenwälder mit Erle, Esche, Weide\*, Bodensaure Nadelwälder) und Arten des Anhang I und II der FFH-Richtlinie 92/43/EWG (hier: Groppe, Großes Mausohr, Luchs, Grünes Koboldmoos, Eremit) sowie für alle Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG (hier: Auerhuhn, Dreizehenspecht, Grauspecht, Haselhuhn, Heidelerche, Neuntöter, Raufußkauz, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Sperlingskauz, Uhu, Wanderfalke, Wespenbussard).

Im Rahmen der hier durchgeführten Umweltprüfung wird eine Vorprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der genannten Schutzgebiete durchgeführt.

## 4 Derzeitiger Umweltzustand

### 4.1 Überblick über das Plangebiet

#### *Landschaftsraum*

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

#### *prägende Nutzungen*

Das hier zu bearbeitende Bebauungsplan-Änderungsgebiet stellt eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes „Feldberger Hof“ (1999) dar. Das Änderungsgebiet weist lediglich im Norden Bebauung - in Form eines neu erstellten Apartmenthauses mit Restaurant und Geschäften - auf. Der Großteil des Änderungsgebietes wird jedoch von unbefestigten Stellplatz-, Aufschüttungs- und Grünlandflächen geprägt.

Die Stellplatzfläche im Nordwesten ist nach gültigem Bebauungsplan als begrünte Ausgleichsfläche (F1 und F1a) vorgesehen.

Der südliche und überwiegende Teil des Änderungsgebietes besteht aktuell aus Grünland im Westen, Aufschüttungsfläche sowie Verkehrsfläche im Osten (versiegelte B 317 mit straßenbegleitenden Stellplätzen). In diesem Bereich (SO5) ist nach gültigem Bebauungsplan eine Nutzung als Tiefgarage/ Parkhaus und Stellplatzfläche zulässig.

Unmittelbar östlich des Änderungsgebietes dominiert das Hotel „Feldberger Hof“ mit seinem sechsstöckigen, verglasten Hauptgebäude und den angegliederten Nebengebäuden. Im Westen grenzt das Gebäude des Naturzentrums Südschwarzwald an. Durch ihre Bauhöhen prägen diese Gebäude das Landschaftsbild im stärkeren Maße als das überwiegend

unbebaute Änderungsgebiet.

## 4.2 Mensch

### Wohn- und Beherbergungsfunktion

#### *Bestand*

Aufenthaltsräume für den Menschen bestehen innerhalb des Plangebietes nur im Norden (Sondergebiet SO2 "Sport und Freizeit Feldberger Hof"). Hier sind nach geltendem Bebauungsplan bauliche Anlagen für sportliche Zwecke sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften vorgesehen. Aktuell besteht hier jedoch bereits ein Apartmenthaus mit Restaurant und Geschäften, in dem von einem Aufenthalt von Menschen tags und nachts auszugehen ist.

Diese Funktion ist auch für das Hotel "Feldberger Hof" (SO1) unmittelbar östlich des Plangebietes gegeben. Weiter östlich und überwiegend vom Plangebiet durch den "Feldberger Hof" abgeschirmt, besteht ein Allgemeines Wohngebiet (dauerhafter Aufenthalt von Menschen). Westlich an das Plangebiet angrenzend besteht das Naturschutzzentrum mit Büro- und Ausstellungsräumen (Aufenthalt tagsüber).

#### *Vorbelastung Ist-Zustand*

Beeinträchtigungen für Menschen, die sich in den vorgenannten Gebäuden aufhalten, können sich durch den (Besucher-) Verkehr bzw. den Parkplatzsuchverkehr (aktuell 800 offene Stellplätze) ergeben.

Eine Belastung der genannten Aufenthaltsräume durch Luftschadstoffimmissionen ist auszuschließen.

Eine Einschätzung der Belastung durch Lärmimmissionen muss sich auf den Zeitraum starken Besucherverkehrs konzentrieren. Dieser besteht in der Winterzeit an Wochenenden und Feiertagen tagsüber (ca. 9 Uhr bis 18 Uhr). Die Anzahl an Fahrzeugbewegungen ist deutlich höher als sie sich aus der Anzahl von Besucherparkplätzen und der Besucheraufenthaltszeit (überwiegend im Zeitrahmen von halbtags bis ganztags) errechnen ließe. Ursache ist der Parkplatzsuchverkehr, der auch das Umfeld des Änderungsgebietes umfasst. Innerhalb dessen stellt das Plangebiet nur einen Teilraum dar.

Geht man von maximal wenigen Tausend Fahrzeugbewegungen aus und berücksichtigt die mäßigen bis geringen Fahrzeuggeschwindigkeiten kann die Lärmbelastung in den oben genannten Aufenthaltsräumen für Menschen jedoch insgesamt als gering eingeschätzt werden. Schallpegelberechnungen oder -messungen liegen nicht vor.

Hinsichtlich der Lärmausbreitung ungünstig zu beurteilen ist jedoch die Verteilung von Parkplatzangeboten im gesamten Änderungsbereich, die zu einer starken Streuung des Parkplatzsuchverkehrs bzw. Lärms führt. Insgesamt ist aktuell keine erhebliche lärmbedingte Beeinträchtigungssituation für die Gesundheit der Menschen im Plangebiet gegeben.

#### *Vorbelastung bei Realisierung d. zulässigen Nutzung (lt. B-Plan 1999)*

Der gültige Bebauungsplan sieht im Teilgebiet SO5 eine Tiefgarage und offene Stellplätze vor, im Teilgebiet SO2 weitere Stellplätze in geringerer Zahl. Die Realisierung dieses Stellplatzangebotes würde zu einer Reduzierung des Parkplatzsuchverkehrs und damit zu einer Reduzierung des Schallpegels im Plangebiet führen.

### Erholung

## Bestand

Das unmittelbare Umfeld des Bebauungsplangebietes, die Feldberg-Gipfelregion, stellt den Kernbereich eines überregional bedeutsamen Fernerholungsgebietes dar. Die Erholungseignung resultiert aus der naturräumlichen Sonderstellung des Gebietes (Höhenlage, klimatische Verhältnisse, Reliefenergie, subalpine Vegetationsformen, kulturlandschaftliche Eigenart). Die Erholungsnutzung weist zwei Schwerpunkte auf:

Naturbezogene Erholung (Wandern Sommer und Winter, Skilanglauf)

Aktiverholung (Schwerpunkt Wintersport, Mountainbiking)

Das Änderungsgebiet selbst dient - zusammen mit den angrenzenden Flächen des Bebauungsplangebietes "Feldberger Hof" - als Infrastruktur-Zentrum für die vorgenannte Fernerholung (PKW-Stellplätze, Schank-, Speisewirtschaften, Fremdenbeherbergung, Läden, Kioske und Aufstiegs-hilfen / Liftanlagen)

## Vorbelastung

Den größten Besucherandrang erfährt das Gebiet in der schneereichen Winterzeit an Wochenenden und Feiertagen tagsüber (ca. 9 Uhr bis 18 Uhr). Der Bedarf an Stellplätzen für den Individualverkehr übersteigt die Anzahl der bestehenden Stellplätze erheblich. Die Folgen sind das verkehrsflussbehindernde Zuparken der Bundesstraße 317 und der Parkplatzsuchverkehr. Beides mindert über erhöhte Luftschadstoffbelastung und Landschaftsbildstörreize die Erholungseignung bzw. das Natur-/Landschaftserlebnis. Andere Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wie Erosionserscheinungen, Beunruhigung von Tieren in Rückzugsräumen wurden durch geeignete Maßnahme minimiert.

## Runder Tisch „Sporttourismus Destination Feldberg“

(Stand 11/2012, Quelle [www.rp.baden-wuerttemberg.de](http://www.rp.baden-wuerttemberg.de))

Bei der Sitzung des „Runden Tisches Feldberg“ unter Vorsitz von Regierungspräsidentin Bärbel Schäfer und Landrätin Dorothea Störr-Ritter am 7. November stand die Vorbereitung eines Gutachtens über eine nachhaltige Entwicklung der Sporttourismus-Destination Feldberg im Vordergrund.

Einen entsprechenden Auftrag hat der Runde Tisch an Prof. Dr. Ralf Roth vom Institut für Natursport und Ökologie der Kölner Sporthochschule vergeben. Übergeordnetes Ziel ist eine qualitative Entwicklung der Feldberg-Region mit den Herausforderungen in den Bereichen Verkehr, Beschneigung, Infrastruktur und touristischer Produktenwicklung. Das Gutachten soll Mitte/ Ende 2013 vorliegen.

Ein zentrales Element der Studie ist eine Befragung von Bürgerinnen und Bürgern bzw. Gästen sowie Fachleuten bzw. Interessensgruppen aus der Region Feldberg, und zwar sowohl online als auch direkt vor Ort und von Person zu Person („face to face-Befragung“). Auf einer ab dem 01.12.2012 frei geschalteten Projekthomepage wird dazu eine Online-Befragung programmiert: Ein Filter zu Beginn der Befragung ermöglicht je nach Zielgruppe – Gast, Einheimischer oder Dienstleister – spezifische Fragestellungen. Die Online-Befragung soll aber nicht das persönliche Interview ersetzen: „Die große Gefahr bei reinen Online-Umfragen ist, dass die Stichprobe nur aus Personen besteht, die das Internet aktiv nutzen, weshalb wir mit einer persönliche Befragung ergänzen. Wir werden daher im Wintersportgebiet in der jetzt kommenden Saison weitere Personen interviewen“, so Roth.

Besonders wichtig ist dem „Runden Tisch“ natürlich auch das Wissen und die Ideen der betroffenen Gemeinden Feldberg, Todtnau, Menzenschwand/St. Blasien, der Tourismusverbände und Vereine, der Behörden etc., um eine solide Informationsbasis zu Angebots- und Produktentwicklung, Beschneigung und Infrastruktur zu schaffen.

Abschließender Höhepunkt der Befragungskampagne ist eine Bürgerbeteiligung mit einem „Workshop“ Ende Januar 2013, um Fragestellungen zu diskutieren, Ideen für Maßnahmen mit einzubringen und Bedürfnisse zu äußern. Auf der Einladungsliste werden vor allen Dingen Bürgerinnen und

Bürger bzw. Anwohner, die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, die Dienstleister im Feldberggebiet und die im Gebiet aktiven Bürgerinitiativen stehen.

„Dieses Konzept entspricht voll unseren Vorstellungen, um eine Vielzahl von Bürgern und Gästen angemessen zu erreichen und zu beteiligen, gleichzeitig aber auch die Experten einzubeziehen“, so Regierungspräsidentin Bärbel Schäfer.

Die Projektgruppe begrüßte die Ankündigung der „Südbadenbus“ sehr, zum Fahrplanwechsel am 9. Dezember ihr Busangebot zu erweitern und den Zeitraum des Taktverkehrs auf den Feldberg um eine Stunde zu verlängern.

*Runder Tisch Ergebnis  
(Stand 21.03.13)*

Bisheriges Ergebnis des Gutachtens ist nach Auswertung der Befragung von 2.690 Personen:

- 82 % der Besucher kommen mit dem PKW
- Der ÖPV muss weiter ausgebaut und optimiert werden
- Das Problem der Parkplatzsuche und des Parkens auf der B 317 (1.200 verkehrswidrig abgestellte KFZ an einem Winterwochenendtag) ist dringend zu lösen
- Viele Besucher meiden den Feldberg an Wochenenden, weil die Parksituation so prekär ist. Dies hat negative Auswirkungen auf die Rentabilität der Liftanlagen
- Auf gedeckten Parkraum (Parkhaus) in einer Dimension von  $\geq 1.000$  Fahrzeugen kann auch bei Verbesserung des ÖPNV nicht verzichtet werden

Somit steht die Planung des Parkhauses nicht im Widerspruch zum Ergebnis des runden Tisches, sondern leistet einen Beitrag zur Lösung des Problems.

### 4.3 Tiere, Pflanzen, Biotope

*Bestand: Ist-Zustand*

Da 2006 bei Kartierungen durch faktorgruen nur unerhebliche Abweichungen zu den Bestandsaufnahmen von 1999 ermittelt wurden, können diese Daten für die nachfolgenden Darstellungen des aktuellen (2013) Biototypenbestands des Änderungsgebietes zu Grunde gelegt werden.

Im Plangebiet dominieren teilversiegelte Flächen, die überwiegend keine Vegetation, kleinflächig eine lückige Trittpflanzen-Vegetation aufweisen (PKW-Stellplatzfunktion). Bergfettweiden und eine Fichtenhecke im Westen sowie versiegelte Verkehrsflächen komplettieren den aktuellen Biotypenbestand. ➔ Karte 1

*Bestand: bei Realisierung  
der zulässigen Nutzung*

Der gültige Bebauungsplan sieht im Teilgebiet SO5 anstelle des lückigen Schotterrasens eine Tiefgarage und offene Stellplätze vor, westlich angrenzend ist die **Fichtenhecke als mindestens 3 m breiter Streifen auf einer Länge von etwa 95 m zum Erhalt**, der südliche Bereich (Länge etwa 40 m) nicht zum Erhalt festgesetzt.

Unmittelbar nördlich des Naturschutzzentrums sind anstelle der Schotterfläche mit Stellplatzfunktion die Ausgleichsflächen F1 (Extensivwiese) und F1a (Wiese intensiv bis extensiv und Teich) vorgesehen. ➔ Karte 2.

*Bewertung*

Der ermittelte Biotypenbestand wird nach der Ökokontoverordnung (2010) bewertet.

Tabelle 1: Biotopbestand im gesamten Geltungsbereich (nach Ökokontoverordnung 2010)

| Nr                 | Biotoptyp                                                                                             | Bewertung   |                   | Flächenumfang in qm         |                                                    |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|
|                    |                                                                                                       | Basis       | Standard (Punkte) | Bestand '99<br>≈Bestand '13 | zuläss./ festg.<br>B-Plan1999<br>(m <sup>2</sup> ) |
| 33.52 (2.1)        | Bergfettweide                                                                                         | mittel      | 13                | xx                          |                                                    |
| 33.52 (2.2)        | Feuchte Bergfettweide mit <i>Juncus effusus</i>                                                       | mittel      | 13                | xx                          |                                                    |
| 35.64 (2.3)        | Ruderalisierte Grünland-Gesellschaft, Wiesenbrachen                                                   | mittel      | 11                | x                           |                                                    |
| 33.44 (2.4 )       | Goldhaferwiese mit Bärwurz (Übergänge zu Berg-Fettweide, deshalb 24 statt 26 Pkte.)                   | hoch        | 24                | x                           | 116                                                |
| 33.80 (2.6)        | Artenarme Rasenansaatlflächen und Vielschnitt-Rasen                                                   | sehr gering | 4                 | x                           |                                                    |
| 33.30 / 33.70      | Wechselfeuchte Standorte, Zwergbinsenges.<br>(14 Punkte) / Trittrasen (4 Punkte.)                     | mittel      | 9                 | x                           |                                                    |
| 41.10/ 41.20 (5.2) | Fichtenhecke, Biotop § 32 (ehem. 24a NatschG)                                                         | hoch        | 17                | x                           | 737                                                |
| 41.20              | Feldhecke Laubsträucher                                                                               | hoch        | 16                |                             | 160                                                |
| 60.24 (4.1)        | Schotterrasen mit schütterer Trittpflanzen-Vegetation                                                 | sehr gering | 4                 | xx                          |                                                    |
| 60.23 (4.2 / 4.3)  | vegetationslose Schotterflächen                                                                       | sehr gering | 2                 | xx                          |                                                    |
| 60.10              | von Bauwerken bestandene Fläche                                                                       | sehr gering | 1                 | x                           | 9161                                               |
| 60.21              | Straße                                                                                                | sehr gering | 1                 | x                           | 2.598                                              |
| 60.22              | Weg, gepflastert                                                                                      | sehr gering | 1                 |                             | 4.922                                              |
| 60.22              | Stellplatz                                                                                            | sehr gering | 1                 |                             | 4.649                                              |
| 60.50.s            | Außenanlage SO2; gärtnerische, untergeordnet auch versiegelte Fläche                                  | sehr gering | 3                 | x                           | 3.285                                              |
| 60.50              | gärtnerisch angelegte Fläche                                                                          | sehr gering | 4                 | x                           | 2.483                                              |
| 45.30b             | Einzelbaum, Baumreihe auf mittelwertigen Flächen                                                      |             | +5                | x                           | 50 Stück                                           |
| 13.20/ 13.72       | Teich (unter Erholungseinfluss)                                                                       | mittel      | 13                |                             | 1.721                                              |
| 33.41 / 33.52      | Fettwiese (zeitweise auch beweidet)                                                                   | mittel      | 13                |                             | 7.731                                              |
| - -                | Dachbegrünung Extensivwiese auf 20 bis 40 cm Substrat, (kein natürlicher Standort mit Bodenanschluss) | mittel      | 10                |                             | 6.889                                              |
|                    | Summe (m <sup>2</sup> )                                                                               |             |                   |                             | 44.551                                             |

Legende: x - vorhanden; xx - großflächig vorhanden (→ Karte 1)



## 4.4 Boden

### Bestand

Im Änderungsgebiet dominieren zwei große Auffüllungsflächen die als PKW-Stellplatzflächen bzw. temporär als Lagerflächen für Erdmaterial genutzt werden.

Die nicht durch Eingriffe / Auffüllungen veränderten Böden liegen im Südwesten. Sie sind von würmeiszeitlichen Ablagerungen geprägt. Tonige, schluffige, örtlich schwach steinige Sand-Kiesgemische herrschen in einer Mächtigkeit von 0,5-1,5 m vor. Die darunter liegende Schicht besteht aus Verwitterungsmaterial des tiefer nachfolgenden Gneisgesteins. Die Verwitterungszone reicht bis in Tiefen von ca. 2,5 - 3,0 m.

Ein Baugrundgutachten liegt vor.

### Bewertung

Die Beurteilung der Bodenfunktionen der natürlichen Böden ergibt insgesamt das Bild einer Leistungsfähigkeit von allgemeiner Bedeutung (mittel):

physiko-chemische Pufferfunktion (erhöht sich mit zunehmenden Humusgehalt): mittel-gering

Filterfunktion mittel-gering

Abflussregulationsfunktion (geringe Wasserdurchlässigkeit des oberen Bodenschicht und des Grundgesteins) mittel-gering

Standorteignung für natürliche Vegetation (ausgehagerte Standorte treten nicht auf): mittel

Standorteignung für Kulturpflanzen: gering

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

### Bestand bei Realisierung der zulässigen Nutzung (lt. B-Plan 1999)

Der gültige Bebauungsplan sieht im Teilgebiet SO5 anstelle des lückigen Schotterrasens ein Parkhaus (dessen Dach teilweise begrünt ist) und offene Stellplätze vor. Damit wird ein Großteil der südwestlich gelegenen natürlichen Bodenfläche voll versiegelt, ein geringerer Teil teilweise versiegelt.

Gleichzeitig sieht der Bebauungsplan ein Entsiegelung der nördlichen Schotter-/ Stellplatzfläche vor. ➔ Karte 2

## 4.5 Wasser

### Bestand

Das geringe Grundwasserdargebot ist auf die Gneisverwitterungszone beschränkt. Das klüftige Gneisgestein weist keinen relevanten Grundwasservorrat auf.

### Bestand bei Realisierung der zulässigen Nutzung (lt. B-Plan 1999)

Der gültige Bebauungsplan (1999) sieht im Teilgebiet F1a die Anlage eines Teiches vor ➔ Karte 2. Der geplante Teich ist als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Element der Erholung und des Landschaftsbildes vorgesehen. Eine wasserwirtschaftliche Bedeutung ist nicht angestrebt.

### Bewertung

Dem in Fläche F1a nach B-Plan 1999 vorgesehene Teich kommt als Lebensraum für Tiere sowie für die Erholung und das Landschaftsbild eine

mittlere Wertigkeit zu.

## 4.6 Luft/ Klima

### *Bestandsdaten*

- Klimatischen Parameter der Meßstation Feldberg:
- Niederschlag / Jahr: 1732 mm (Max.: Juni / Juli 164 mm, Jan. 163 mm)
- Schneedecke 177 Tage / Jahr
- Sonnenscheindauer 1550 - 1600 h / Jahr
- Temperatur (Jahresmittel) 3,2 °C
- Frost: kein frostfreier Monat / Jahr
- Nebeltage pro Jahr am Feldberg-Gipfel: 270.

### *Bewertung*

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

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

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

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

## 4.7 Landschaftsbild

### 4.7.1 Methode

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Grundlage der Beurteilung</i>                        | Eine Beurteilung des Landschaftsbildes benötigt einen Bewertungsmaßstab in Form eines Leitbilds bzw. eines Sollzustandes. Für den Landschaftsraum (Feldberggipfel-Region im Umfeld des Änderungsgebietes ist ein Leitbild aus dem Schutzzweck der NSG- und LSG-Verordnung abzuleiten).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Untersuchungsraum</i>                                | <p>Die Erfassung des Landschaftsbildes erfolgt für zwei Landschaftsbildeinheiten:</p> <p><b>Zone 1:</b> Der vom Vorhaben direkt betroffene Raum. Diese Landschaftsbildeinheit kann nicht auf das Änderungsgebiet begrenzt werden, sondern muss den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich mit umfassen. Innerhalb dieses Landschaftsbildausschnittes kann eine Beurteilung aus Sicht eines vor-Ort-Betrachters durchgeführt werden.</p> <p><b>Zone 2:</b> Die vom Vorhaben indirekt betroffene Landschaft im Sinne des angrenzenden Landschaftsraums, der einen Sichtbezug zum Vorhaben aufweist: Landschaftsbildeinheit offene Feldberggipfellandschaft. Innerhalb dieses Raumes sind Flächen nach tatsächlichen Betrachterstandorten (erholungsrelevante Wege) und theoretischen, von Erholungssuchenden nicht aufgesuchten Standorten zu unterscheiden</p>                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Vorgehensweise</i>                                   | Für beide Zonen werden die vorhandenen Landschaftselemente (Aspekt der Vielfalt) dargestellt, um dann anhand der nachfolgend aufgezeigten Kriterien die Wahrnehmung der Elemente für den Betrachter (Aspekt Eigenart und Schönheit) zu ermitteln. Für die Siedlungsfläche Zone 1 können die aus dem natur-/ kulturlandschaftsorientierten Leitbild entwickelten Merkmalsausprägungen nur z.T. angewandt werden, sie müssen durch nicht gebietsspezifische siedlungstypische Parameter ergänzt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Elemente</i>                                         | Zunächst erfolgt eine Kurzdarstellung des Inventars an Landschaftselementen aus denen sich das Landschaftsbild generiert. Dazu gehören Nutzungstypen/ Vegetation, Relief, Strukturelemente (flächige, punkt-, linienförmige), Infrastrukturelemente und ihre Dimension (Volumen, Anzahl, Flächenumfang, Höhe).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Kriterien d. Wahrnehmung als Bewertungsgrundlage</i> | <p>Vorrangig zu bewerten ist der Blick aus dem Landschaftsschutzgebiet, also vom Seebuck, auf das Gebäude, nachrangig der Blick von der Stichstraße (außerhalb Landschaftsschutzgebiet) auf die hoch aufragende Fassade.</p> <p>Es folgt die Darstellung und Bewertung der Wahrnehmung des Landschaftsbildes. Die Wahrnehmung ist als sinnliche Aufnahme und Verarbeitung der Landschaft durch den Menschen zu verstehen. Bei der Wahrnehmung des Landschaftsbildes werden die Landschaftsbildelemente mit dem Ordnungsrahmen (intersubjektives und individuelles Erwartungs- und Erinnerungsverhalten) des Betrachters verknüpft. Für diesen Ordnungsrahmen können Kriterien benannt werden, wobei folgende intersubjektive Kriterien für die Landschaftsbildbeurteilung herangezogen werden:</p> <p>Ordnungsstruktur (Dominanz, Anordnung Raumgliederung, Rhythmus, Gesamtzusammenhang, raumleitende Funktion)</p> <p>Einbindung (Proportion, Dimension, Farbe, Oberflächenbeschaffenheit/ Material Relief).</p> <p>Intaktheit (Natürlichkeit, Entwicklungs-Pflegezustand)</p> |

Sichtbeziehungen (Sichtachsen, Einsehbarkeit)

Die Darstellung der Wahrnehmung ist implizit mit Bewertung verbunden. Übergeordneter Maßstab der Landschaftsbildbewertung nach den vorgenannten Kriterien ist die **kulturreaumtypische Eigenart**. Im Siedlungsbereich gilt dieser übergeordnete Maßstab für das Oberkriterium "Einbindung". Die anderen Oberkriterien besitzen überwiegend eine nicht regionspezifische Gültigkeit.

#### 4.7.2 Leitbild

##### *Morphologie*

Morphologie: Durch eiszeitliche Gletscher geformte Mittelgebirgslandschaft mit gerundet-welligem Makrorelief. Feldberg / Seebuck Berghang mit gleichmäßiger, lang gestreckter Hangneigung. Leicht welliges Mikrorelief (im Dezimeterbereich).

##### *Landschaft*

Waldanteil überwiegt gegenüber Offenlandflächen.

Wald als Mischwald, überwiegend Fichten-Tannen-(Buchen-) Bestand, in steileren Hanglagen mit Laubwäldern (Bergahorn-Bergulmenwald, Bergahorn-Buchenwald). Waldschläge treten nur kleinflächig (femelarartig) auf.

Offenlandnutzung als Weidelandschaft mit extensivem Viehbesatz. Pflanzengesellschaften überwiegend in Form von Borstgrasrasen. Verstreut über die offene Weidelandschaft sind Gehölzgruppen überwiegend als Fichtentrapps.

In Mulden und z.T. in Hanglagen Quellaustritte und Fließgewässer, hier abweichende Vegetation, meist unbeweidete Moorvegetation. Steile Hanglagen mit Gebüsch und Hochstaudenfluren.

##### *Siedlungen*

Siedlungen: Lage im unteren Hangbereich bzw. in nicht vernässten Muldenlagen.

Siedlungsform: entweder verstreut gelegene Einzelhöfe oder Siedlungskerne mit einer an Höhenlinien gereihten bis zeilenartigen Gebäudeanordnung. Siedlungsränder durch Bäume gut eingegrünt, dadurch deutliche Abgrenzbarkeit zur offenen Landschaft. Vorherrschende Dachform: Krüppelwalmdach + Satteldach

Tatsächliches Landschaftsbild und Leitbild sind in Zone 2 weitgehend identisch.

#### 4.7.3 Beurteilung des Landschaftsbildes im Vorhabengebiet (Zone 1)

##### **Bestand an landschafts-/ ortsbildprägenden Elementen**

*Siehe Kapitel 7.7.1*

Der Bestand an landschafts-/ ortsbildprägenden Elementen wird (zur Vermeidung von Wiederholungen nur ein Mal) in Kapitel 7.7.1 dargestellt

##### **Wahrnehmung der Landschaftsbildelemente im Siedlungsgefüge**

*Siehe Kapitel 7.7.1*

Die Darstellung und Bewertung der Wahrnehmung der Landschaftsbildelemente im Siedlungsgefüge nach den Kriterien Ordnungsstruktur, Einbindung und Intaktheit wird (zur Vermeidung von Wiederholungen nur ein Mal) in Kapitel 7.7.1 dargestellt.

#### 4.7.4 Beurteilung des Landschaftsbildes der angrenzenden Landschaft (Zone 2)

*Ist-Zustand* Der Ist-Zustand des Landschaftsbildes im Umfeld des Plangebietes entspricht weitgehend demjenigen Zustand, der in Kapitel 4.7.2 Leitbild dargestellt wird.

#### 4.7.5 Sichtbeziehungen

*Blickrichtung: v. freier Landschaft auf das Plangebiet* Die bestehenden Sichtbeziehungen sind in Karte 3 dargestellt. Zu unterscheiden sind:

- Tatsächlich aufgesuchte Betrachtungsstandpunkte von denen aus der Blick auf das Plangebiet gegeben ist. Die Standorte liegen an Aussichtspunkten bzw. entlang von Wegen.
- Theoretische Betrachtungsstandpunkte von denen aus der Blick auf das Plangebiet gegeben ist. Die Standorte werden aber mangels Erschließung von Erholungssuchenden nicht aufgesucht.
- Horizontlinie: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die landschaftsbildprägende Wirkung eines Objektes sprunghaft zunimmt, wenn sich das Objekt gegen den Horizont abhebt.
- Wahrnehmbarkeit: mit zunehmender Entfernung nimmt die Differenzierbarkeit von Elementen des Vorhabengebietes ab. Es wird hier davon ausgegangen, dass bei Entfernungen > 1 km die prägende Wirkung von Einzelelementen unbedeutend ist (soweit sie sich nicht gegen den Horizont abheben).

*Blickrichtung: vom Plangebiet in die freie Landschaft* Die Einsehbarkeit der Landschaft aus dem Plangebiet heraus wird durch Gebäude und Gehölzkulissen eingeschränkt. Vorhabenrelevante Sichthindernisse sind im Kapitel 8 Auswirkungen auf Sichtbeziehungen zwischen freier Landschaft und Plangebiet einzelfallbezogen ermittelt.

### 4.8 Sach-/ Kulturgüter

*Denkmalschutz* Innerhalb des Änderungsgebietes (Geltungsbereich des B-Plans) liegen keine Baudenkmäler oder sonstigen Kulturgüter vor.

Südlich angrenzend steht die kath. Pfarrkirche „Verklärung Christi“ die als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG, gemeinsam mit § 15 Abs. 3 DSchG Umgebungsschutz genießt.

Die von Architekt Rainer Disse geplante und 1965 fertiggestellte Kirche wurde bewusst nicht im Ort, sondern unterhalb des Seebucks und des Feldberger Hofs errichtet. Zitat R. Disse: „Eine Kirche unserer Zeit, die sich wohl in die raue Landschaft des Feldberges einfügt“.

### 4.9 Wechselwirkungen

*Räumlicher Verbund* Eine vorhabenrelevante Wechselwirkung besteht hinsichtlich der Sichtbeziehungen zwischen Änderungsgebiet / Bebauungsplangebiet einerseits und freier Landschaft andererseits. Dieser räumliche Bezug wird in Kapitel 4.7.5 und Karte 3 dargestellt.

## 5 Grünordnungskonzept

### 5.1 Gesamtes Änderungsgebiet

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Raumgliedernde Durchgrünung</i> | <p>Angestrebt wird eine wirkungsvolle Durchgrünung des gesamten Plangebietes mit Baumreihen. Den Bäumen kommt eine raumleitende, gliedernde Funktion zu. Als weg- bzw. straßenbegleitende Baumreihe werden mittel- bis großkronigen Laubbäume gepflanzt. Baumstandorte sind dem städtebaulichen Entwurf zu entnehmen.</p> <p>Erschwerend wirken sich allerdings die extremen Klima- und Wuchsbedingungen in 1.280 m ü. N.N. aus.</p> <p>Artenempfehlung mittel- bis großkronige Laubbäume: Bergahorn</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Homogenität / Einbindung</i>    | <p>Aufgrund der heterogenen Flächennutzungsstruktur soll durch die wiederkehrende Verwendung gleicher Elemente bzw. Materialien im Rahmen der Grünordnung eine gestalterische Verbundwirkung angestrebt werden. Naturräumlich gegebene Elemente sollen aufgegriffen werden. Elemente/ Materialien dazu:</p> <p>Stein: Bei der Verwendung von Blocksteinen, Trockenmauern, Gabionen und wassergebundenen Wegedecken soll lokal anstehendes Gestein (Gneis, ersatzweise Granit) verwendet werden</p> <p>Baumartenwahl zur inneren Durchgrünung: Verwendung vorhandener Arten, insbesondere Bergahorn, Buche, Fichte, Tanne, (Lärche), Eberesche</p> <p>Einzelbäume/ Baumgruppen für Kulissenfunktion bzw. zur Herstellung eines fließenden Übergangs zur freien Landschaft: Fichte, Tanne, Bergahorn</p> <p>Stillgewässer: ein Teich mit der Funktion Zwischenspeicher für Niederschlagswasser ist naturhaft zu gestalten.</p> |
| <i>Belastbarkeit</i>               | <p>Die exponierte Lage des Plangebietes stellt hinsichtlich Besucherzahl und klimatischer Verhältnisse hohe Anforderungen an die Belastbarkeit der Grünflächen:</p> <p>Mechanische Belastbarkeit: Betretbarkeit von Grünflächen, keine trittempfindlichen Vegetationsflächen, Verwendung robuster Elemente. Baumpflanzungen: Verwendung gebietsheimischer Gehölze in verfügbarer (kleinerer) Pflanzgröße (bewusster Verzicht auf größere Pflanzgröße wegen des Risikos erschwerten Anwachsens aufgrund klimatisch harter Bedingungen).</p> <p>Klimatische Belastbarkeit: Verwendung robuster standortsheimischer Pflanzenarten (hochmontan bis subalpin).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Zentrale Grünfläche</i>         | <p>Nördlich vom "Haus der Natur" entsteht eine zentrale Grünfläche, die als belastbarer Schotterrasen ausgebildet wird. Am Rand der extensiv bis mäßig intensiv genutzten Schotterrasenfläche werden Laub- und Nadelbäume angepflanzt. Artenempfehlung: siehe Festsetzungen.</p> <p>Innerhalb der Flächen nördlich des Naturschutzzentrums ist die Anlage eines Wegen (beispielsweise Haupteingang Haus der Natur zur Bushaltestelle und zum Liftbetriebe) möglich. Die Wege sind nicht asphaltiert oder gepflastert, sondern mit einer wassergebundenen Deckschicht auszuführen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>private Grundstücksflächen</i>  | <p>Auf privaten Grundstücksflächen sind mittel bis großkronige Laubbäume</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

und Nadelbäume zu pflanzen. Um eine deutlich wahrnehmbare Durchgrünungswirkung zu erzielen, sollte pro angefangen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum gepflanzt werden.

Wegen der winterlichen Extremsituation mit mehrere Meter hohen Schneebergen können die Bäume nicht zwischen den Stellplätzen, sondern müssen konzentriert am Rand gepflanzt werden, andere Bereiche sind zur Aufnahme der Schneemieten baumfrei zu belassen.

- Artenempfehlung mittel- bis großkroniger Laubbaum: Bergahorn, Buche, Eberesche
- Artenempfehlung großkronige Nadelbäume: Fichte

#### *Regenwasserteich*

Nördlich des geplanten Parkhauses ist ein ca. 800 m<sup>2</sup> großer Regenwasserteich geplant. Dieser ist technisch erforderlich, um das auf der versiegelten Dachfläche anfallende Niederschlagsvolumen zurückzuhalten und gedrosselt über den bestehenden Regenwasserkanal in Richtung Seebach abführen zu können. Die Planung erfolgt durch IB Riede.

Der Teich soll ausschließlich durch Regenwasser und nicht anderweitig gespeist werden.

Zugleich dient er als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme und Erholungsfläche. Die Teichanlage ist naturnah mit Flachufern und Röhrichtbereichen zu gestalten.

Bei der späteren Werkplanung ist eine Flachwasserzone und ein lehmiger Uferbereich vorzusehen (Nestbaumaterial für Mehlschwalben-Kolonie).

#### *Wuchsbedingungen*

Die Wuchsleistung angepflanzter Gehölze in einer Höhe von ca. 1.300 m ist gering. (Eine am Haus der Natur gemachte Erfahrung).

Hinzu kommt die Gefahr von Beschädigungen der Bäume durch die Schneeräumung mit großem Gerät und die mechanische Beanspruchung der Stämme und Kronen durch hohe Mieten aus schwerem Altschnee und nicht zuletzt durch Pistenwalzen und Skifahrer.

#### *Freiflächenkonzept*

Im Zuge des Scopings wurde ein Freiflächenkonzept gefordert, das die Aspekte Landschaftsbild, Nutzungsansprüche, extreme Wuchsbedingungen für Bäume und den Winterbetrieb mit seinen Schneemassen berücksichtigt und integriert.

Im Scopingtermin waren sich alle Beteiligten einig, dass Praktikabilität vor wünschenswerter Bepflanzung geht, wenn deren dauerhafter Erhalt zweifelhaft erscheinen muss.

Besonders konfliktträchtige Bereiche bleiben deshalb baumfrei.

#### *Ehemalige Parkplatzfläche vor dem Haus der Natur*

Die im Plan mit **F5** gekennzeichnete Fläche des ehemaligen Parkplatzes ist als robuster Schotterrasen für gelegentliche Veranstaltungen (Naturparkmarkt) anzulegen.

Die Ansaat der Wiesenflächen erfolgt durch Saatgut mit Herkunft aus Grünlandflächen der Feldberggipfel-Region, die Pflege der Flächen erfolgt durch jährliche Mahd.

Im Bereich des Infopoints wird eine größere Gruppe aus Laubbäumen gepflanzt.

## 5.2 Parkhaus

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Veränderung gegenüber altem B-Plan</i> | <p>Das Parkhaus nimmt im Vergleich zu dem im Bebauungsplan zulässigen Gebäude und Stellplätzen weniger Grundfläche ein, besitzt aber eine deutlich größere Höhe.</p> <p>Die Fassade ist vollständig mit Lamellen aus Naturholz verkleidet.</p> <p>Um eine, auf Grund der Gebäudehöhe schwierige Verschleierung des Gebäudes, in Bezug auf die Sichtbarkeit aus der freien Landschaft zu erreichen (in geringerem Maße aber auch innerhalb des Ortsbildes), ist eine Eingrünung mit Bäumen angestrebt.</p>                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Parkplatz</i>                          | <p>Der nördlich vorgelagerte oberirdische Parkplatz konnte im Rahmen des Planungsprozesses von seiner ursprünglich geplanten Größe deutlich (um 54 Stellplätze) verkleinert werden.</p> <p>Die Inanspruchnahme des höher gelegenen Hangfußes war von höherer und unterer Naturschutzbehörde stark kritisiert worden.</p> <p>Der verbleibende kleinere Parkplatz lässt im Winterbetrieb wegen der zu transportierenden Schneemassen keine Baumpflanzungen zu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Ostseite</i>                           | <p>Anzustreben ist eine qualitätsvolle Gestaltung im Innenbereich des Bebauungsplangebietes (d.h. auf der der freien Landschaft abgewandten Seite). Die Gestaltung muss die besondere Siedlungslage (Feldberggipfelregion) und die durch das Parkhaus baulich neu gefasste vor-Ort-Situation berücksichtigen. Die raumleitende Nord-Süd-Verbindungsfunktion muss dabei verdeutlicht werden.</p> <p>Entlang des Verlaufes der Dr. Pilet-Spur, beginnend am südlichen Kreisel, wird eine Laubbaumreihe gepflanzt. Ein ausreichend breiter Fußweg der am östlichen und nordöstlichen Ausgang des Parkhauses beginnt führt parallel zur Baumreihe nach Norden.</p>                                                                                 |
| <i>Westseite</i>                          | <p>Hier steht die Einbindung in das Landschaftsgefüge der Feldberg-Gipfelregion im Vordergrund. Ziel ist die Verschleierung der Gebäudefassade gegenüber den Blickachsen von Seebuck und Grafenmatt aus.</p> <p>(siehe Karte 3).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Nordwestseite</i>                      | <p>Der Blick vom Seebuck auf die Nordwestfassade kann von den Gehölzen auf der Grünfläche nördlich des Hauses der Natur nicht geleistet werden.</p> <p>Zusätzliche Baumpflanzungen aus Laub- und Nadelbäumen entlang des Franz-Klarmeyer-Wegs, sowie innerhalb des 15-m Streifens des Flurstücks der Gemeinde St. Blasien sind notwendig, um die Abschirmung zu ergänzen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Fichtenhecke</i>                       | <p>Die bestehende Fichtenhecke südwestlich des Parkhauses wird erhalten.</p> <p>Wegen des Einschneidens des Baukörpers in die Hangsituation wird der Bau einer Stützmauer erforderlich.</p> <p>Um eine Beeinträchtigung der Vitalität der Fichten durch eine baubedingte Veränderung des Wasserhaushaltes zu vermeiden, ist vor dem Bau der Stützmauer die Frage der Drainagewirkung zu prüfen. Eine Drainageleitung ist unzulässig, zulässig sind lediglich kleine Entwässerungsschlitze zur Entlastung eines Rückstaus.</p> <p>Der Baumbestand wurde als Forderung aus dem Scoping genau eingemessen (x, y, z-Koordinaten, sowie Baumhöhe) und in Lageplan und in Profilen dargestellt. Nach Vorliegen der Vermessung musste der Baukör-</p> |



per geringfügig gedreht werden.

*Verstärkung der Fichtenhecke*

Durch Abstimmung mit dem westlichen Angrenzer (das Flurstück ist in Besitz der Gemeinde St. Blasien) konnte die zusätzliche Pflanzung von Laub- und Nadelbäumen entlang der Böschungsoberkante festgesetzt werden, um die bestehende Fichtenhecke zu ergänzen und die Verschleierung der Westfassade zu verstärken.

Eine locker mit Bäumen (Weidbuche, Fichte, Tanne, Bergahorn und Eberesche) bestandene Grünfläche wird dem Parkhaus vorgelagert. Das ursprüngliche Relief und der Bewuchs mit Borstgrasrasen bleiben unverändert.

Aufgrund der großen Höhe des Gebäudes kann durch die Baumpflanzungen nur eine die Parkhausfassade bedingt verdeckende Kulisse aufgebaut werden. Bis dies erreicht wird, ist eine Wuchszeit von 10-20 Jahren erforderlich. Eine Beschleunigung ist nicht möglich, da Baumschulware mit Pflanzgrößen in „Solitärbaumqualität“ hier oben (1.280 m ü.NN.) keine Chance hat, zu überleben.

*Prüfung einer Geländemodellierung*

Eine Geländemodellierung ist sinnvoll, um die Einsehbarkeit des Parkplatzes für Fußgänger innerhalb des Gebiets zu verringern. Hier soll sie auch zum Einsatz kommen.

Eine landschaftliche Einbettung des Baukörpers durch eine Geländemodellierung am Fuß des Seebucks ist dagegen nicht möglich. Begründung: die große Höhe des Baukörpers und die Höhe des Betrachters auf dem Skihangs.

Dem auch bei einer mindestens 15 m hohen Modellierung geringen Nutzen, stünden entgegen: Überformung und Verfremdung des natürlichen Reliefs im Landschaftsschutzgebiet, Zerstörung einer Fläche von mehreren tausend Quadratmetern empfindlichen Borstgrasrasens.

Der mögliche Kostenvorteil, Erd- und Felsmassen aus dem Untergeschoss des Parkhauses vor Ort zu verbauen, muss hier zurückstehen.

*Denkmalschutz*

Die vom Parkhaus möglichst abgeschirmte Lage der denkmalgeschützten Kirche „Verklärung Christi“ kann nicht vollständig, aber weitgehend durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Drücken der Firsthöhe um 3,10 m auf einer Länge von 35 m bei dem der Kirche zugewandten Gebäudeteil. Hierdurch passen sich sowohl Bodenplatte als auch Dachsilhouette dem abfallenden Gelände an. Dies wirkt sich positiv auf den bestehenden Konflikt mit dem Umgebungsschutz der Kirche aus.
- Vollständiger Erhalt der Fichtenhecke als Landschaftskulisse.
- Verstärkung der Fichtenkulisse durch Vorpflanzung von Laub- und Nadelbäumen mit Schwerpunkt Weidbuchen.



*Dachbegrünung*

Die im B-Plan 1999 festgesetzte Dachbegrünung entfällt bei dieser Dachform. Aus dem ursprünglich beabsichtigten begrünten flächenhaften niedrigen Parkdeck am Hangfuß ist ein vom Hang losgelöstes Parkhaus geworden.

*Photovoltaik*

Der Bau einer großen Photovoltaikanlage auf dem südwestexponierten Dach ist geplant. Dies macht jedoch nur Sinn, wenn es dem Fraunhofer Institut IPA gelingt, den Schnee mit Nanotechnik bzw. Heizung mit Abwärme aus dem Blockheizkraftwerk wegzuschmelzen. Nach Angabe des Vorhabenträgers soll im Winter 2013 -14 eine Versuchsanlage errichtet werden.

In Bezug auf das Landschaftsbild wäre ggf. eine Dachbegrünung ohne Fotovoltaik (wie im B-Plan 1999 festgesetzt) verträglicher.

Die gewählte Dachform, mit positiver Auswirkung auf Dachlandschaft und Landschaftsbild, eignet sich jedoch nicht, bzw. nur sehr bedingt für eine Begrünung.

*Winterbetrieb/ Schneeräumung*

Der Winterbetrieb stellt extreme Anforderungen. Schneemieten mit Höhen über 5 m und Volumina von mehreren tausend Kubikmetern waren zu berücksichtigen.

Am Hangfuß oberhalb des ungedeckten Parkplatzes wird deshalb eine Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> für die Schneelagerung von über 4.000 m<sup>3</sup> ausgewiesen.

Die über 5 m hohe Schneemiete hilft in geringem Umfang mit zur landschaftlichen Einbindung von Parkhaus und Parkplatz. (Die Maßnahme ist wegen der Höhe des Betrachters auf dem Seebuckhang nur sehr eingeschränkt wirksam).

*Skibetrieb*

Der Skibetrieb erfordert aus Sicherheitsgründen die Freihaltung des Hangfußes zwischen Haus der Natur und Schneebar. Die angedachte Anpflanzung von Bäumen ist aus Sicherheitsgründen sehr problematisch. Ein Anwachsen ist im Auslaufbereich einer stark befahrenen Skipiste unrealistisch.

*Externe Ausgleichsmaßnahmen*

Zur Kompensation von Eingriffen teilweise noch aus dem B-Plan 1999 sowie wegen der Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets ist im Ortsteil Neuglashütten eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich:

- Drehkopf oberhalb Brünneweg: Enthurstung von Weidflächen auf einer Fläche von 3,0 ha

## 6 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Im Zusammenhang mit dem Bau, der Anlage und dem Betrieb der Sondergebietsflächen ist von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

*Baubedingt*

- Abgrabungen und Zwischenlagerung von Boden
- Bodenverdichtung
- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme / Lagerflächen
- Lärmemissionen
- Erschütterungen
- Schadstoffemissionen (Stäube)
- Negative Auswirkungen auf die Vitalität und den Fortbestand der Fichtenhecke durch eine abgrabungsbedingte Veränderung des Wasserhaushaltes sind zu vermeiden.

*Anlagebedingt*

- Flächeninanspruchnahme / Versiegelung
- Entsiegelung
- Höhen-/ Längenausdehnung Bauwerke (Trennwirkungen)
- Visuelle Störreize
- Der nach B-Plan 1999 geplante Teich in der Ausgleichsfläche F1a entfällt dort. Es wird jedoch ein naturnaher Teich auf der Grünfläche direkt nördlich des Parkhauses angelegt.
- Änderung d. Niederschlagsabflusses durch Ent-/ Versiegelungsflächen

*Betriebsbedingt*

- Schallemissionen durch den bestehenden und zukünftigen Verkehr (Parkhaus) führen zu Immission im Plangebiet
- Lichtemissionen durch Parkhausbetrieb
- Luftschadstoffimmissionen durch Parkhausbetrieb
- Konzentration des ruhenden Verkehrs
- Geringfügige Geräuschentwicklung durch BHKW

## 6.1 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.

Die nachfolgende Einschätzung potenziell erheblicher Auswirkungen orientiert sich an den Erörterungsergebnissen.

Tabelle 2: Relevanzmatrix

| Wirkungsfaktoren                           | Mensch Wohnen  | Mensch Erholung | Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | Boden          | Wasser | Klima, Luft | Landschaft/-sbild | Kultur, Sachgüter |
|--------------------------------------------|----------------|-----------------|---------------------------------------|----------------|--------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Baubedingt</b>                          |                |                 |                                       |                |        |             |                   |                   |
| Bodenabgrabungen                           | -              | -               | ■                                     | □ <sup>1</sup> | □      | -           | □                 | -                 |
| Bodenverdichtung                           | -              | -               | ■                                     | □ <sup>1</sup> | □      | -           | -                 | -                 |
| Flächeninanspruchnahme/ Lager (temporär)   | -              | -               | ■                                     | □ <sup>1</sup> | -      | -           | □                 | -                 |
| Luftschadstoffemissionen (einschl. Stäube) | □              | □               | -                                     | □              | -      | □           | -                 | -                 |
| Erschütterungen                            | □              | □               | -                                     | -              | -      | -           | -                 | -                 |
| Schallemissionen (Lärm)                    | □              | □               | □                                     | -              | -      | -           | -                 | -                 |
| <b>Anlagebedingt</b>                       |                |                 |                                       |                |        |             |                   |                   |
| Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung       | □              | □               | ■                                     | ■              | □      | □           | ■                 | -                 |
| Entsiegelung                               | -              | -               | +                                     | +              | +      |             | +                 | -                 |
| Trennwirkung                               | □              | ■               | □                                     | -              | -      | □           | ■                 | -                 |
| Visuelle Störreize                         | □              | ■ X             | □                                     | -              | -      | -           | ■                 | ■                 |
| Erhöhung/ Minderung Niederschlagsabfluss   | -              | -               | -                                     | □              | ■+     | □           | -                 | -                 |
| geplanter Teich wird verlegt               | -              | ■               | □                                     | -              | ■      | -           | ■                 | -                 |
| <b>Betriebsbedingt (Parkhausbetrieb)</b>   |                |                 |                                       |                |        |             |                   |                   |
| Schallemissionen                           | ■              | ■               | ■                                     | -              | -      | -           | -                 | -                 |
| Luftschadstoffemissionen                   | □ <sup>2</sup> | □ <sup>2</sup>  | -                                     | □              | -      | □           | -                 | -                 |

|                                     |                |                |                |   |   |   |   |   |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---|---|---|---|---|
| Konzentration des ruhenden Verkehrs | □              | ■              | -              | - | - | □ | ■ | - |
| Lichtemissionen                     | □ <sup>3</sup> | □ <sup>3</sup> | □ <sup>3</sup> | - | - | - | - | - |

- 1           überwiegend sind anthropogen veränderte Böden betroffen
- 2           Entlüftungskonzept des Parkhauses führt zu Luftschadstoffkonzentrationen, die weder im noch außerhalb des Parkhauses eine erhebliche Beeinträchtigung der Gesundheit des Menschen darstellen.
- 3           Lichtemissionen werden durch die Fassadenverkleidung im überwiegenden Umfang im Parkhaus zurückgehalten. Zudem liegt die Hauptnutzungszeit tagsüber (keine Lichtemissionen)

Legende:

- /+   vorteilhafte Auswirkung / unerhebliche vorteilhafte Auswirkung
- relevante, voraussichtlich abwägungserhebliche, nachteilige Auswirkung
- nachteilige Auswirkung evtl. gegeben, jedoch voraussichtlich nicht abwägungserheblich, (a) aufgrund frühzeitiger Konfliktminimierung / -vermeidung bei der Bebauungsplanaufstellung (Abwägung von Planungsalternativen) oder (b) aufgrund der Vorbelastung bzw. weil unterhalb der Erheblichkeitsschwelle
- keine erhebliche Auswirkung
- x       In Wechselwirkung mit Landschaftsbild

## 7 Prognose der Umweltauswirkungen der Planung

### 7.1 Art der Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### Eingriffsflächen

Mit der hier vorgelegten 1. Bebauungsplan-Änderung werden Veränderungen der Nutzung und der Gestalt von Grundflächen vorbereitet. Dabei werden zum einen Überbauungen von bisher unversiegelten Flächen vorbereitet, welche zum Teil zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen und somit Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes darstellen.

Zum anderen werden auch Entsiegelungs- und Wiederbegrünungsmaßnahmen vorbereitet. In diesem Kapitel 7 sollen die günstigen und die nachteiligen Auswirkungen dargestellt werden. Eine bilanzierende Gegenüberstellung erfolgt dann in Kapitel 12.

#### Legende

Legende für die in Kapitel 7 benutzten Symbole:

- ▶ Beschreibung einer Auswirkung, die als erhebliche Beeinträchtigung bzw. als erhebliches Risiko beurteilt wird
- ▷ Beschreibung einer Auswirkung, die als nachteilig aber nicht als erheblich nachteilig oder nicht ungünstiger als beim Vergleichszustand (nach BPlan1999) beurteilt wird
- Beschreibung einer Auswirkung, die als vorteilhaft beurteilt wird

## 7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

### 7.2.1 Auswirkung auf die Wohnfunktion

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Wirkfaktor:<br/>Verkehrsbedingte Schall-<br/>immissionen</i> | <p>▷ Lärmbelastung für Menschen der angrenzenden Gebäude mit Wohn-/ Beherbergungsfunktion</p> <p>Das Gutachten zur Geräuschimmissionsprognose für die aktuelle Planung liegt vor (TÜV Süd, 02/2013).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Beurteilung für den Tages-<br/>zeitraum</i>                  | Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass an allen untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Beurteilung für den Nacht-<br/>zeitraum</i>                  | Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass an allen untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. um mindestens 5 dB(A) unterschritten werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Spitzenpegel und Zusam-<br/>menfassung</i>                   | <p>Die ermittelten Beurteilungs- und Spitzenpegel ergeben eine Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm für den geplanten Betrieb des Parkhauses im Tages- und Nachtzeitraum.</p> <p>Für die Gesundheit und das Wohlbefindens von Menschen in Aufenthaltsräumen, die an das Parkhaus mittelbar angrenzen, ergeben sich tags und nachts keine erheblichen Risiken.</p> <p>Ergebnis: Die ermittelten Beurteilungs- und Spitzenpegel ergeben die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm für den geplanten Betrieb des Parkhauses und des Außenparkplatzes mit dem Blockheizkraftwerk im Tages- und im Nachtzeitraum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Lichtemission</i>                                            | <p>Im Rahmen des Scopings wurde von der Gewerbeaufsicht die Prüfung möglicher Störungen der Nachbarschaft durch künstliche Lichtquellen gefordert. Das Ergebnis der Prüfung ergab:</p> <p><u>Etagenbeleuchtung:</u> Hier ist zu unterscheiden zwischen Innenbeleuchtung und Außenbeleuchtung. Außerhalb der Kernbetriebszeit (7.00- 20.00) kann die Beleuchtung über Bewegungsmelder erfolgen. Die Leuchten innerhalb des Parkhauses werden so angeordnet, dass nur indirektes Streulicht nach außen dringen kann.</p> <p><u>Scheinwerfer der Fahrzeuge innerhalb des Gebäudes:</u> Die Fahrzeuge mit ihren Scheinwerfern bewegen sich auf den Fahrgassen und Rampen. An deren Ende wird die Lichtdurchlässigkeit der hölzernen Lamellenverkleidung des Gebäudes zusätzlich durch Gewebeplanen/ Gitter reduziert.</p> <p><u>Scheinwerfer der Fahrzeuge auf den Außenstellplätzen:</u> Die Fahrzeuge auf den unbeleuchteten Außenstellplätzen bewegen sich zu den gleichen Zeiten wie innerhalb des Parkhauses. Die Lichtkegel der Scheinwerfer treffen die Giebelwand des Parkhauses. Gegenüber dem Seebuckhang liegt der Parkplatz eingetieft, zum Franz-Klarmeyer-Weg wird das Licht durch die festgesetzte Bepflanzung gefiltert, ebenso zum Hotel Feldberger Hof (Grünzone mit Teich, Erdmodellierung und Baumpflanzungen).</p> |
| <i>Verkehr B 317</i>                                            | <p>Im Rahmen des Scopings forderte die untere Straßenverkehrsbehörde einen Nachweis für die Leistungsfähigkeit der Einmündung der Parkhaus-Zu- und Ausfahrt am Kreisverkehr der Seebuckstraße in Spitzenzeiten.</p> <p>Büro Fichtner Water &amp; Transportation untersuchte daraufhin die Fragestellung mit folgendem Ergebnis:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Begrenzender Faktor ist die Schrankenanlage des Parkhauses, die in Ihrer Leistungsfähigkeit optimiert werden muss, um einen nervtötenden Rückstau innerhalb des Parkhauses zu vermeiden. Beim Bau von § Schrankenanlagen empfiehlt der Verkehrsplaner den Bau eines Rechts-einbiegestreifens.

## 7.2.2 Auswirkung auf die Erholungsfunktion

*Wirkfaktor:*  
*Trennwirkung Baukörper*      ▷ **Zerschneidung bzw. Entfallen von erholungsrelevanten Wegeverbindungen tritt nicht ein.** Die Zugänglichkeit zu den erholungsrelevanten Freiflächen der angrenzenden offenen Gipfellandschaft und des Waldes wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt.

*Wirkfaktor:*  
*Konzentration des ruhenden Verkehrs*      **+ Veränderung der fußläufigen Verbindungen zu den Erholungsflächen.** Die Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Nähe der stark frequentierten Aktiverholungsflächen (insbesondere Lifte) entlastet die Erholungssuchenden in zeitlich erheblichem Umfang von der Parkplatzsuche.

*Sommertourismus*      Der Feldberg ist eine zugleich wichtige Wintersport- wie auch Sommerdestination. Im Zeitraum Mai – Oktober wurden ca. 56.237 Besucher-Kfz gezählt (Quelle Gemeinde Feldberg). Ein Parkhaus ist somit auch für den Sommerbetrieb notwendig. Der weitgehende Wegfall der störenden „Blechlawine“ mit Rekultivierung großer Teile der bisherigen Parkplätze hat im Landschaftsschutzgebiet hohe Priorität.

## 7.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotop

*Wirkfaktor:*  
*Flächeninanspruchnahme /Versiegelung*      ▷ **Veränderung des Biototypenbestandes**  
Von der geplanten bzw. zulässigen Flächeninanspruchnahme/ -versiegelung sind zum einen bereits (teil-)versiegelte Parkplatz-Schotterflächen, zum zweiten verbrachte Grünlandflächen und zum dritten gärtnerische Grünflächen und Ruderalflächen (Apartmenthaus) betroffen. Gleichzeitig werden (teil-)versiegelte Parkplatz-Schotterflächen entsiegelt und in Wiesenflächen umgewandelt.

Eine bilanzierende Gegenüberstellung von Verlustflächen und Zugewinnflächen von Lebensräumen erfolgt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz unter Berücksichtigung von Flächenumfang und Wertigkeit aller Flächen. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass diese Bilanz als Ausgangszustand nicht den tatsächlichen Ist-Zustand sondern den Zustand der heute zulässigen Nutzung (nach B-Plan 1999) zu Grunde legt. Diese zulässige Nutzung wird demjenigen Zustand gegenübergestellt, der durch die geplante Bebauungsplanänderung ermöglicht werden soll.

- Bewertung:

Die Gegenüberstellung des Biototypenbestandes des Ausgangszustandes und demjenigen Biototypenbestand der nach Umsetzung der geplanten Nutzungsänderung entsteht, zeigt in der Summe keine Aufwertung der Lebensraumfunktion im Änderungsgebiet (siehe Kapitel 12).

*Wirkfaktor:*      ▷ **Teilverlust des nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotops**

Flächeninanspruchnahme  
/ Abgrabung

### Fichtenhecke

Die Fichtenhecke wurde im Frühjahr 2013 in ihrer genauen Lage und Höhe eingemessen, um die erforderlichen Schutzmaßnahmen und Stützmauer planen zu können.

Die Vitalität der Fichten vor dem geplanten Eingriff durch Abgrabung ist auf einer Skala von 1 – 6 (Schulnoten) mit 3 = befriedigend zu bezeichnen. Dies entspricht der Situation des nahe gelegenen Bergwaldes hinter dem Feldberger Hof (Kletterwald). Wie dieser Höhenlage und der Waldschadensituation entsprechend, ist die Benadelung leicht schütter, abgestorbene Zweige sind in mäßigem Umfang vorhanden.

>> Vor Baubeginn ist durch die ökologische Fachbauleitung/ Baubegleitung eine Dokumentation (Beweissicherung) durchzuführen.

>> Die Werkplanung für die erforderlichen Stützmauern ist mit der ökologischen Fachbauleitung/ Baubegleitung abzustimmen.

Durch das Parkhausgebäude und die dafür erforderlichen Abgrabungsflächen in der Bauzeit und Modellierung der Böschung ergeben sich keine unmittelbaren Eingriffe in das besonders geschützte Biotop Nr. 8114-315-0391.

- Nach der heute zulässigen Nutzung (B-Plan 1999) würde der nördliche Fichtenheckenabschnitt erhalten bleiben. Südlich des jetzt geplanten Parkhauses sieht hingegen der Bebauungsplan 1999 Stellplatzflächen und keine Fichtenhecke vor. Dieser südliche Teil der Fichtenhecke (ca. 39 lfm) soll im Rahmen der B-Plan Änderung 2013 weitgehend erhalten werden.

Es muss jedoch durch die Abgrabung und die möglicherweise damit verbundene Veränderung des Wasserhaushalts von einer erheblichen Beeinträchtigung und längerfristigen Schädigung der Fichtenhecke ausgegangen werden (wird nach erfolgten Probebohrungen/ Schurfen im Rahmen der Werkplanung geprüft).

- Bewertung: Ein bereits zulässiger Eingriff in einen Teilbereich eines geschützten Biotops wird durch das Bebauungsplan-Änderungsverfahren an einen anderen Abschnitt des gleichen Biotops verlagert. Diese Eingriffsverlagerung bewirkt nur einen geringfügig größeren Flächenumfang. Es ergibt sich somit keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops Fichtenhecke.

Wirkfaktor:

Zwischenlagerung / Befahren

### ► Beeinträchtigung von wertvollen Biotopen durch Ablagerung von Erdaushub

Durch Befahren und Nutzung als Bodenzwischenlager ergeben sich auf (an das Plangebiet) angrenzenden Grünlandflächen Veränderungen der Standortbedingungen. Durch vorübergehenden Sauerstoffmangel sowie durch Bodenverdichtung und Nährstoffeintrag wird die vorhandene Extensivgrünlandvegetation geschädigt bzw. mittelfristig durch einen anderen Vegetationstyp ersetzt.

Bewertung: Ein kurzzeitiges Absterben oberirdischer Pflanzenteile und ein Artenwechsel hin zu Pflanzengesellschaften verdichteter Standorte (Trittpflanzengesellschaft) ist mit einer erheblichen Wertminderung für den Arten- und Biotopschutz bzw. mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen verbunden.

>> Evtl. Lagerflächen für Baustelleneinrichtung und Erd-/ Felsmaterial können ausschließlich im des bestehenden und des geplanten Außenparkplatzes liegen. Alle Lagerflächen müssen deshalb Bestandteil der Baugenehmigung sein.



>> Die Inanspruchnahme wertvoller Borstgrasrasen stellt einen Verstoß gegen das Umweltschadengesetz dar und führt i.d. Regel zur Einstellung der Baustelle und beträchtlichen Strafzahlungen gemäß USchadG.

Wirkfaktor:  
Schallemissionen

▷ **Störung von Tieren in an das Plangebiet angrenzende Lebensräumen**

Durch den Parkhausbetrieb wird der PKW-Fahrverkehr im Plangebiet reduziert. Die Reduzierung ergibt sich insbesondere durch das Entfallen des Parkplatz-Suchverkehrs.

Die Schallemissionen, die im Parkhaus entstehen, gelangen aufgrund der Reflexionswirkung der Fassade nur in verminderter Form nach außen.

Aus den beiden vorgenannten Gründen werden vorhabenbedingt die Lärmimmissionen im Umfeld des Parkhauses verringert.

Im immissionsrelevanten Umfeld sind aufgrund der bestehenden (höheren) Immissionsvorbelastung vermutlich keine (Teil-)Lebensräume von lärmempfindlichen Tierarten zu erwarten.

- **Bewertung:** Ein vorhabenbedingtes Risiko für die Störung von Tieren in ihren Lebensräumen besteht nicht.
- 

## 7.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Wirkfaktor:  
Flächeninanspruchnahme  
/Versiegelung

+ **Änderungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung**

Vorhabenbedingte neue Bodeninanspruchnahme ergibt sich in Form von Vollversiegelungsflächen (sowohl auf bisher offenen Wieseböden, als auch auf bereits teilversiegeltem Schotterparkplatz).

Durch das Apartmenthaus im Norden wurden – mit Blick auf den B-Plan 1999 - bisher unversiegelte Flächen voll versiegelt.

Der Versiegelung für das aktuell geplante Parkhaus mit außenparkplatz ist höher als die nach B-Plan 1999 zulässige Versiegelungsfläche. Zu berücksichtigen sind dabei auch die jeweils (innerhalb SO5) angrenzenden Stellplatzflächen.

Insgesamt gilt folgende Bilanz:

| Bebauungsplan                                          | 1999   | 2013   |
|--------------------------------------------------------|--------|--------|
| versiegelte Flächen [m <sup>2</sup> ]                  | 21.605 | 25.810 |
| Dachbegrünungsfläche [m <sup>2</sup> ]                 | 6.889  | 0      |
| Summe Grünfläche incl. Dachbegrünung [m <sup>2</sup> ] | 26.895 | 22.690 |
| Gesamtfläche innerhalb LSG [m <sup>2</sup> ]           | 40.700 | 40.700 |
| Gesamtfläche                                           | 48.500 | 48.500 |

**Bewertung:** Ermittlung und Bewertung des Beeinträchtigungsumfangs ist im Rahmen einer Bilanzierung der zu vergleichenden Zustände möglich (B-Plan-Änderung 2013, vgl. Kapitel 11). Eine Einzelflächenbetrachtung ist verzichtbar, da vom Vorhaben nur Böden von allgemeiner Bedeutung

(keine Böden von besonderer Bedeutung) betroffen sind.

Die Bilanz berücksichtigt Flächenumfang und Wert (Bodenfunktionen) der betroffenen Bodenflächen.

Die Leistungsfähigkeit der Böden der Dachbegrünungsfläche wird mit gering angesetzt und damit um eine Wertstufe geringer als bei den angrenzenden, natürlichen, offenen Böden (mittel). Begründung: Die 20-40 cm mächtigen Bodenaufschüttungen der Dachflächen (lehmgiger Sand über kiesigem Sand) erreichen hinsichtlich der Funktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf", "Filter und Puffer für Schadstoffe", "Standort für natürliche Vegetation" und "Standortfunktion für Kulturpflanzen" nicht die gleiche Leistungsfähigkeit wie die angrenzenden natürlichen Bodenstandorte.

Die Gegenüberstellung in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zeigt für den Zustand nach B-Plan-Änderung 2013 einen höheren Beeinträchtigungsumfang als für den Zustand nach B-Plan 1999. Aus Sicht des Bodenschutzes ergibt sich somit eine Verschlechterung.

>> Es ist zu prüfen, ob ein Teil des Bodens evtl. innerhalb der Skiregion Feldberg zur Auffüllung von Fehlstellen (Löcher, Felsaustritte) verwertet werden, oder hierfür zwischengelagert werden kann.

Hierbei sind Belange des Naturschutzes zu beachten. Wenn jedoch Erdarbeiten im Bereich der Liftanlagen und Abfahrten erforderlich werden und zulässig sind, sollte hierfür unbedingt örtliches Erdmaterial verwendet werden. Die Verwendung von Fremdmaterial ist innerhalb der Schutzgebiete kritisch zu bewerten und deshalb unzulässig.

## 7.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

*Wirkfaktor:*

*Erhöhung des Niederschlagsabflusses*

**+ Erhöhung der Hochwasserspitzen der Vorfluter**

Obwohl der Anteil an Bodenversiegelung vorhabenbedingt (Parkhaus, Apartmenthaus, Parkplatz) im Vergleich zum Zustand nach B-Plan 1999 in etwa gleich bleibt, ergibt sich dennoch eine vorhabenbedingte Erhöhung des Niederschlagsabflusses.

Begründung: glatte Dach- und Parkplatzflächen haben einen höheren Abflussbeiwert, als Schotterflächen.

*Wirkfaktor:*

*geplanter Teich wird verlegt*

**▷ Gewässerverlust**

Mit dem Verzicht auf den nach B-Plan 1999 in F1 geplanten Teich entfallen ein aufwertendes Element der Erholung sowie ein Lebensraum von mittlerer Bedeutung in diesem Bereich. Da ein entsprechender Teich aktuell in der Grünfläche direkt nördlich des Parkhauses geplant ist, kann dieser Verlust kompensiert werden. Wasserwirtschaftliche betrachtet ergibt sich keine Veränderung.

Bewertung: Die Verlegung des Teiches stellt keine Beeinträchtigung dar.

## 7.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima

*Kleinklima*

Der mögliche Einfluss des Baukörpers durch Gebäudehöhe + Verschattung auf das Kleinklima kann wie folgt bewertet werden:

**Aufheizung: Die Dachflächen können sich im Sommer aufheizen, nicht jedoch die stark durchlässigen Fassaden. Durch den Rückbau**

des bisherigen Parkplatzes auf der Fläche F 5 in einen Schotterrasen und die umfangreichen Pflanzgebote kann die Erwärmung der Dachfläche weitgehend kompensiert werden. Da es sich um eine kühle Gebirgslage handelt, ist der Aufheizungseffekt nicht erheblich.

Kaltluftabfluss: Die großen Kaltluftentstehungsflächen des Seebucks werden nicht beeinträchtigt, der mächtige Kaltluftstrom überströmt und umfließt den Baukörper.

Verschattung: Die Verschattung der Bereiche Fichtenhecke und Straße hat keine negativen Auswirkungen. Vielmehr trägt die nachmittägliche Verschattung der Straße zur Kühlung bei.

▷ Erhebliche vorhabenbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 7.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

### 7.7.1 Auswirkungen auf das Ortsbild (Betrachterstandort im Plangebiet)

#### Vorgehensweise

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts-/ Landschaftsbild erfolgt durch Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Zustand nach Umsetzung des geplanten Vorhabens (entsprechend Bebauungsplan-Änderung).

Dabei sind **zwei Ausgangszustände** zu betrachten, einerseits der Ist-Zustand wie er sich heute 2013 darstellt, andererseits der Zustand bei Umsetzung des gültigen Bebauungsplans (von 1999). Letzterer Zustand ist für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung maßgeblich.

Zunächst werden für den Siedlungsbereich die orts-/ landschaftsbildprägenden Elemente von Ausgangszustand und Planungszustand gegenübergestellt. Es folgt die Ermittlung der Wahrnehmung der Landschaftsbildelemente im Siedlungsgefüge anhand der in Kapitel 4.7.1 dargelegten Kriterien der Wahrnehmung.

In Kapitel 8 werden dann die Auswirkungen auf die Sichtbezüge - von der freien Landschaft auf das Plangebiet - ermittelt.

- Wichtigster Vorhabenbestandteil in Bezug auf das Ortsbild sind das Parkhaus und umfangreiche oberirdische Stellplätze.
- Zwischen den Varianten nach gültigem B-Plan (1999) und nach B-Plan-Änderungsverfahren liegen prägnante Unterschiede baulicher Art.
- Geplant ist aktuell eine flächenhafte Ausdehnung des Parkhauses mit Nebengebäuden von 5.600 m<sup>2</sup> + ca. 6.900 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche für oberirdische Stellplätze, Bus-Stellplätze sowie Zufahrten = 12.500 m<sup>2</sup>. Hinzuzurechnen sind die versiegelten Flächen von Straße und Platzflächen zwischen Hotel und Apartmenthaus. (Somit beträgt die geplante Versiegelungsfläche ca. 25.800 m<sup>2</sup>, vgl. Tab.3)
- Nach gültigem Bebauungsplan (1999) dürfen insgesamt 22.000 m<sup>2</sup> versiegelt werden, darin enthalten sind 6.890 m<sup>2</sup> Dachbegrünung (auf einem Bauwerk, weshalb diese Fläche zu 50% der Versiegelung hinzuzurechnen ist). (Somit betrug die zulässig Versiegelungsfläche ca. 25.700 m<sup>2</sup>, vgl. Tab. 3)
- Die zulässige Gebäudehöhe beträgt nach B-Plan (1999) maximal 4 m gemessen parallel zur Dr. Pilet-Spur.
- In der B-Plan-Änderung 2013 sind für das projektierte Parkhaus in

Split-Level Anordnung 6 bzw. 7 Parkdecks vorgesehen, wobei die Traufhöhe an der Straße zwischen ca. 18,6 bis 21,20 m, auf der Bergseite zwischen ca. 12,0 und 22,0 m über dem natürlichen Anschlussgelände liegt. Die Firsthöhe bezogen auf die Zufahrt am Kreisel (1.275,00 m NN) beträgt knapp 26,0 m (1.300,93 m NN) bzw. 23,00 m (1.297,83) im abgestuften Südostteil.

- Diese Kennwerte dürfen nicht für sich allein betrachtet werden sondern müssen im Zusammenhang mit dem zu gestaltenden Umfeld untersucht werden.

Als weitere Landschafts-/ ortsbildrelevante Vorhabenbestandteile sind das Apartmenthaus und der Kreisel zu berücksichtigen.

*Bewertungskategorien*

Kategorien der landschaftsästhetischen Wertigkeit:

(sehr hoch ++ hoch + mittel O gering \*\*\* sehr gering/keine/schlecht —)

Bestand an landschafts-/ ortsbildprägenden Elementen

| Ist-Zustand im B-Plangebiet                                                                                                                                                    | Zustand bei Umsetzung des B-Plans (1999)                                                                                                                                                                                                                                       | Planung, Zustand nach Umsetzung der B-Plan-Änderung (2013)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Grünland, überwiegend grasreich verbracht als zusammenhängende Fläche 1,27 ha, in Hanglage</p>                                                                              | <p>Extensivgrünland (F1b) auf 0,31 ha und mäßig intensives Grünland (F1a) auf 0,38 ha.<br/>Teich gesäumt von Einzelbäumen auf 0,17 ha.</p>                                                                                                                                     | <p>Zentrale Grünfläche (extensive bis mäßig intensive Wiesenfläche) und Schotterrasen nördlich Haus der Natur mit "Sinneserfahrungspfad Stein". Im Randbereich der Schotterrasenfläche werden Laubbäume und angepflanzt.<br/>Mäßig intensiv genutzte Wiesenflächen auf 0,4 ha nördlichen an das Parkhaus angrenzend. In diese Wiesenfläche ist der Regenwasserteich integriert. Die Fläche steht optisch und funktionell mit dem Naturerlebnisgarten des Naturschutzzentrums in direkter Verbindung. Der Teich soll abschließlich durch Regenwasser und nicht anderweitig gespeist werden.<br/>Mäßig intensiv bis extensiv genutztes Grünland, teilweise mit Gehölzgruppen bestanden südlich, westlich und nordwestlich des Parkhauses (F6).<br/>Naturhaft gestalteter Teich (Regenwasseranlage) nördlich des Parkhauses integriert in die Fläche F 3.</p> |
| <p>Gehölze: 4 straßenparallele Baumreihensegmente aus je 3 Bergahornen. Hain am Naturzentrum und Hecke im Südwesten aus Fichten mittleren Alters</p>                           | <p>Gehölze: 1-2-reihige Bergahorn-Baumreihen entlang der B 317, Baum- / Gebüschreihe entlang des Franz-Klarmeyer-Wegs, Fichtenhain am Naturschutzzentrum.<br/>Westlich des Parkhauses: ca. 3 m breite Fichtenhecke die im Norden in eine gepflanzte Laubbaumhecke übergeht</p> | <p>Baumreihen: 1- reihige Bergahorn-Baumreihe entlang bzw. parallel der B 317, sowie eine Baumreihe entlang des Franz-Klarmeyer-Wegs.<br/>Es werden Baumgruppen aus Laub- und Nadelbäumen über das Plangebiet verstreut angelegt: Buche, Fichten, Tannen, Bergahorn und Ebereschen-Bestand südlich des Parkhauses (F3), und nördlich des Hauses der Natur.<br/>Erhalt der landschaftsprägenden und das künftige Parkhaus verschleiernenden Fichtenhecke südwestlich des Parkhauses.<br/>Festsetzung einer der Fichtenhecke südwestlich vorgelagerten 15 m breiten Pflanzzone.<br/>Baumtrupps im Umfeld des Parkhauses aus bestehenden und nachgepflanzten Fichten, Tannen, Buchen und Bergahorn zur Sichtabschirmung.</p>                                                                                                                                  |
| <p>PKW-Stellplatzfläche Nord (1,22 ha) und Stellplatzfläche Süd / z.Zt. Aufschüttungsfläche (0,76 ha) mit wassergebundener Decke<br/>PKW-Stellplatzfläche Nordost (0,3 ha)</p> | <p>Parkhaus mit 2 gedeckten Parkierungsebenen: Dachfläche teilweise mit offenen Stellplätzen (0,82 ha), teilweise mit Dachbegrünung (0,69 ha), Höhe max. 4 m über Niveau Straße (B 317)</p>                                                                                    | <p>Parkhaus als rechteckiger dominanter Baukörper (100 x 48 m x 23/ 26) mit flachem Satteldach mit Firstversatz. Das Dach des ist aus einer regionaltypischen Dachform abgeleitet (Satteldach) und stuft sich mit dem Gelände nach südosten hin ab..<br/>Für das projektierte Parkhaus sind in Split-Level Anordnung 6 bzw. 7 Parkdecks vorgesehen, wobei die Traufhöhe an der Straße zwischen ca. 18,7 bis 21,7 m, auf der Bergseite zwischen ca. 12,0 und 19,0 m über der Straße bzw. dem natürlichen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                 |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                 | PKW- und Bus- Stellplatzflächen nördlich des „Feldberger Hof“ und südlich des Parkhauses ( 0,43 ha) | Anschlussgelände liegt. Firsthöhe knapp 26 m (über Einmündung der Zufahrt am Kreisel).<br>Verkehrskreislauf von knapp 40 m Durchmesser mit begrünter Mitte (mittlerweile Bestand) |
| Gebäudekomplex „Feldberger Hof“<br>1- bis 6-geschossig (bis 20 m Höhe), 140 m Länge, Glasfassade zur Westseite, überwiegend begrüntes Flachdach | Gebäudekomplex „Feldberger Hof“:<br>siehe Ist-Zustand                                               | Gebäudekomplex „Feldberger Hof“: siehe Ist-Zustand                                                                                                                                |
| Haus der Natur: lang gestrecktes Gebäude 18x65 m, mit Dachausbildung als Halbtonnengewölbe                                                      | Haus der Natur: siehe Ist-Zustand                                                                   | Haus der Natur: siehe Ist-Zustand                                                                                                                                                 |
| Restaurant- und Apartmenthaus im Norden, zweigeschossiges Gebäude mit leicht gekrümmtem Grundriss, Länge ca. 60 m.                              | Personalhaus zweigeschossiges Gebäude, quadratischer Grundriss (18 x18 m)                           | Restaurant- und Apartmenthaus: siehe Ist-Zustand                                                                                                                                  |

# faktorgrün

Gesamthafte Wahrnehmung der Landschaftsbildenelemente im Siedlungsgefüge (sehr hoch ++, hoch +, mittel O, gering -, sehr gering/ keines/schlecht ---)

## Ordnungsstruktur

| Parameter                           | Z1<br>Ist-Zustand im B-Plangebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Z2 Zustand bei Umsetzung des B-Plans 1999                                                                                                                                                                                                                                             | Z3 Planung, Zustand nach Umsetzung der B-Plan-Änderung 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bilanzierende Bewertung<br>(Vergleich Z2 / Z3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baumreihe                           | <p>--- Baumbestand in Kleingruppen, überwiegend in verstreuter Lage; straßenbegleitende Baumreihen nur angedeutet, ohne durchgängige Reihe, Baumbestand somit keine raumleitende Funktion.</p> <p>Fichtenhecke im Südwesten und Süden, wirkt mit scharfer Raumbildung zur Abgrenzung Siedlungslage - Offenland</p> | <p>+ Baumbestand durchgängig 1- bis 2-reihig straßenbegleitend, dadurch raumleitende Funktion. Hecke aus Fichten im Südwesten wird mit Laubbäumen nach Norden verlängert, bewirkt hier deutliche Abgrenzung zum Offenland. Einbindung durch Hecke im Süden fehlt.</p>                 | <p>+ Baumbestand durchgängig 1-reihig, raumleitende Funktion.</p> <p>Hecke aus Fichten im Südwesten und Süden, durch Baumvorpflanzungen innerhalb des 15 m-Streifens verstärkt. Insgesamt fließender Übergang zur Bergwiese am Seebuckfuß.</p>                                                                                                                     | <p>Z2 und Z3 bewirken beide durch Baumreihen eine günstige, linienhafte Grundstruktur im Gebietsinneren.</p> <p>Die Fichtenhecke bleibt in beiden Fällen erhalten.</p> <p>Z3 Ergänzung der Fichtenhecke durch Neupflanzung im Westen + Süden.</p>                                                                                                                                                  |
| Dominanzstruktur                    | <p>--- Dominantes Hervortreten von (1.) Gebäudekomplex "Feldberger Hof" (durch Bauhöhe &gt; Baulänge) und (2.) Stellplatzflächen (durch Flächengröße), übrige Gebäude und Flächentypen von untergeordneter Bedeutung.</p>                                                                                          | <p>--- Dominantes Hervortreten von (1.) Gebäudekomplex "Feldb. Hof" (durch Bauhöhe &gt; Baulänge) und (2.) niedriges Parkhaus (Gebäudefläche + Baukörperlänge, übrige Gebäude und Flächentypen von untergeordneter Bedeutung.</p>                                                     | <p>--- Gleichwertiges Hervortreten von zwei Gebäudeeinheiten mit unterschiedlicher Kubatur, "Feldberger Hof" wirkt durch Bauhöhe &gt; Baulänge, Parkhaus wirkt durch Horizontalerweiterung und Bauhöhe etwa gleich. Haus d. Natur u. Apartmenthaus treten demgegenüber zurück.</p>                                                                                 | <p>In seiner ortsbildprägenden Wirkung überflügelt das Parkhaus nicht den "Feldberger Hof" sondern kommt diesem gleich.</p> <p>Hinsichtlich der baulichen Wichtigkeit wird einer bestehenden Vorbelastung eine zweite hinzugefügt. Das hinzutretende Apartmenthaus ist von nachrangiger Bedeutung.</p>                                                                                             |
| Gebäudeanordnung/<br>Raumgliederung | <p>--- Gebäudekörper im Siedlungsbereich verstreut, ohne durchgehend erkennbare Ausrichtung/Orientierung (z.B. an der Straße).</p> <p>Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft mit Ausnahme Fichtenhecke) überwiegend undefiniert. Gesamtzusammenhang der Landschafts-</p>                         | <p>+ Die dominanten Gebäudekörper (niedriges Parkhaus u. "F. Hof") lassen in im Zusammenwirken eine Parallelausrichtung zur B 317 erkennen.</p> <p>Übergang Siedlung - freie Landschaft durch Gehölzband Fichtenhecke - Laubbaumhecke - Baumreihe Klarmeyerweg - Baumreihe B 317-</p> | <p>O Die dominanten Gebäudekörper (Parkhaus u. "F. Hof") sowie Apartmenthaus lassen im Zusammenwirken eine V-förmige Öffnung zum Skihang erkennen. Übergang Siedlung - freie Landschaft durch Gehölzband, Fichtenhecke, lückige Baumreihe Franz-Klarmeyer-Weg u. Baumreihe B 317-Nord weitgehend definiert. Der in der frühzeitigen Beteiligung geplante obere</p> | <p>Der Gesamtzusammenhang der Landschaftsbildeinheit Siedlung ist bei Z2 wie bei Z3 weitgehend deutlich erkennbar.</p> <p>Die wichtige Abgrenzung zur offenen Landschaft nach Westen wird bei Z2 (Dachbegrenzung + Fichtenhecke) besser als bei Z3 (Baumreihe Franz-Klarmeyer-Weg, Bepflanzung des 15-m Streifens + Fichtenhecke) erkennbar.</p> <p>Die Grünfläche zwischen Naturschutzzentrum</p> |

|  |                                                       |                            |                                                                                 |                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | bildereinheit (Siedlungsbereich) nicht klar ablesbar. | Nord weitgehend definiert. | Parkplatz war am Hangfuß sehr kritisch zu beurteilen und ist deshalb entfallen. | und Parkhaus/ Parkplatz in Z3 lockert die Siedlungsstruktur entlang der B 317 auf u. integriert das Naturschutzzentrum m. Naturerlebnisgarten besser in den Siedlungsbereich. |
|--|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Einbindung

| Parameter                 | Z1<br>Ist-Zustand im BPlangebiet                                                                                                                                                                                                 | Z2 Zustand bei Umsetzung des B-Plans 1999                                                                                                                                                                                      | Z3 Planung, Zustand nach Umsetzung der B-Plan-Änderung 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bilanzierende Bewertung<br>(Vergleich Z2 / Z3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Relief                    | + Die Siedlungsfläche ist deutlich erkennbar einer verebneten Sattellage, im ansonsten stark bewegten Gelände, zugeordnet.                                                                                                       | + Die Siedlungsfläche ist deutlich erkennbar einer verebneten Sattellage, im ansonsten stark bewegten Gelände, zugeordnet.                                                                                                     | + Die Siedlungsfläche ist deutlich erkennbar einer verebneten Sattellage, im ansonsten stark bewegten Gelände, zugeordnet.                                                                                                                                                                                                                                       | In allen 3 Fällen günstige Einbindung in die naturräumlich gegebene Geomorphologie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Baustil                   | — Den Gebäuden fehlt eine gemeinsame regionaltypische Formensprache. Baukörper von unterschiedlichster Längen-/ Höhenausbildungen und verschiedenen Dachformen kommen zur Anwendung (Halbtonnengewölbe, Krüppelwalm-, Flachdach) | — Den Gebäuden fehlt eine gemeinsame regionaltypische Formensprache. Baukörper von unterschiedlichster Längen-/ Höhenausbildungen u. verschiedenen Dachformen kommen zur Anwendung (Tonnengewölbe, Flachdach, Krüppelwalmdach) | — Den Gebäuden fehlt eine gemeinsame regionaltypische Formensprache. Baukörper von unterschiedlichster Längen- und Höhenausbildungen und verschiedene Dachformen kommen zur Anwendung (Tonnengewölbe, Flachdach, flaches Satteldach m. Firstversatz, Krüppelwalmdach). Das Dach des Parkhauses ist aus einer regionaltypischen Dachform abgeleitet (Satteldach). | Eine Architektur, die auf regionaltypische Bauformen weitgehend verzichtet, herrscht in allen drei Zustands-Varianten vor.<br><br>Im Z3 korrespondiert jedoch die klare Bauform des Parkhauses (flach geneigtes Satteldach m. Firstversatz) mit dem Satteldach des Apartmenthauses und dem Tonnengewölbe des Naturschutzzentrums, welches dessen Gebäudestruktur dominiert.<br><br>Parkhaus u. Naturschutzzentrum sind architektonisch auffällige, moderne Elemente, beide zeigen Fassaden aus heimischem Holz. |
| Oberflächenbeschaffenheit | ... Baumaterial und Farben besitzen keinen deutlichen Bezug zur regionalen Eigenart (Ausnahme Holzanteil der Fassade Haus d. Natur).                                                                                             | ... Baumaterial und Farben besitzen keinen deutlichen Bezug zur regionalen Eigenart (Ausnahme Holzanteil der Fassade Haus d. Natur).                                                                                           | O Baumaterial und Farben besitzen keinen deutlichen Bezug zur regionalen Eigenart. Ausnahmen stellen der Holzanteil der Fassaden am Haus der Natur und die Fassade aus Holzlamellen des Parkhauses dar.                                                                                                                                                          | Das Ortsbild bleibt in beiden Varianten hinsichtlich Baumaterial und Farben der Gebäude in seiner Gesamtwirkung inhomogen und mit geringem Bezug zur regionalen Eigenart.<br><br>Positiv ist in Z3 die Fassade aus Naturholz am Parkhaus in guter Harmonie zur Holzfassade am Haus der Natur.                                                                                                                                                                                                                   |



| Parameter  | Z1<br>Ist-Zustand im B-Plangebiet                                                                                                                                                                                                                   | Z2 Zustand bei Umsetzung des B-Plans 1999                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Z3 Planung, Zustand nach Umsetzung der B-Plan-Änderung 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bilanzierende Bewertung (Vergleich Z2 / Z3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingrünung | <p>O Durchgrünung des Plangebietes nur ansatzweise vorhanden</p> <p>Einbindung/ Überleitung in das landschaftliche Umfeld durch Gehölzkulisse nur teilweise vorhanden (Fichtenhecke im Süden und Südwesten sowie Fichtenhain am Haus der Natur)</p> | <p>+ Durchgrünung des Plangebietes durch Baumreihen (an der Stichstraße B 317) gegeben.</p> <p>Einbindung ins landschaftliche Umfeld durch Fichtenhecke im Südwesten vorhanden.</p> <p>Teilweise Eingrünung durch Festsetzung einer Dachbegrünung für den Westteil der Tiefgarage/ des Parkhauses.</p> <p>Im Nordwesten Baumreihe (Franz-Klarmeyer-Weg) und Fichtenhain.</p> <p>Im Norden weicher Übergang durch Ausgleichsfläche F1/ F1a (Bäume/Teich/Extensivwiese). Lediglich das Haus d. Natur grenzt unvermittelt an die offene Landschaft an.</p> | <p>O/+ gute Durchgrünung des Plangebietes ist durch Baumreihen und Grünflächen (südlich und nördlich des Parkhauses und nordöstlich des Hauses der Natur) gegeben.</p> <p>Das Parkhaus ist durch Baumgruppen im Süden (Bereich Busparkplatz) sowie eine Baumreihe im Osten ins Umfeld eingebunden.</p> <p>+ Im Norden zum „Feldberger Hof“ durch die Grünfläche mit Teich und Spielplatz, Baumgruppen und Einzelbäume sowie eine lückige Baumreihe (Franz-Klarmeyer-Weg).</p> <p>— Fehlende Eingrünung des oberirdischen Parkplatzes zum Hangfuß wegen Sicherheitsaspekt im Randbereich der Skipiste und erforderlichem Platz für eine Schneemiete.</p> <p>Im Norden weicher Übergang zum Skihang durch im Randbereich baumbestandene Grünfläche (Schoferrassen) nordöstlich des Hauses der Natur.</p> <p>Das Apartmenthaus ist durch Bäume im Westen und Süden eingebunden. Lediglich das Haus der Natur grenzt unvermittelt an die Landschaft an.</p> | <p>In beiden Varianten ergibt sich aufgrund der Durchgrünung eine Verbesserung des Ortsbildes.</p> <p>Diese fällt in Variante Z3 aufgrund der nicht bebauten Grünfläche zwischen Parkhaus, Hotel und Naturschutzzentrum deutlich großzügiger aus.</p> <p>Der nördlich vorgelagerte oberirdische Parkplatz konnte im Rahmen des Planungsprozesses von seiner ursprünglich geplanten Größe deutlich (um 54 Stellplätze) verkleinert werden. Die Inanspruchnahme des höher gelegenen Hangfußes war von höherer und unterer Naturschutzbehörde stark kritisiert worden.</p> <p>Die Siedlungsrandeinbindung wird bei beiden Varianten insgesamt ebenfalls verbessert.</p> |

## Intaktheit

| Parameter                      | Z1 Ist-Zustand im B-Plangebiet                                                                                                                                                                                             | Z2 Zustand bei Umsetzung des B-Plans 1999                                                                                                                                                                                                                           | Z3 Planung, Zustand nach Umsetzung der B-Plan-Änderung 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bilanzierende Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Störreize durch Nutzungswandel | <p>*** In erster Linie sind ungeordnete Stellplatzflächen, begleitet von Aufschüttungsflächen und verbrachtem Grünland, im Plangebiet deutlich wahrnehmbar und in ihrer Gesamtheit mit visuellen Störreizen verbunden.</p> | <p>○ Flächen, die durch Nutzungswandel (zusätzliche Versiegelung/ Bebauung) bedingte, visuelle Störreize aussenden, besitzen einen geringen Anteil.</p>                                                                                                             | <p>— Flächen, die durch Nutzungswandel bedingte, visuelle Störreize aussenden, besitzen einen hohen Anteil (Parkhaus und Parkplatz).<br/>Der Nutzungswandel besteht aus dem Verlust hochwertiger Borstgrasrasen im Landschaftsschutzgebiet durch Versiegelung und Überbauung. Der geplante Parkplatz besteht bereits grösstenteils als Schotterfläche.</p> | <p>Z2 und Z3 beseitigen den durch ungeordnete Stellplatzflächen, Brachflächen und Aufschüttungen gestört anmutenden Gesamteindruck und schaffen ein städtebaulich geordnetes u. ausreichend durchgrüntes Ortsbild.<br/>In Z3 ist die Durchgrünung stärker u. wird positiver wahrgenommen als in Z2. D. Grösse des Parkplatzes u. s. Eingriff i. d. Hangfuß konnten deutl. reduziert werden.</p> |
| horizontale Störreize          |                                                                                                                                                                                                                            | <p>— Im Süden herrschen mit dem zulässigen sehr niedrigen Parkhaus (H = 4,0 m) und den vorgelagerten Stellplätzen und Straßenflächen versiegelte Flächen vor.<br/>*** Geringer Störreiz im Westen durch Festsetzung einer Dachbegrünung.</p>                        | <p>*** Dem Parkhaus sind im Süden zum einen Busstellplätze und der Kreisell zum anderen Grünflächen mit Bäumen vorgelagert.<br/>○ Im Norden wirken die Grösse und Lage des geplanten Parkplatzes störend. Im Planungsprozess konnte jedoch eine deutliche Reduzierung um 54 Stellplätze und die Freihaltung des Hangfußes erreicht werden.</p>             | <p>Die horizontalen Störreize sind in Z3 ähnlich wie in Z2 ausgeprägt, weil zum Parkhaus noch der oberirdische Parkplatz hinzukommt.<br/>Das sensible Landschaftsbild aus Richtung Seebuck wird hierdurch belastet. Baukörper und Parkplatz können durch die festgesetzten Baumpflanzungen auch langfristig nur teilweise verschleiert/ eingebunden werden.</p>                                 |
| vertikale Störreize            | <p>*** Störreiz durch das (20 m) aufragende Gebäude "Feldberger Hof".<br/>Das Haus der Natur tritt in seiner Vertikalerstreckung deutlich zurück.</p>                                                                      | <p>*** Störreiz durch aufragendes Gebäude "F. Hof", andere Gebäude (Haus d. Natur &gt; niedriges Parkhaus) treten in ihrer Vertikalerstreckung deutlich zurück, das Parkhaus bietet geringe vertikale Störreize, diese jedoch auf einer relativ grossen Fläche.</p> | <p>— Störreiz durch das aufragende Gebäude "Feldberger Hof" und das Parkhaus.<br/>Die Traufhöhe an der Straße liegt zwischen ca. 18,6 bis 21,20 m, auf der Bergseite zwischen ca. 12,0 und 22,0 m über dem natürlichen Anschlussgelände. Firsthöhe knapp 26m. Haus der Natur und Apartmenthaus treten in ihrer Vertikalerstreckung zurück.</p>             | <p>Höhere vertikale Störreize gehen vom Parkhaus in Z3 aus.<br/>Diese sind jedoch in Ihrer Länge deutlich kürzer als in Z2.<br/>Reduziert werden sie einerseits durch die Verschränkung der Fassade weg von der Stichstraße B 317, andererseits durch den Erhalt der abschirmenden Kulisse der Fichtenhecke gegen die freie Landschaft (Seebuck).</p>                                           |

**Fazit:**

*Vergleich aktueller / Ist-Zustand und Zustand bei Umsetzung der B-Plan-Änderung 2013*

Die bislang mangelhafte **Ordnungsstruktur** wird hinsichtlich Gebäudeanordnung (der Straße zugeordnet), durchgehenden Baumreihen entlang der Straße (Stich B 317) und durch eine deutlichere Abgrenzung Siedlungslage / offene Landschaft verbessert. Durch das Parkhaus wird hinsichtlich der Dominanzstruktur einer bestehenden Vorbelastung eine weitere hinzugefügt.

Durch die neuen Baukörper wird die **Einbindung** des Siedlungsgebietes in die Feldberggipfel-Landschaft in Bezug auf die Lage (Reliefsituation) und auf den Baustil weder verbessert noch verschlechtert, die Material-/Oberflächenbeschaffenheit leicht verbessert. Eine Aufwertung bewirkt die deutlich verstärkte innere Durchgrünung.

Mit dem Parkhaus wird ein Gebäudekörper von einer dem Landschaftsraum nicht angemessenen Wuchtigkeit (ähnlich dem "Feldberger Hof") geschaffen, der die Intaktheit des Landschaftsbildes im Siedlungsgefüge durch vertikale Störreize beeinträchtigt. Das Parkhaus überflügelt jedoch nicht den F. Hof in seiner Ortsbildsprägenden Wirkung sondern kommt diesem etwa gleich (höher, aber kürzer, landschaftsbezogene und abgestufte Dachform). Diesbezüglich sind die anderen baulichen Erweiterungen von nachrangiger Bedeutung.

→ Durch die Umsetzung der B-Plan-Änderung ergeben sich im Vergleich zum Ist-Zustand sowohl günstige (Einbindung und teilweise Ordnungsstruktur) als auch nachteilige Ortsbildveränderungen (zusätzliche Parkplätze, Intaktheit und teilweise Ordnungsstruktur). Insgesamt kommt es jedoch weder zu einer erhebliche Verbesserung noch einer erhebliche Verschlechterung.

*Vergleich Zustand nach B-Plan 1999 (Z2) und Zustand bei Umsetzung der B-Plan-Änderung 2013 (Z3)*

Die **Ordnungsstruktur** ist nach gültigem B-Plan und Umsetzung der B-Plan-Änderung 2013 in etwa gleichwertig. Durch das Parkhaus in Z3 kommt eine weitere Dominanzstruktur hinzu. Die Raumgliederung ist in Z3 durch die offene Grünfläche zwischen Parkhaus und "Feldberger Hof" besser, da die Siedlungsstruktur entlang des Stichts B 317 aufgelockert wird und das Naturschutzzentrum mit seinem Naturerlebnispark besser in den Siedlungsbereich integriert werden.

Eine gute **Einbindung** des Siedlungsgebietes in die Feldberggipfel-Landschaft ist in beiden Varianten nur schwer zu erreichen, da es sich aktuell bereits um ein sehr inhomogenes Ortsbild ohne Bezug zur regionalen Eigenart handelt. In Z3 ist die Randeingrünung und Durchgrünung der Siedlung durch die mit Gehölzen bestandenen Grünflächen im Norden und Süden des Parkhauses besser als in Z2, im Westen durch den (in seiner Größe deutlich reduzierten) Parkplatz am Hangfuß jedoch schlechter. Der von einer klaren Struktur geprägte Baustil des Parkhauses korrespondiert in Z3 mit dem Naturschutzzentrum. Die Fassaden beider Gebäude sind in Z3 optisch einheitlich und durchgängig mit Lamellen aus Naturholz gestaltet, wodurch sie positiver in Bezug auf die Oberflächenbeschaffenheit zu bewerten sind.

In Bezug auf die **Intaktheit** des Ortsbildes sind Unterschiede erkennbar hinsichtlich des Hervortretens von Störreizen bebauter Flächen. Durch den B-Plan 1999 entstünde ein größerer Umfang an wahrnehmbaren, versiegelten Flächen (horizontale Störreize). Dem gegenüber wird mit Realisierung des B-Planes 2013 der Anteil an aufragenden Gebäudewänden deutlich steigen (insbesondere Parkhaus, deutlich geringer auch das Apartmenthaus). Unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Horizontalausdehnung des Parkhauses treten die damit verbundenen Störreize stärker ins Betrachtungsfeld als der umfangreichere Anteil von (ebenerdig und niedrig bebauten) versiegelten Flächen nach B-Plan 1999. Die mit dem Parkhaus (B-Plan 2013) verbundenen Störreize werden durch

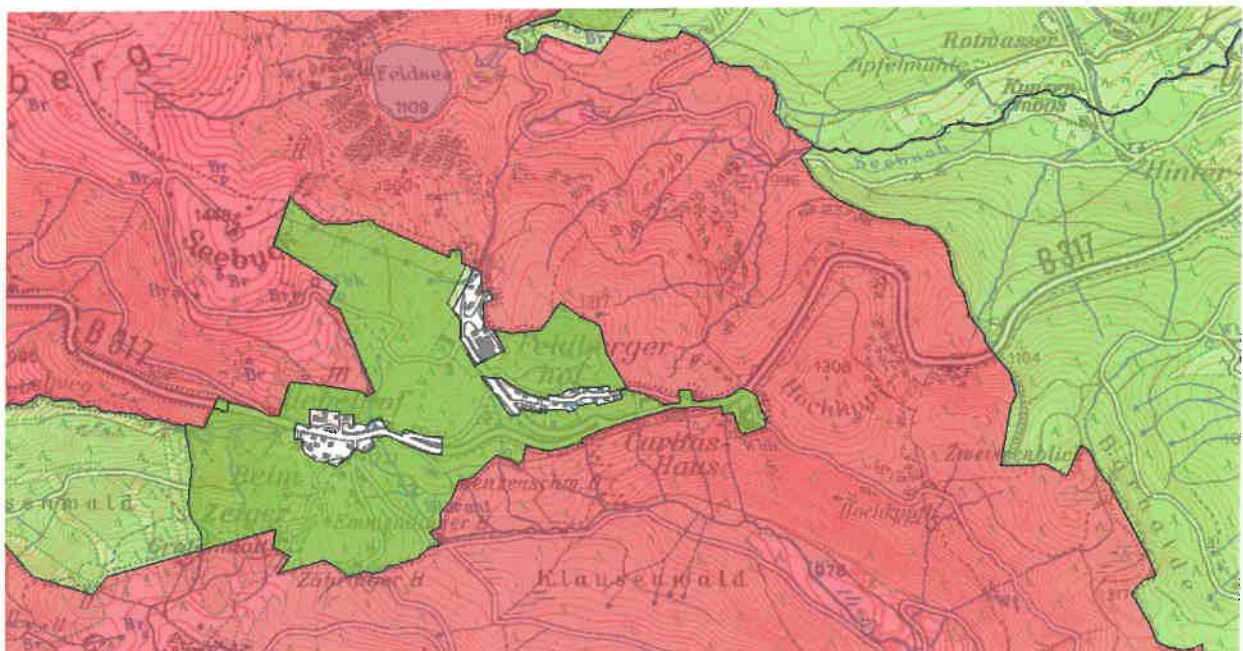
die geplanten Baumpflanzungen deutlich vermindert aber nicht vermieden. Zudem erlangt diese Verminderungsmaßnahme ihre volle Wirkung erst nach einer Wuchszeit der Bäume von mehreren Jahrzehnten. Hinsichtlich der Wahrnehmbarkeit von Störreizen im Siedlungsgebiet sind deshalb mit der Realisierung des B-Plans 2013 im Vergleich zum B-Plan 1999 stärkere Beeinträchtigungen des Ortsbildes gegeben.

- Z3 zeichnet sich durch eine im Vergleich zu Z2 etwa gleichwertige Ordnungsstruktur und eine bessere Einbindung aus, die Intaktheit des Ortsbildes wird jedoch stärker beeinträchtigt.
- Die Lage und Ausdehnung des Parkplatzes bis an die Grundstücksgrenze erschweren die Eingrünung zum sensiblen Landschaftsschutzgebiet im Westen.

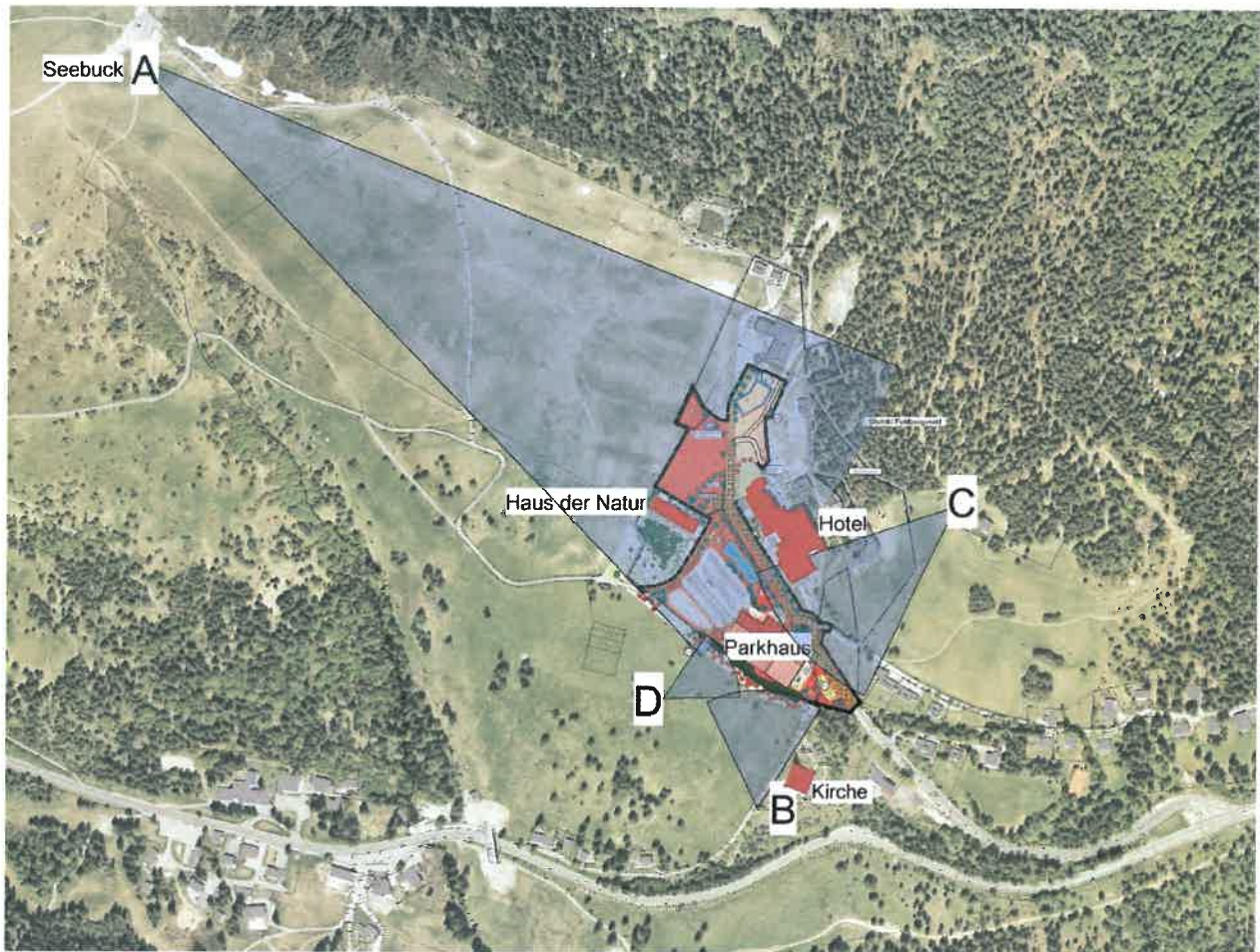
### Wahrnehmung des Einzelements Parkhaus im Siedlungsgefüge

Im vorausgehenden Kapitel wurde hinsichtlich der Wahrnehmung des geplanten Parkhauses (B-Plan 2013) davon ausgegangen, dass durch grünordnerische Maßnahmen eine bedingt wirksame Verbesserung der Einbindung des Gebäudes in den Siedlungszusammenhang möglich ist. Um für dieses Gutachterurteil quasi einen nachvollziehbaren Betrachtungsgegenstand zu schaffen, wurden Fotomontagen zur Visualisierung des geplanten Parkhauses erstellt (siehe Anhang 5).

## 8 Auswirkungen auf Sichtbeziehungen zwischen freier Landschaft und Plangebiet



**Schutzgebiete:** rot = Naturschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet



**Blickbeziehungen** aus der Landschaft auf das geplante Parkhaus

*Art der Störreize*

Drei Bauwerke sind potenziell geeignet, vorhabenrelevante Störreize auszusenden. Ihre Außenwirkung soll im Weiteren vorrangig betrachtet werden: Parkhaus, Parkplatz, Apartmenthaus.

*Eingrenzung der Betracht-  
erstandorte*

In Karte 3 sind in einem Umkreis von ca. 1,1 km diejenigen Flächen der freien Landschaft dargestellt, von denen aus aufgrund des Geländereiefs eine Einsehbarkeit des Plangebietes besteht. Vorhabenrelevante und hier zu berücksichtigende Sichtbeziehungen bestehen jedoch nur dort, wo Baumbestände Sichtachsen nicht unterbrechen und dort wo Erholungssuchende sich tatsächlich aufhalten (insbesondere Erholungswege). Den Sichtbeziehungen kommt je nach Himmelsrichtung unterschiedliche Bedeutung zu.

**Parkhaus** (nach Realisierung der Bebauungsplan-Änderung 2013)

*Sicht auf das Parkhaus...*

Von allen Betrachterstandpunkten der freien Landschaft aus tritt beim Blick auf das Parkhaus die Größe und Höhe des Baukörpers, sowie dessen Dach in den Vordergrund, in geringerem Maße auch die mit Holzlamellen verkleidete Fassade.

Da von der im B-Plan 1999 festgesetzten Dachbegrünung eines Drittels aller Parkflächen abgewichen werden soll, sind Dachform und Ausbildung der Dachflächen kritisch zu prüfen.

Die Ausbildung als flachgeneigtes Satteldach mit Firstversatz ist aus einer der beiden landschaftstypischen Dachformen abgeleitet (Krüppelwalm- und Satteldach). Somit entsteht eine Dachform, die weniger zwingend begrünt werden muss, als ein Flachdach.

In einer wertenden Reihung in Bezug auf den Landschaftsbezug ergibt sich: Apartmenthaus (Satteldach) > Parkhaus (flachgeneigtes Satteldach mit Firstversatz) > Haus der Natur (Tonnendach) > „Feldberger Hof“ (Flachdach).

Somit ist die fehlende Dachbegrünung zwar möglicherweise zu bemängeln, aber die Dachform und die klare Struktur des Baukörpers sind bei der vorliegenden Planung objektiv besser, als die beiden vorausgegangenen Planungen.

Im Rahmen des Planungsprozesses konnte das Satteldach dem Geländeverlauf angepasst und im Südosten (Richtung kath. Kirche) um 3,10 m abgesenkt werden.

Die Ausstattung der Dachfläche mit Photovoltaikerelementen wurde in Bezug auf eine mögliche Reflexion zum Seebuck hin geprüft. Eine Sonnenspiegelung kann bei der geplanten Ausrichtung der Dachfläche nach SSW aber ausgeschlossen werden. Deshalb ist eine Ausstattung der Dachfläche mit Photovoltaikerelementen als verträglich zu bewerten.

Die Verwendung von Naturholz für die Fassadenverkleidung ist positiv zu bewerten.

▷ Visuelle Störreize sind durch die **Dachfläche** mit Photovoltaikerelementen sind in Bezug auf den hauptsächlich relevanten Seebuck nicht gegeben, stellen deshalb auch keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

▷ Visuelle Störreize durch die mit Holzlamellen verkleidete **Fassade** sind in Bezug auf den hauptsächlich relevanten Seebuck nicht gegeben, stellen deshalb auch keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

▷ Visuelle Störreize durch die **Höhe des Baukörpers** sind, von unten auf der Stichstraße B 317 kommend, gegeben (vgl. Visualisierung...). Sie stellen jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes für das LSG dar, weil die Siedlung und die Straße unterhalb des Kreiselaußenbereichs liegen.

#### ... von Süden

Blick von Süden: Eine Einsehbarkeit besteht aus dem Nahbereich der denkmalgeschützten Kirche (Eberlinweg). Gegenüber diesem Betrachterstandpunkt besteht eine sichtabschirmende Fichtenhecke, zudem ist der Weg abgesenkt: Dennoch ist eine eingeschränkte Einsehbarkeit des oberen Geschosses vorhanden.

▷ Störreize durch die **Höhe des Baukörpers** sind in mittlerem Umfang gegeben. Eine dem Geländeverlauf folgende Absenkung des Daches auf einer Länge von 35 m um die Höhe von 3,10 m wirkt sich positiv aus.

#### ... von Südwesten

Blick von Südwesten: Aufgrund des Geländereiefs ist eine Einsehbarkeit nur in einer 130 m angrenzenden Zone (a) bzw. von einer relativ kleinen, fern gelegenen Freifläche im Bereich "Grafenmatt" (b) möglich.

Der Nahbereich (a) wird im Winter und Sommer kaum von Erholungssuchenden aufgesucht und vom Bereich "Grafenmatt" (b) besteht aufgrund der Entfernung aus > 900 m eine Sichtbeziehung nur in geringer Differenzierbarkeit. Entscheidender ist jedoch die bestehende Fichtenhecke und ihre geplante Verstärkung durch die Vorpflanzung von Laub- und Nadelbäumen, welche die Sichtbeziehung zu beiden Betrachterstandorten (a+b)

hin unterbricht.

▷ Störreize sind nicht bzw. in sehr geringem Umfang gegeben.

... von Westen

Blick von Westen und von Westnordwest: Hier liegen Erholungsschwerpunktflächen und die wichtigsten Erholungswege. Im 400-Meter-Bereich vor dem Parkhaus ist durch den verstreuten Baumbestand häufig unterbrochen. In 700 m bis 1000 m Entfernung sind die Sichtachsen auch, aber weniger häufig unterbrochen. Die Entfernung ermöglicht aber eine geringere Differenzierbarkeit in der Wahrnehmung.

Das Parkhaus selbst ist an seiner Westflanke durch Gehölzkulissen überwiegend abgedeckt, die Fassade ist deshalb wenig erkennbar, **das Dach ragt jedoch über die Fichten hinaus.**

Die Nordwestfassade kann durch die Pflanzung von Laub- und Nadelbäumen nur teilweise verdeckt werden.

Die flächenmäßige Reduzierung des Parkplatzes, insbesondere der weggefallenen Eingriff in den Hangfuß gegenüber der frühzeitigen Beteiligung wirken sich sehr positiv aus.

Die Sichthindernisse entlang der Wege am Seebuckhang und diejenigen, die direkt am und auf der Grünfläche nördlich des Parkhauses stehen, verschleiern in der Summe die Nordwestfassade nur zum Teil. Es bestehen Sichtlücken auf die Fassadenfläche und insbesondere das Dach, wodurch diese für den sich in der Landschaft bewegenden Betrachter sichtbar bleibt.

▷ Störreize sind in mittlerem Umfang gegeben

... von Nordwesten

Blick von Nordwest: Dieser Aussichts Bereich ist **für die Sommer-Erholung von Bedeutung für die Wintererholung von hoher Bedeutung.** Die Nordwestfassade wird aus dieser Blickrichtung durch des "Haus der Natur" und durch den angrenzenden Fichtenhain nur teilweise abgedeckt. Ergänzt wird die Sichtabschirmung durch Baumvorpflanzungen an der Fassade und auf der Grünfläche nördlich des Parkhauses.

Nach erfolgter Abstimmung (angrenzendes Flurstück der Gemeinde St. Blasien) ist auf einem 15 m breiten Geländestreifen eine Bepflanzung möglich. Der Geltungsbereich des B-Plans wurde entsprechend angepasst.

Festgesetzte und durchgeführte Baumpflanzungen werden wegen der großen Gebäudehöhe und der harten Wuchsbedingungen in knapp 1.300 m Höhe erst nach vielen Jahren optisch wirksam.

▷ Störreize in geringem – mittlerem Umfang sind gegeben, wenn im nordwestlichen, topografisch oberen Bereich des Parkplatzes umfangreichen Baumpflanzungen festgesetzt werden können. Vorgaben der Schneelagerung waren jedoch zu beachten. Mittel - langfristig keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

... von Norden/ Nordosten

Durch Waldflächen und Gebäudekörper ist der Blick auf das Parkhaus vollständig verdeckt.

▷ Störreize sind nicht gegeben

... von Osten

Am Köpfleweg und der nördlich angrenzenden Fläche besteht ein relativ kleiner Aussichtsraum mit Sichtkontakt zum Parkhaus. In diesem Bereich löst sich der Siedlungszusammenhang allmählich auf. Die Empfindlichkeit dieser im nahen Siedlungsumfeld gelegenen Fläche ist geringer als im Seebuckbereich. Zum Parkhaus hin besteht eine lockere Sichtabschirmung durch die Baumreihe am Köpfleweg. Zum anderen besteht mittel –

langfristig eine zweite Verschleierungslinie an der Ostfassade durch die vor der Fassade zu pflanzende Baumreihe. So ist die mit Holzlamellen verkleidete Fassade nur eingeschränkt sichtbar.

▷ Störreize sind in geringem Umfang gegeben



Baumkulisse am Köpfleweg.

## Apartmenthaus

*Sicht von Westen*

Das Apartmenthaus tritt aufgrund seiner sehr viel geringeren Kubatur in seiner visuellen Außenwirkung (im Vergleich zum Parkhaus) deutlich zurück. Die Einsehbarkeit ist nur von Westen gegeben. Die Baumreihe entlang des Dr.-Pilet-Weges wird das Apartmentgebäude überwiegend verdecken.

▷ Störreize sind nicht bis in sehr geringem Umfang gegeben

## Vergleich mit dem Ist-Zustand

*Flächen / Dachflächen / Fassade*

Aktuell werden die im B-Plan (1999) als Sondernutzungsfläche ausgewiesene Fläche SO5 teilweise, sowie die Fläche F1 nördlich des Hauses der Natur als Parkplätze genutzt.

Aus der freien Landschaft treten diese Flächen deutlich in Erscheinung und beeinträchtigen das Landschaftsbild erheblich.

Demgegenüber kommen die Fassade und das Dach des geplanten Parkhauses als neuer Störreiz hinzu, stellen aber keine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Plangebietes dar.

Um mittel - langfristig nur eine mittlere - geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erreichen ist die Verschleierung der Fassade durch die Pflanzung von Laub- und Nadelbäumen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Eine Bepflanzung nordwestlich des Parkhauses ist in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet erforderlich. In Kombination mit dem Platz für eine große Schneemiete entfiel wegen der Bepflanzung ein Teil der oberirdischen Parkplätze (54 Stellplätze).

## Vergleich mit dem nach B-Plan 1999 zulässigen Parkhaus

*Fassaden / Dachflächen*

Das nach gültigem Bebauungsplan zulässige Parkhaus wäre aufgrund der geringeren Bauhöhe allseits nur sehr gering bis nicht einsehbar. Hinsichtlich der Sichtbarkeit der Fassaden ist demnach das nach B-Plan 1999



zulässige Parkhaus günstiger zu beurteilen.

Der B-Plan 1999 sieht für das bisher zulässige Parkhaus nur eine Dachbegrünung auf 1/3 der Fläche vor, die anderen 2/3 der Dachhälfte wären ein offenes Parkdeck.

Das mit der B-Plan-Änderung 2013 vorbereitete Parkhaus ist mit seinen Fassaden von Nordwest aus stark einsehbar von allen anderen Blickpunkten aus nur mittel - gering einsehbar (s.o.).

Hinsichtlich der Wahrnehmung aus der offenen Landschaft ist deshalb die zulässige bauliche Nutzung nach Bebauungsplan-Änderung 2013 wegen der Größe und Höhe des Gebäudes in Kombination mit den zusätzlichen oberirdischen Parkplätzen mit mehr Störreizen verbunden als eine Nutzung gemäß gültigem B-Plan (1999).

Das Apartmenthaus tritt -trotz Vorpflanzung von Bäumen- mit seiner Fassadenfläche wahrnehmbar in Erscheinung (bei Blick von Westen), ist aber deutlich kleiner und mit seinem gegliederten Dach wenig dominant.

### 8.1.1 Zusammenfassende Beurteilung der Auswirkungen

Die mit dem B-Plan 2013 einhergehenden Veränderungen des Landschaftsbildes innerhalb der Siedlungslage und die Veränderungen des Landschaftsbildes beim Blick von außerhalb des Plangebietes auf Landschaft können wie folgt zusammengefasst werden:

#### Vergleich zum Ist-Zustand

**Innerhalb der Siedlungslage** verbessern sich die Ordnungsstruktur (Wegfall des Großparkplatzes nördlich des Hauses der Natur, Ausnahme Dominanzstruktur Parkhaus) und die Einbindung. Die Intaktheit verschlechtert sich hingegen durch stärker wahrnehmbare Störreize.

Die **von außen** wahrnehmbare gestörte Fläche konnte durch Wegfall in der frühzeitigen Beteiligung zusätzlich geplanten oberen Parkplatz reduziert werden. Gleichzeitig kommt die Fassade des Parkhauses als neuer Störreiz hinzu, der trotz entsprechender Verschleierung noch eine Beeinträchtigung darstellt.

In der Summe sind die Veränderungen des Landschaftsbildes (innerhalb der Siedlungslage und von außen) weder eindeutig positiv noch eindeutig negativ zu bewerten.

#### Vergleich zum Zustand nach gültigem B-Plan (1999)

**Innerhalb der Siedlungslage** verbessert sich die Ordnungsstruktur (Ausnahme Dominanzstruktur) und Einbindung leicht (kleinere Grundfläche) die Intaktheit verschlechtert sich hingegen durch stärker wahrnehmbare Störreize.

Nach B-Plan 1999 treten die **von außen** wenig wahrnehmbare begrünte Dachfläche (6.900 m<sup>2</sup>) und Fassaden des Parkhauses, sowie umfangreiche Parkplätze/ Parkdeck in Erscheinung (nicht begrünte versiegelte Fläche 20.500 m<sup>2</sup>).

In der B-Plan-Änderung 2013 sind ein oberirdischer Parkplatz nördlich und ein kleiner südlich des Parkhauses (Bus-Stellplätze) vorhanden.

Gleichzeitig kommt jedoch der große Baukörper des Parkhauses (5.400 m<sup>2</sup>) mit seinen deutlich höheren Fassaden als stärkerer Störreiz hinzu, der bei entsprechender, aber nur teilweise wirksamer Verschleierung als mäßige Beeinträchtigung zu bewerten ist.

Hinsichtlich der Wahrnehmung aus der offenen Landschaft ist die Bebauungsplan-Änderung 2013 insgesamt mit mehr Störreizen verbunden.

In der Summe sind die Veränderungen des Landschaftsbildes (innerhalb der Siedlungslage) weder eindeutig positiv noch eindeutig negativ zu bewerten.

Von außen jedoch eher negativ insbesondere durch die Summe aus Parkhaus **plus** Parkplatz.

## 8.2 Auswirkungen auf die Sach- und Kulturgüter

**Durch das gestaffelte Dach und der hiermit verbundenen Reduzierung der Gebäudehöhe im Südosten konnte die Beeinträchtigung des Umfeldes der kath. Kirche verringert werden. Die festgesetzte Vorpflanzung wird auf lange Sicht die abschirmende Wirkung der Fichtenkulisse verstärken.**

▷ Vorhabenbedingte mittlere Auswirkungen sind zu erwarten.

## 8.3 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

Auswirkungen auf räumliche Wechselwirkungen sind beim Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten und wurden dort (Kapitel 7.7) ermittelt.

Weitere vorhabenbedingt entstehende Wechselwirkungen oder Auswirkungen auf bestehende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

# 9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

## 9.1 Vermeidung, Verminderung

- V1 Das Befahren, Ablagern und Zwischenlagern von Baumaterial, Baumaschinen oder Erdmaterial ist außerhalb der Flächen der bestehenden und geplanten Parkplätze unzulässig.
- V2 Zur Verminderung der Einsehbarkeit der Parkhausfassade auf der Nordwestseite, Westseite und Südseite erfolgt eine Vorpflanzung mit Buchen, Bergahorn, Eberesche, Fichten und Lärchen mit gemäß Grünordnungskonzept und Festsetzung (Plan 4.1).
- Das zu verwendende Pflanzmaterial soll wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet und im Übergang zum Außenbereich aus dem **Herkunftsgebiet 7** (süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen (autochthon = gebietsheimisch). Es wird in Kauf genommen, dass in den hierfür zertifizierten Baumschulen nur relativ kleine Pflanzgrößen zur Verfügung stehen.
- Das Naturschutzzentrum empfiehlt die Möglichkeit einer Baumverpflanzung innerhalb der Feldbergregion zu. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich.
- V3 Zur Einfügung der Dominanzstruktur Parkhaus in das Landschaftsbild wurden (für die Wirkung von außerhalb bedingt wirksame) Baumpflanzun-

gen festgesetzt.

## 9.2 Ausgleich

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ausgleichsbedarf</i>                                  | <p>Die Bebauungsplan-Änderung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des <b>Landschaftshaushaltes</b>.</p> <p>Die Bebauungsplan-Änderung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des <b>Landschaftsbildes</b> (siehe Kapitel 7 und 12).</p> <p>Die geplante B-Plan-Änderung ist mit Änderungen von Ausgleichsmaßnahmen aus dem B-Plan 1999 verbunden. Diese Änderungen beziehen sich auf die Art, die Lage, und den Umfang von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.</p> |
| <i>Änderung von Maßnahmen aus dem B-Plan 1999</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| A1                                                       | Fläche <b>F1</b> : Erhalt der gesamten Fichtenhecke Biotop Nr. 8114-315-0391 incl. des südlichen Abschnitts entsprechend Plandarstellung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| A2                                                       | Die bisherige Fläche F1 alt (Entwicklung einer extensiven bis mäßig intensiven Wiesenfläche) wird zur Schotterrasenfläche <b>F 5</b> . Hierauf ist die temporäre Aufstellung der Schneebar und gelegentliche Veranstaltungen zulässig (Naturparkmarkt).                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A3                                                       | Fläche F3: Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit Baumbestand nordwestlich, westlich und südlich des Parkhauses. Integrieren des technisch erforderlichen Regenwasserpufferteichs mit Funktionen für den Naturhaushalt und die Erholungsnutzung.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>externe Kompensation für Beeinträchtigung des LSG</i> | Die Maßnahmenfläche befindet sich auf Gemarkung, Neuglashütten (Gemeinde Feldberg).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Flächenumfang</i>                                     | <p>Durch Entfichtung und Renaturierung am Drehkopf oberhalb des Brünneweges werden das Landschaftsbild aufgewertet und naturschutzfachliche Ziele umgesetzt.</p> <p>Der Umfang der Maßnahmenfläche entspricht mit 3 ha ca. der doppelten Fläche desjenigen Vorhabenbestandteils der maßgeblich die Landschaftsbildbeeinträchtigungen hervorruft (Parkhaus inklusive Böschung und Busstellplätze).</p>                                                                                                                                 |
| <i>Maßnahme M1</i>                                       | Fällung und Abtransport der Fichten. Mit Ausnahme von 5 Einzelbäumen pro 1 ha Fläche sind alle Fichten zu beseitigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Maßnahme M2</i>                                       | Biotoppflegemaßnahmen sind sporadisch durchzuführen. Im Rahmen vertraglicher Regelungen ist eine Nutzungsänderung zu anderen als naturschutzfachlichen Zwecken auszuschließen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 10 Planungsalternativen

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</i> | <p>Bei Nichtdurchführung der hier behandelten 1. B-Plan-Änderung von 2013 ändert sich der in Kapitel 4 beschriebenen, tatsächlichen Ist-Zustand kaum.</p> <p>Es verbleiben großflächig ungeordnete, geschotterte Stellplatzflächen mit oberirdisch geparkten Autos („Blechlawine“) und vor der Fichtenhecke im Südwesten eine zunehmend verbrachende Grünlandfläche mit sich natürlich ansiedelndem Fichtenaufwuchs. Das Landschafts-/ Siedlungsbild würde weiterhin als inhomogene, unstrukturierte Infrastrukturanhäufung mit einem dominierenden Gebäudekomplex "Feldberger Hof" in Erscheinung treten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>            | <p>Mit dem Bebauungsplan "Feldberger Hof" (1999) liegt eine vom Ausgangszustand abweichende 1. Planungsvariante für das Plangebiet vor. Diese Variante wurde in den vorausgehenden Kapiteln umfassend dargestellt und bewertet, und dient als Vergleichszustand zur Ermittlung der Auswirkungen der 1. Bebauungsplan-Änderung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Stärkung des ÖPNV</i>                             | <p>Als Alternative zur Bereitstellung und Bewirtschaftung von Parkflächen für den Individualverkehr, wurde in der Öffentlichkeit, sowie vom runden Tisch eine deutliche Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs gefordert.</p> <p>Mit dem geplanten Wendepunkt und einer eigener Busfahrspur wurde im Rahmen der 1. Bebauungsplan-Änderung dieser Forderung nachgekommen und der ÖPNV innerhalb des Geltungsbereiches verkehrstechnisch gestärkt.</p> <p>Darüber hinausgehende, räumliche und/oder konzeptionelle Alternativen können nicht im Rahmen eines Bebauungsplans untersucht werden und sind im konkreten Fall nicht Gegenstand dieses 1. Bebauungsplan-Änderungsverfahrens.</p> <p>Die Ergebnisse des runden Tisches (11/ 2012 ff) und des Gutachtens „Sporttourismus-Destination Feldberg“ konnten in die Planung des Parkhauses einfließen, soweit diese rechtzeitig vorlagen (vgl. S. 7).</p> |

## 11 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Landschaftsbild</i> | <p>Aus Sicht der Umweltvorsorge, liegt im vorliegenden Fall das Hauptaugenmerk auf dem Schutzgut Landschaftsbild.</p> <p>Aufgrund der landesweiten kultur- und naturräumlichen Sonderstellung der Feldberg-Gipfelregion ist die Wahrnehmung des Plangebietes aus der freien Landschaft von zentraler Bedeutung. Höhe, Dachform bzw. Dachbegrünung und Fassaden-Vorpflanzung des Parkhauses sind für die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft entscheidend.</p> <p>Um langfristig unvorhergesehene Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu vermeiden, sind 2, 10 Jahre, und 20 Jahre nach der Parkhausrealisierung Untersuchungen zum Landschaftsbild durchzuführen. Dabei ist von erholungsrelevanten Flächen und Wegen aus die Wahrnehmbarkeit von visuellen Störreizen zu ermitteln. Zu berücksichtigen sind dabei die Sichtbeziehungen aus den Himmelsrichtungen Nordwesten, Westen, Südwesten und Osten.</p> <p>Sollten Störreize vorhanden sein und sollten diese aller Wahrscheinlichkeit nach auch unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der sichtabschirmenden Anpflanzungen fortbestehen, sind geeignete Maßnahmen zur Einbindung und Verschleierung durchzuführen.</p> |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die Überwachung erfolgt wahlweise durch einen fachkompetenten Landschaftsplaner im Auftrag der Gemeinde, oder wenn es personell möglich ist durch die untere Naturschutzbehörde.

## 12 Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz stellt den Umweltzustand nach Umsetzung des Bebauungsplans 1999 demjenigen Umweltzustand vergleichend gegenüber, der sich nach Realisierung der Bebauungsplan-Änderung (2013) ergibt.

### *Klima und Wasser*

Mit der Umsetzung der hier vorbereiteten baulichen Nutzungsänderungen ergeben sich für die Schutzgüter Wasser und Klima insgesamt keine erheblichen Auswirkungen

### *Landschaftsbild*

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Feldberggipfelregion werden durch eine aus ortstypischen Dächern hergeleitete Dachform, filigrane Fassadengestaltung aus heimischem Holz und Anpflanzungen vor den Fassaden des Parkhauses und im Bereich der Parkplätze reduziert.

Wegen der großen Gebäudehöhe im Vergleich zu der im gültigen Bebauungsplan (1999) zulässigen niedrigen aber flächenmäßig größeren Ausdehnung der geplanten Bebauung sind die Auswirkungen möglicherweise erheblich.

Das Verkehrsproblem wird gelöst und die Siedlungslage wird neu gestaltet. Hiermit verbunden sind Veränderungen des bereits stark vorbelasteten Ortsbildes (heterogene Baustruktur). Dies bedeutet jedoch keine Verschlechterung.

Das nicht ausgleichbare Defizit ist durch zusätzliche Maßnahmen zu kompensieren.

Die Art des Ausgleichs wurde in Abstimmung der Vorschläge der Gemeinde, der Naturschutzbehörde, sowie des Hauses der Natur erarbeitet.

### *Boden, Pflanzen und Tiere*

Für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere ergibt sie nach der Realisierung des Vorhabens keine erhebliche Verschlechterung, da der Anteil von teil- und vollversiegelten Flächen in etwa gleich bleibt.

Bezugsgröße ist die nach dem B-Plan 1999 zulässige Bebauung.

Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

# faktorgrün

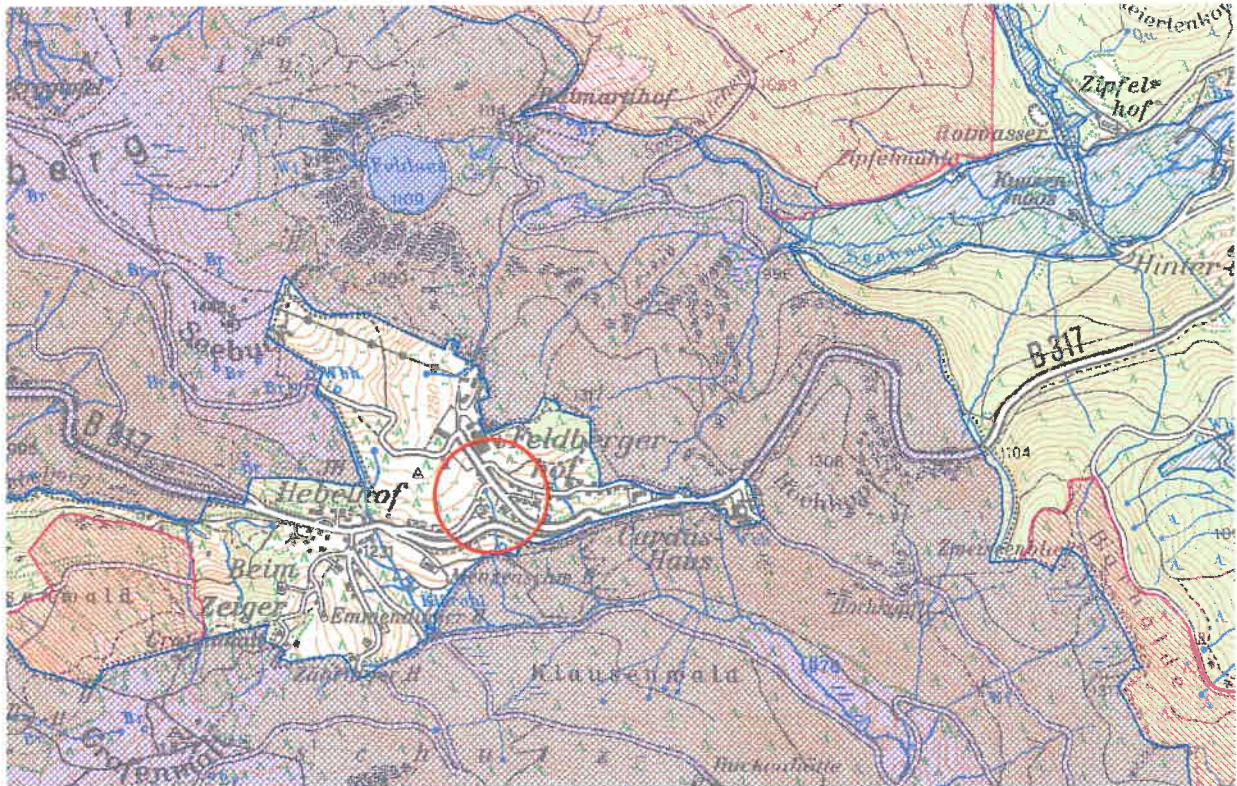
## Tabelle 3: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz 1. Bebauungsplanänderung "Feldberg Hof"

| Status            | LFU-Nr.                                                         | Biotoptyp                                                                                                                                                                                               | unversiegelte Fläche | ver-siegelte Fläche | Boden (1) |              | Tiere / Pflanzen Wertstufe (WE): Wert x qm |                |        |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------|--------------|--------------------------------------------|----------------|--------|
|                   |                                                                 |                                                                                                                                                                                                         |                      |                     | Wertstufe | Wert x qm    |                                            |                |        |
| Ausgangssituation | 13.70                                                           | Teich/ Tümpel                                                                                                                                                                                           | 1.721                |                     | 3         | C            | 0,516                                      | 13             | 22.368 |
|                   | 33.41.d                                                         | Dachbegrünung Wiese ohne Bodenanschluss: für das Landschafts-bild wirkt die Begrünung, darunter befindet sich aber ein Bauwerk, deshalb Aufteilung der Fläche (6.889 m²) auf unversiegelt u. versiegelt | 3.444                | 3.444               | 2         | D            | 0,689                                      | 10             | 34.443 |
|                   | 33.41                                                           | Feldwiese                                                                                                                                                                                               | 6.718                |                     | 3         | C            | 2,015                                      | 13             | 87.334 |
|                   | 33.44                                                           | Bergwiese (Kreisel)                                                                                                                                                                                     | 96                   |                     | 3         | C            | 0,029                                      | 24             | 2.304  |
|                   | 33.44                                                           | Bergwiese St.Blasien                                                                                                                                                                                    | 3.520                |                     | 3         | C            | 1,056                                      | 24             | 84.480 |
|                   | 41.20                                                           | Feldhecke Fichte (Feldb. Hof)                                                                                                                                                                           | 1.150                |                     | 3         | C            | 0,345                                      | 17             | 19.550 |
|                   | 41.20                                                           | Feldhecke Fichte (St. Blasien)                                                                                                                                                                          | 440                  |                     | 3         | C            | 0,132                                      | 17             | 7.480  |
|                   | 41.20                                                           | Feldhecke Laubsträucher                                                                                                                                                                                 | 160                  |                     | 3         | C            | 0,048                                      | 16             | 2.560  |
|                   | 60.10                                                           | Bauwerk Parkdeck (SO 5)                                                                                                                                                                                 |                      | 9.770               | 1         | E            | 0,000                                      | 1              | 9.770  |
|                   | 60.21                                                           | Straße                                                                                                                                                                                                  |                      | 2.598               | 1         | E            | 0,000                                      | 1              | 2.598  |
|                   | 60.22                                                           | Weg, Stellplatz, gepflastert                                                                                                                                                                            |                      | 5.198               | 1         | E            | 0,000                                      | 1              | 5.198  |
|                   | 60.22s                                                          | Stellplatz                                                                                                                                                                                              |                      | 4.649               | 1         | E            | 0,000                                      | 1              | 4.649  |
|                   | 60.50                                                           | Grünfläche                                                                                                                                                                                              | 2.207                |                     | 3         | C            | 0,662                                      | 4              | 8.826  |
|                   | 60.50.a                                                         | Grünfläche, kleinflächig auch versiegelt                                                                                                                                                                | 3.385                |                     | 2         | D            | 0,677                                      | 3              | 10.156 |
|                   | 45.30.b                                                         | Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen Stok. *                                                                                                                                                            | 60                   |                     |           |              |                                            |                | 29.700 |
|                   | <b>Summe (Zielwert 48.500 incl. 4.000 m² Pflanzstreifen SW)</b> | <b>22.841</b>                                                                                                                                                                                           | <b>25.659</b>        | <b>48.500</b>       |           | <b>6,169</b> |                                            | <b>331.415</b> |        |
| Planung           | 13.70                                                           | Teich/ Tümpel                                                                                                                                                                                           | 820                  |                     | 3         | C            | 0,246                                      | 13             | 10.660 |
|                   | 33.41                                                           | Feldwiese *                                                                                                                                                                                             | 7.470                |                     | 3         | C            | 2,241                                      | 13             | 97.110 |
|                   | 33.41.d                                                         | Dachbegrünung Wiese ohne Bodenanschluss                                                                                                                                                                 | 0                    |                     | 2         | D            | 0,000                                      | 10             | 0      |
|                   | 33.44                                                           | Bergwiese St.Blasien                                                                                                                                                                                    | 3.520                |                     | 3         | C            | 1,056                                      | 24             | 84.480 |
|                   | 33.70                                                           | Trittpflanzenbestand/ Schotterrasen                                                                                                                                                                     | 7.090                |                     | 2         | D            | 1,418                                      | 4              | 28.360 |
|                   | 41.10                                                           | Feldgehölz                                                                                                                                                                                              | 200                  |                     | 3         | C            | 0,060                                      | 16             | 3.200  |
|                   | 41.20                                                           | Feldhecke (Erhalt)                                                                                                                                                                                      | 1.590                |                     | 3         | C            | 0,477                                      | 17             | 27.030 |
|                   | 60.10                                                           | Bauwerke (Parkhaus 5.600 + Apartmenthaus 1.070)                                                                                                                                                         |                      | 6.670               | 1         | E            | 0,000                                      | 1              | 0      |
|                   | 60.21                                                           | Straße B 317 m. Kreisverkehr                                                                                                                                                                            |                      | 4.760               | 1         | E            | 0,000                                      | 1              | 0      |
|                   | 60.21                                                           | Zufahrt Parkhaus                                                                                                                                                                                        |                      | 550                 | 1         | E            | 0,000                                      | 1              | 0      |
|                   | 60.22                                                           | Weg, gepflastert                                                                                                                                                                                        |                      | 1.800               | 1         | E            | 0,000                                      | 1              | 0      |
|                   | 60.22                                                           | Stellplatzfläche PKW + Bus incl. Fahrgassen                                                                                                                                                             |                      | 6.280               | 1         | E            | 0,000                                      | 1              | 0      |
|                   | 60.23                                                           | wassergeb. Platz um Apartmenthaus 90% aus 5.500                                                                                                                                                         |                      | 4.950               | 1         | E            | 0,495                                      | 2              | 9.900  |
|                   | 60.23                                                           | Wassergebünd. Wegedecke + Schotter Bereich Parkhaus                                                                                                                                                     |                      | 800                 | 1,5       | E            | 0,120                                      | 2              | 1.600  |
|                   | 60.50                                                           | Grünfläche kleinflächig                                                                                                                                                                                 | 2.000                |                     | 3         | C            | 0,600                                      | 4              | 8.000  |
| 45.30.b           | Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen Stok. *                    | 150                                                                                                                                                                                                     |                      |                     |           |              |                                            | 66.000         |        |
|                   | <b>Summe (Zielwert + 4.000 m² Pflanzstreifen SW)</b>            | <b>22.690</b>                                                                                                                                                                                           | <b>25.810</b>        | <b>48.500</b>       |           | <b>6,713</b> |                                            | <b>336.340</b> |        |

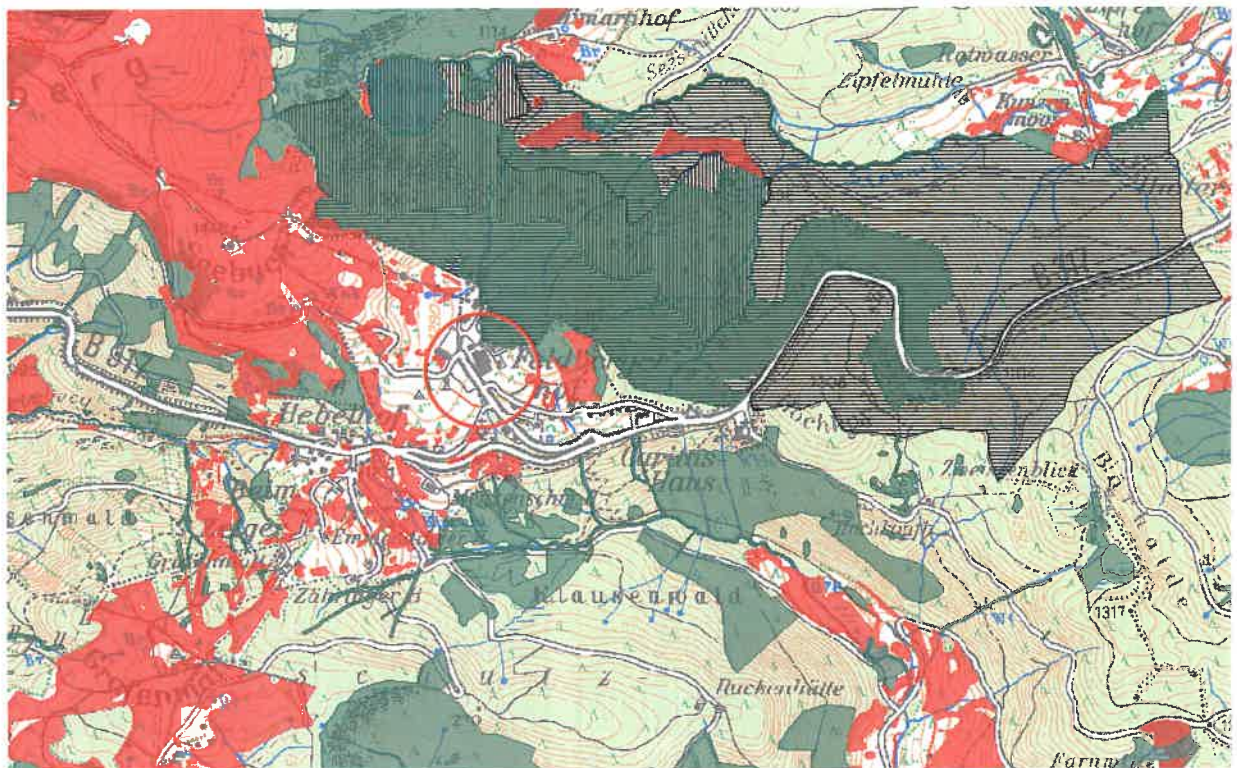
Grundannahme Stammumfang: Bestand= 90cm, Anpflanzung=25cm (+50cm Wachstum in 25 Jahren)

(1) = Ermittlung nach Methode 2006 (Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

### 13 Natura2000-Verträglichkeitsvorprüfung



**Schutzgebiete:**                      blaue Schraffur = FFH-Gebiet,                      rote Schraffur = Vogelschutzgebiet



**Schutzgebiete:**                      rot = Biotop, grün = Waldbiotop, waagr. Schraffur = Schonwald, senkr. Schraffur = Bannwald

**FFH-Gebiet 8113-342 „Hochschwarzwald um den Feldberg“**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Lage</i>       | Vom Geltungsbereich aus liegt das FFH-Gebiet "Hochschwarzwald um den Feldberg" in einer Entfernung von 400 m (westlich) und 250 m (südlich). Im Nordosten grenzt das FFH-Gebiet mit einer Waldfläche bis auf 30 m mittelbar an.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Auswirkung</i> | <p>Eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele dieses FFH-Schutzgebietes kann ausgeschlossen werden, aus folgenden Gründen:</p> <p>Anlagenbedingte Wirkungen: Eine vorhabenbedingte Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des FFH-Gebietes findet nicht statt. Eine Beeinträchtigung von (mit den Erhaltungszielen verbundenen) Lebensraumtypen des FFH-Schutzgebietes kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Betriebsbedingte Wirkungen: Als vorhabensrelevante Wirkfaktoren sind die zu erwartenden Verkehrsemissionen zu betrachten. Diese Emissionen (Schall-, Licht-, Schadstoffemissionen) werden durch die veränderte Nutzung jedoch nicht zunehmen. Ein verstärkter Eintrag von Lärm-, Licht- und Luftschadstoffemissionen in die mittelbar angrenzenden Schutzgebietsflächen ist also auszuschließen. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass aufgrund des bisherigen Betriebs eine Vorbelastung besteht, durch welche die dem Plangebiet nahegelegenen Schutzgebietsflächen bereits vorbelastet sind, sodass diese Bereiche als Lebensraum für die mit den Erhaltungszielen verbundenen Tierarten (Groppe, Großes Mausohr, Luchs, Grünes Koboldmoos, Eremit) eine nachrangige Bedeutung besitzen (Pufferzone).</p> <p>Baubedingte Wirkung: Während der Bauzeit (geplant: Frühling bis Herbst 2009) entstehen erhöhte Lärmemissionen. Aufgrund des Baulärms können die ohnehin vorbelasteten dem Plangebiet nahe gelegenen Schutzgebietsflächen (Wald im Nordosten) zeitweise verstärkten Lärmimmissionen ausgesetzt sein. Der Eintrag von Lärmimmissionen in die nächstgelegenen Schutzgebietsfläche im Nordosten wird allerdings dadurch gemindert, dass zwischen der Hauptbaustelle Parkhaus und dem Schutzgebiet der Gebäudekomplex "Feldberger Hof" gelegen ist. Als verlärmungsempfindliche Arten kommen zudem nur Luchs und Großes Mausohr in Frage. Diese Arten beanspruchen sehr große Reviere (Aktionsraum Luchs 71-147 km<sup>2</sup>, Radius Jagdgebiet Großes Mausohr: 6 - 7 km), sodass die ohnehin vorbelasteten Flächen nur eine marginale Bedeutung als Lebensstätte besitzen.</p> |

**Europäisches Vogelschutzgebiet 8114-441 „Südschwarzwald“**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Lage</i>       | Die Schutzgebietsgrenzen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Südschwarzwald“ sind im Umfeld des B-Plangebietes deckungsgleich mit den zuvor genannten FFH-Gebietsgrenzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Auswirkung</i> | Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Populationen der Arten nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie (Auerhuhn, Dreizehenspecht, Grauspecht, Haselhuhn, Heidelerche, Neuntöter, Raufußkauz, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Sperlingskauz, Uhu, Wanderfalke, Wespenbussard) oder der Zugvogelarten nach Artikel 4, Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie (Baumfalke, Berglaubsänger, Braunkehlchen, Hohltaube, Ringdrossel, Schwarzkehlchen, Zippammer, Zitronenzeisig) ist nicht zu erwarten, aus folgenden Gründen: |



Anlagenbedingte Wirkungen: Eine vorhabenbedingte Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des FFH-Gebietes findet nicht statt. Eine direkte Beeinträchtigung der Lebensstätten der oben genannten Arten kann ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Wirkungen: Als vorhabenrelevante Wirkfaktoren sind die zu erwartenden Verkehrsemissionen zu betrachten. Diese Emissionen (Schall-, Licht-, Schadstoffemissionen) werden durch die veränderte Nutzung jedoch nicht zunehmen. Ein verstärkter Eintrag von Lärm-, Licht- und Luftschadstoffimmissionen in die mittelbar angrenzenden Schutzgebietsflächen ist also auszuschließen. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass aufgrund des bisherigen Betriebs eine Vorbelastung besteht, durch welche die dem Plangebiet nahegelegenen Schutzgebietsflächen bereits vorbelastet sind, sodass diese Bereiche als Lebensraum für die genannten Vogelarten eine nachrangige Bedeutung besitzen (Pufferzone).

Baubedingte Wirkung: Während der Bauzeit entstehen erhöhte Lärmemissionen. Aufgrund des Baulärms können die ohnehin vorbelasteten dem Plangebiet nahegelegenen Schutzgebietsflächen (Wald im Nordosten) zeitweise verstärkten Lärmimmissionen ausgesetzt sein. Der Eintrag von Lärmimmissionen in die nächstgelegenen Schutzgebietsfläche im Nordosten wird allerdings dadurch gemindert, dass zwischen der Hauptbaustelle Parkhaus und dem Schutzgebiet der Gebäudekomplex "Feldberger Hof" gelegen ist. Eine verstärkte Verlärmung der Lebensstätten in diesen Pufferzonen stellt eine geringfügige, zeitlich begrenzte Störung dar. Eine vorhabenbedingte Gefährdung des dauerhaften Fortbestands der Populationen der genannten Vogelarten wird ausgeschlossen.

## 14 Allgemein verständliche Zusammenfassung

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Anlass</i>            | <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Feldberger Hof" beabsichtigt ein Überarbeitung des aus dem Jahr 1999 bestehenden Bebauungsplan hinsichtlich folgender Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderte Verkehrsführung der Bundesstichstraße B 317 (Kreisverkehr)</li> <li>• Änderung der baulichen Ausführung eines bereits zulässigen Parkhauses innerhalb der Teilfläche SO5</li> <li>• Erweiterung eines Baufensters für ein Apartmenthaus (Teilfläche SO2)</li> <li>• Überarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichskonzeption</li> </ul> <p>Die <b>B-Plan-Änderung 2013</b> wird nach <b>§ 2 a BauGB</b> durchgeführt, da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB nicht als mit hinreichender Sicherheit erfüllt gelten können.</p> <p>Eine <b>Umweltprüfung</b> wird erforderlich.</p> |
| <i>Schwerpunkt</i>       | <p>Zur Einschätzung des voraussichtlichen Untersuchungsumfangs wurde bereits am 22.12.2005 im Zuge des damals projektierten Parkhauses ein Erörterungstermin mit umweltrelevanten Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.</p> <p>Übereinstimmendes Ergebnis dieses "Scopingtermins" war die Einschätzung, dass der Untersuchungsschwerpunkt auf dem Schutzgut Landschaftsbild liegen muss. Diese Ausgangslage hat sich auch durch das derzeit geplante, baulich in mehreren Punkten abweichende Parkhaus nicht geändert.</p> <p>Der Scopingtermin 03/ 2013 schafft Klarheit über den erforderlichen Untersuchungsumfang.</p>                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Ausgangssituation</i> | <p>Die zu ermittelnden Beeinträchtigungen sind als nachteiligen Veränderungen vom Ist-Zustand hin zum Planungszustand zu verstehen. Im vorliegenden Fall bestehen allerdings zwei unterschiedliche Ist-Zustände:</p> <p>a) der bestehende heutige Umweltzustand</p> <p>b) der nach gültigem Bebauungsplan (1999) zulässige Umweltzustand, d.h. der Zustand nach Realisierung der zulässigen Nutzung.</p> <p>Beide Ist-Zustände werden im Umweltbericht dargelegt. Bei der Ermittlung der durch die 1. Bebauungsplan-Änderung hervorgerufenen Auswirkungen muss jedoch der nach gültigem Bebauungsplan (1999) zulässige Umweltzustand als Vergleichszustand zu Grunde gelegt werden.</p>                                                                                                                                                    |
| <i>Auswirkungen</i>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Wasser und Klima</i>  | <p>Für die Schutzgüter Grundwasser und Klima ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Der in der Ausgleichsfläche F1 ursprünglich (B-Plan 1999) geplante Teich ist dort nicht mehr geplant. Aktuell ist ein Teich nördlich des Parkhauses als Ruhezone und zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers der begrünten Parkhausdachfläche geplant.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Boden</i>                                      | Für das Schutzgut Boden ergibt sich durch die Reduzierung der versiegelten Fläche eine Verbesserung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Tiere /Pflanzen</i>                            | <p>Durch den höheren Anteil unversiegelter Böden können zusätzliche Wiesenflächen und lockere Gehölzbestände entwickelt werden. Diese extensiv bis mäßig intensiv genutzten Wiesen stellen Lebensräume von allgemeiner/ mittlerer Bedeutung dar. Durch diese Lebensräume ergibt sich in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz eine Aufwertung des Plangebiets für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.</p> <p>Erhalt des südlichen Abschnitts der Fichtenhecke Biotop Nr. 8114-315-0391 entsprechend Plandarstellung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Landschaftsbild</i>                            | Der Umweltbericht unterscheidet zwischen den Landschaftsbildveränderungen, die sich innerhalb des B-Plangebietes ergeben und denjenigen Auswirkungen die vom Betrachter aus der freien Landschaft wahrgenommen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes</i> | <p>Innerhalb des B-Plangebietes wird aufgezeigt, wie sich durch die baulichen Änderungen die Wahrnehmung der gestalterischen Qualität des Siedlungsbildes für den Betrachter wandelt.</p> <p>Anhand der Kriterien Ordnungsstruktur (Unterkriterien: Baumreihen, Dominanzstruktur, Gebäudeanordnung / Raumgliederung), Einbindung (Unterkriterien: Relief, Baustil, Oberflächen, Oberflächenbeschaffenheit, Eingrünung) und Störreize wird dargelegt, welche Veränderungen sich für das Siedlungsbild ergeben.</p> <p>Im Vergleich zum tatsächlichen Ist-Zustand wird durch die B-Plan-Änderung 2013 die Gliederung des Gebietes mit Grünelementen und die <b>städtebauliche Gliederung</b> insgesamt mit Ausnahme der Dominanzstruktur (Parkhaus) verbessert.</p> <p>Hervorzuheben ist die <b>zentrale Grünfläche</b> zwischen den 3 Hauptgebäuden.</p> <p>Auch die <b>landschaftliche Einbindung</b> ist im Vergleich zum Ist-Zustand positiv zu beurteilen. Hervorzuheben ist auch die bessere Einbindung des Naturerlebnisgartens des Naturschutzzentrums in das Siedlungsgefüge durch die festgesetzten Baumpflanzungen.</p> <p>Starke Störreize gehen von dem geplanten Parkhaus aus, da es sich um ein Hinzufügen eines Gebäudekörpers von einer dem Landschaftsraum nicht angemessenen Wuchtigkeit handelt. In der Summe wird weder eine erhebliche Verbesserung noch eine erhebliche Verschlechterung des Ortsbildes bewirkt.</p> <p>Ein Vergleich der geplanten Ortsbildausprägungen zwischen B-Plan 1999 und B-Plan-Änderung 2013 zeigt neben vielen Gemeinsamkeiten auch Unterschiede auf:</p> <p>Die B-Planänderung 2013 weist einen geringeren Anteil versiegelter Flächen auf, als der B-Plan 1999.</p> <p>Dem gegenüber wird mit Realisierung des B-Planes 2013 der Anteil an aufragenden Gebäudewänden deutlich wahrnehmbar steigen (insbesondere durch das Parkhaus, aber auch durch das Apartmenthaus). Berücksichtigt man gleichzeitig die Horizontalausdehnung des Parkhauses im geplanten geänderten Bauplan von 2013, so treten dort die Störreize stärker ins Betrachtungsfeld als die umfangreicheren Anteile an (ebenerdig bzw. mit niedriger Gebäudehöhe) versiegelten Flächen des B-Plans 1999.</p> <p>Das Erscheinungsbild des Plangebietes nach innen erfährt im Vergleich</p> |

zum B-Plan von 1999 in der Summe eine leichte Verbesserung, obgleich auch hier sowohl negative als auch positive Aspekte existieren.

*Landschaftsbild außerhalb des Plangebietes*

Beim Blick von der freien Landschaft aus bestimmt die Dachfläche des Parkhauses das Erscheinungsbild des Plangebietes, in geringerem Umfang auch die Fassade und die Parkplätze.

Vom Parkhaus entsprechend dem B-Plan 1999 (geringe Bauhöhe, Begrünung nur eines Drittels der Dachfläche, Verlängerung der bestehenden Fichtenhecke) gehen geringe Störwirkungen aus.

Im Gegensatz dazu ist die hohe Fassade des in der 1. Bebauungsplan-Änderung 2013 vorgesehenen Parkhauses außerhalb des Plangebietes auch bei entsprechender Verschleierung durch die Vorpflanzung von Bäumen deutlicher sichtbar als die niedrige Fassade nach B-Plan von 1999.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes innerhalb der Feldberggipfelregion wird deshalb mit Umsetzung des B-Plans 2013 im Vergleich zum B-Plan von 1999 insgesamt geringfügig stärker beeinträchtigt.

*Landschaftsbild-Bilanz*

Insgesamt ist somit von keiner erheblichen Verschlechterung des Landschaftsbildes auszugehen.

*Mensch*

Für die Erholungsfunktion des Menschen ergeben sich durch das B-Plan-Änderungsverfahren keine nachteiligen Auswirkungen.

Als mögliche Auswirkungen auf die Wohn- und Beherbergungsfunktion wurden die vorhabenbedingten Lärmeinwirkungen untersucht, die für Aufenthaltsräume der östlich angrenzenden Gebäude zu erwarten sind. Die Schallpegelberechnungen durch den TÜV-Süd für das geplante Parkhaus ergaben, dass die Orientierungswerte der TA-Lärm unterschritten werden.

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen in Aufenthaltsräumen, die an das Parkhaus mittelbar angrenzen, ergeben sich tags und nachts keine erheblichen Risiken.

*Ausgleichsmaßnahmen*

Die B-Plan-Änderung führt teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes.

Für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere ergeben sich nach der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Veränderungen, da der Anteil unversiegelter Wiesenflächen in etwa gleich bleibt.

Der Anteil teil- und vollversiegelten Flächen bleibt ebenfalls in etwa gleich. Nur bezogen auf das LSG wird geringfügig vermindert. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sowie plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen werden deshalb für die B-Plan-Änderung nicht erforderlich.

Die in den Bauvorschriften aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich dagegen auf Eingriffe, die im Rahmen der Aufstellung des B-Plans 1999 festgestellt wurden und für die eine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich war.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden in die Bebauungsplan-Änderung übernommen, wobei die Maßnahmenausgestaltung und die Lagezuordnung z.T. modifiziert werden. Dabei wird jedoch die Ausgleichsfunktion der Maßnahmen weder qualitativ noch quantitativ gemindert.

*Externe Ausgleichsmaßnahmen*

**Eingriffsreste**, die sich innerhalb des Gebiets nicht ausgleichen lassen, sowie die **Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets** werden in

einer 3,0 h großen Sammelausgleichsmaßnahme wie folgt kompensiert:

**Neuglashütten, Drehkopf oberhalb Brünneweg:**

Enthorstung der Fichte auf Weidflächen, Pflege über einen Zeitraum von 25 Jahren.

*Fazit*

Die Umsetzung der durch die Bebauungsplan-Änderung vorbereiteten baulichen Nutzungen hat keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser / Luft / Klima. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden ergeben sich Verbesserungen im Vergleich zum bisherigen Zustand nach B-Plan 1999.

Für die Menschen innerhalb bzw. im Umfeld des B-Plan-Änderungsgebietes sind keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Gesundheit oder des Wohlbefindens durch Lärm zu erwarten.

Für das Landschaftsbild (Blick auf das Plangebiet von außen) und für das Siedlungsbild (Wahrnehmung innerhalb des Plangebietes) sind in der Summe der Veränderungen gegenüber dem gültigen B-Plan von 1999 Beeinträchtigungen zu erwarten.

Diese können durch die dargestellten Begrünungsmaßnahmen, die Pflanzbindung für den Erhalt der Fichtenhecke inklusive der festgesetzten Baumpflanzungen weitgehend ausgeglichen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs verbleibende Defizite werden in 2 externen Ausgleichsmaßnahmen in Neuglashütten kompensiert.

## 15 Befreiung von den Vorschriften der Verordnung des Natur- und Landschaftsschutzgebietes "Feldberg"

### 15.1 Aufgabenstellung

*Anlass*

Zur Realisierung der mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten Nutzung (insbesondere Parkhaus und Umbau der Bundesstraße 317) beantragt die Gemeinde Feldberg eine Befreiung von den Vorschriften der Verordnung zum Natur- und Landschaftsschutzgebiet "Feldberg" gemäß der §§ 78 und 79 NatSchG.

*Vorgehensweise*

Im Folgenden wird zunächst untersucht, ob die Vorhabenrealisierung mit Beeinträchtigungen des Schutzzwecks nach § 3 der Schutzverordnung einhergeht, bzw. ob die Realisierung den Verboten nach § 6 der Schutzverordnung zuwider läuft. Soweit Beeinträchtigungen des Schutzzwecks festgestellt werden, sind gemäß § 72 Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln.

*Ausgangssituation / Bezugsraum*

In den vorangegangenen Kapiteln (1-14) wurden die mit der Bebauungsplan-Änderung verbundenen Eingriffe entsprechend § 1a (3) BauGB in Verbindung mit den §§ 18-21 BNatSchG ermittelt. Als Ausgangszustand wurde für die Eingriffsermittlung der nach gültigem Bebauungsplan (1999) zulässige Umweltzustand zu Grunde gelegt.

Hinsichtlich des Auswirkungsraumes lag der Schwerpunkt auf dem Sied-

lungsgebiet B-Plan "Feldberger Hof", bei der Untersuchung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Tiere wurde auch der darüber hinaus gehende, wechselseitige Bezug zur umgebenden Landschaft untersucht.

In diesem Kapitel ist bei der Ermittlung der Auswirkung sowohl ein anderer Ausgangszustand als auch ein anderer räumlicher Bezug zu Grunde zu legen.

Ausgangszustand ist der aktuelle Ist-Zustand, der sich weitgehend in der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1999 widerspiegelt.

Als räumlicher Bezug gilt das Landschafts-/ Naturschutzgebiet dessen randlich gelegene Teilfläche das Untersuchungsgebiet darstellt. Der Bezug zur angrenzenden Siedlungsfläche spielt eine untergeordnete Rolle.

## 15.2 Wirkfaktoren

Bestandteile des Vorhabens:

### 1. Errichtung eines Parkhauses.

Die Ausbildung als flachgeneigtes Satteldach mit Firstversatz ist aus landschaftstypischen Dachformen abgeleitet. Ausstattung mit Photovoltaik-elementen.

Für das projektierte Parkhaus in Split-Level Anordnung 6 bzw. 7 Parkdecks vorgesehen, wobei die Traufhöhe an der Straße zwischen ca. 18,6 bis 21,20 m, auf der Bergseite zwischen ca. 12,0 und 22,0 m über dem natürlichen Anschlussgelände liegt. Die Firsthöhe bezogen auf die Zufahrt am Kreisel (1.275,00 m NN) beträgt knapp 26,0 m (1.300,93 m NN) bzw. 23,00 m (1.297,83) im abgestuften Südostteil.

### 2. Die Fassade ist mit Holzlamellen verkleidet.

3. Veränderte Verkehrsführung der Bundesstichstraße B 317. Geplant und mittlerweile realisiert ist der Bau eines Verkehrskreisels für den Straßenverkehr. Lage: an der Einmündung des Köpflwegs, eingebunden in die bestehende Straßentrasse.

### 4. Umwandlung des Parkplatzes nördlich Haus der Natur in genutzten Schotterrasen.

### 5. Anlage von ebenerdigen Parkplätzen nördlich des Parkhauses.

6. Umwandlung der nördlich des geplanten Parkhauses gelegenen Fläche in eine extensive Grünanlage mit Regenwasserteich und Baumpflanzungen.

#### *Anlagenbedingte Wirkungen*

Als Wirkfaktoren der vorgenannten Anlagen sind zu nennen:

Flächeninanspruchnahme / Versiegelung (durch 1. und 3.)

Entsiegelung (durch 4.)

Visuelle Störreize

#### *Baubedingte Wirkungen*

Schallemissionen

Luftschadstoffemissionen

Lichtemissionen

#### *Betriebsbedingte Wirkungen*

Schallemissionen

Änderung der Verkehrsströme

Mit der Anzahl der angebotenen Stellplatzflächen vermindert sich der Parkplatz-Suchverkehr.

**15.3 Betroffenheit von Schutzzwecken und Verboten der Verordnung**

| Bestimmungen der Schutzgebiets-Verordnung                                                                    | Versiegelung                        | Visuelle Störreize                  | Schallemissionen         | Luftschadstoffemissionen | Lichtemissionen | Änderung der Verkehrsströme         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| § 3 Schutzzweck: Das LSG dient dem Schutzzweck des NSGs<br>...durch die NSG-Ausweisung soll erhalten werden: |                                     |                                     |                          |                          |                 |                                     |
| ein Beispiel einer glazial überformten Mittelgebirgslandschaft                                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | -                        | -                        | -               | -                                   |
| wichtiges Dokument der nacheiszeitlichen Naturgeschichte                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | -                        | -                        | -               | -                                   |
| Anschauungsmaterial der Landschafts- und Kulturgeschichte                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | -                        | -                        | -               | -                                   |
| Lebensraum zahlreicher einzigartiger Pflanzen-/Tiergesellschaften                                            | <input type="checkbox"/>            | -                                   | -                        | -                        | -               | -                                   |
| Naturraum von besonderer Vielfalt, Eigenart und Schönheit                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | -                        | -               | -                                   |
| § 3 Schutzzweck: Das LSG dient Erhalt oder Wiederherzstellung d.                                             |                                     |                                     |                          |                          |                 |                                     |
| Leistungsfähigkeit eines ausgewogenen Naturhaushaltes                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | -                                   | -                        | -                        | -               | -                                   |
| Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | -                        | -               | -                                   |
| besonderen Erholungswertes                                                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | -                        | -               | -                                   |
| § 6 Verbote im LSG. Verboten sind Handlungen durch die                                                       |                                     |                                     |                          |                          |                 |                                     |
| der Naturhaushalt geschädigt wird;                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | -                                   | -                        | -                        | -               | -                                   |
| die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört wird                                                 | <input type="checkbox"/>            | -                                   | -                        | -                        | -               | -                                   |
| das Landschaftsbild / natürliche Eigenart nachteilig geändert wird                                           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | -                        | -                        | -               | -                                   |
| der Naturgenuss Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird                                             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | -                        | -               | <input checked="" type="checkbox"/> |

Legende:

- günstige Auswirkung, mit der Schutzgebiets-Verordnung vereinbar
- ungünstiger Auswirkung, mit der Schutzgebiets-Verordnung möglicherweise nicht vereinbar (im Folgenden zu untersuchen)
- ungünstiger Auswirkung, mit der Schutzgebiets-Verordnung bedingt vereinbar

## 15.4 Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

### Boden / Relief

Hinsichtlich des Schutzzwecks "Beispiel einer glazial überformten Mittelgebirgslandschaft" und "Dokument der nacheiszeitlichen Naturgeschichte" weist das Relief eine deutliche Vorbelastung auf.

Im Bereich der zwei Parkplatz-Schotterflächen ist aufgrund früherer Bodenabgrabungen das Relief künstlich überformt. Die verbrachende Grünlandfläche weist dagegen noch die eiszeitlich geformte Oberflächengestalt auf.

Mit dem Bau des Parkhauses inklusive der dazu notwendigen Stützmauer/ Böschungsmodellierung sowie der südlich und nördlich davon gelegenen Stellplätze wird nun auch im Bereich der verbrachenden Grünlandfläche das natürliche Relief teilweise beseitigt.

**Bewertung:** Erhebliche vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Reliefs auf etwa 0,25 ha Fläche (weitere ca. 0,25 ha sind bereits verändert) zusätzlich ca. 0,4 ha Fläche (Bereich oberirdische Parklätze).

Der ursprünglich geplante erhebliche Eingriff in das natürliche Relief des Hangfußes konnte durch weitgehenden Wegfall des oberen Parkplatzes (Reduzierung um 54 Stellplätze) nach der frühzeitigen Beteiligung vermieden werden.

### Boden / Versiegelung

Aktuell weist das Vorhabengebiet sowohl unversiegelte als auch versiegelte Flächen (Vorbelastung) in Form von Schotterflächen auf. Zukünftig ergeben sich ebenfalls zwei Flächentypen: Versiegelte, unversiegelte Flächen.

| Flächentyp                            | Bestand | Planung |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Versiegelte Fläche                    | 25.659  | 25.810  |
| Dachbegrünungsfläche                  |         | 0       |
| offener / vegetationsbedecketer Boden | 22.841  | 22.690  |
| Summe in qm                           | 40.700  | 40.700  |

**Bewertung:** Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Flächenanteile ergibt sich insgesamt eine geringfügige Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Bodens. Diese Bewertung entspricht auch dem Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (s.u.).

### Wasser

Hinsichtlich der "Leistungsfähigkeit eines ausgewogenen Naturhaushaltes" und der "Nutzungsfähigkeit der Naturgüter" ergeben sich durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen. Fließgewässer bestehen nicht, das Grundwasservorkommen wird weder qualitativ noch quantitativ erheblich nachteilig verändert.

**Bewertung:** Hinsichtlich des Naturguts "Wasser" sind die Auswirkungen des Vorhabens mit der Schutzgebiets-Verordnung vereinbar.

### Tiere / Pflanzen

Ein Lebensraum einer zwar nicht "einzigartigen" aber doch wertvollen und für den Naturraum charakteristischen Pflanzen- / Tiergesellschaft



besteht in Form der mageren montanen Wirtschaftswiese. Durch den Bau des Straßenkreisels gehen/ gingen 96 qm dieses Lebensraumtyps verloren, durch den weitgehenden Wegfall des oberen Parkplatzes (Reduzierung um 54 Stellplätze) nach der frühzeitigen Beteiligung konnten ca. 2.000 qm der Bergwiese erhalten werden.

Gleichzeitig werden die beiden dominanten Flächentypen Schotterfläche (Lebensraum von sehr geringer Bedeutung) und Grünlandbrache (Lebensraum von mittlerer / allgemeiner Bedeutung) ersetzt durch Lebensraumtypen von überwiegend mittlerer / allgemeiner Bedeutung.

Eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung hat die **Fichtenhecke** nördlich und südlich des geplanten Parkhauses.

In der vorliegenden Planung wird die Hecke vollständig erhalten, eine Beeinträchtigung durch den möglicherweise veränderten Wasserhaushalt in Folge von Abgrabung ist zu vermeiden. Die reichlichen Niederschlagsverhältnisse und die Wasserführung im Hangbereich lassen dies jedoch nicht befürchten.

Bewertung: "Lebensräume einzigartiger Pflanzen- / Tiergesellschaften" sind nicht betroffen. Der großflächige Verlust eines wertvollen, weil naturraumtypischen Lebensraums einerseits und die großflächige Aufwertung von Flächen sehr geringer Bedeutung hin zu solchen von mittlerer Bedeutung ergeben in der Bilanz eine Verschlechterung der Lebensraumfunktion des Vorhabengebietes. Diese Beurteilung wird durch die Ergebnisse der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (s.u.) gestützt.

Hinsichtlich des Schutzguts "Tiere und Pflanzen" sind die Auswirkungen des Vorhabens mit der Schutzgebiets-Verordnung vereinbar.

#### *zusammenfassende Bewertung*

Der geplante Eingriff in das natürliche Relief führt gegenüber der bereits stark vorbelasteten Bestandssituation zu einer zusätzlichen Veränderung. Da der Eingriffsumfang gegenüber der ursprüngl. Planung jedoch um ca. 2.000 m<sup>2</sup> auf 5.000 m<sup>2</sup> reduziert werden konnte, ist dieser bedingt mit der Schutzgebiets-Verordnung vereinbar.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich insgesamt keine Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens.

Hinsichtlich der Schutzgüter "Wasser", "Tiere und Pflanzen" sind die Auswirkungen des Vorhabens mit der Schutzgebiets-Verordnung vereinbar.

**Tabelle 4: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz innerhalb LSG**

| Status                | Biotoptyp | unversiegelte Fläche | ver-siegelte Fläche | Boden (1)   |        | Tiere/ Pflanzen     |           |         |
|-----------------------|-----------|----------------------|---------------------|-------------|--------|---------------------|-----------|---------|
|                       |           |                      |                     | Wertstufe * | Wert x | Wertstufe lt. Tab.1 | Wert x qm |         |
| tatsächlicher Bestand | 21.60     | 800                  |                     | 3           | C      | 0,240               | 2         | 1.600   |
|                       | 33.30     | 838                  |                     | 2           | D      | 0,168               | 4         | 3.353   |
|                       | 33.41     | 56                   |                     | 3           | C      | 0,017               | 13        | 728     |
|                       | 33.44     | 159                  |                     | 3           | C      | 0,048               | 24        | 3.816   |
|                       | 33.44     | 3.520                |                     | 3           | C      | 1,056               | 24        | 84.480  |
|                       | 33.80     | 306                  |                     | 3           | C      | 0,092               | 4         | 1.224   |
|                       | 35.60     | 219                  |                     | 3           | C      | 0,066               | 11        | 2.414   |
|                       | 35.64     | 13.900               |                     | 3           | C      | 4,170               | 11        | 152.900 |
|                       | 41.20     | 1.150                |                     | 3           | C      | 0,345               | 17        | 19.550  |
|                       | 41.20     | 440                  |                     | 3           | C      | 0,132               | 17        | 7.480   |
|                       | 45.20     | 62                   |                     | 3           | C      | 0,019               | 17        | 1.054   |
|                       | 60.10     |                      | 88                  | 1           | E      | 0,009               | 1         | 88      |
|                       | 60.20     |                      | 3.971               | 1           | E      | 0,397               | 1         | 3.971   |
|                       | 60.23     |                      | 15.190              | 1           | E      | 1,519               | 2         | 30.380  |
|                       | 45.30.b   | 48                   |                     |             |        |                     |           | 21.803  |
| Summe                 | 21.451    | 19.249               |                     | 40.700      | 8,276  |                     | 334.841   |         |
| 1. Änderung 2013      | 13.70     | 820                  |                     | 3           | C      | 0,246               | 13        | 10.660  |
|                       | 33.41     | 7.470                |                     | 3           | C      | 2,241               | 13        | 97.110  |
|                       | 33.41.d   | 0                    |                     | 2           | D      | 0,000               | 10        | 0       |
|                       | 33.44     | 3.520                |                     | 3           | C      | 1,056               | 24        | 84.480  |
|                       | 33.70     | 6.670                |                     | 2           | D      | 1,334               | 4         | 26.680  |
|                       | 41.10     | 200                  |                     | 3           | C      | 0,060               | 16        | 3.200   |
|                       | 41.20     | 1.590                |                     | 3           | C      | 0,477               | 17        | 27.030  |
|                       | 60.10     |                      | 5.600               | 1           | E      | 0,560               | 1         | 5.600   |
|                       | 60.21     |                      | 3.760               | 1           | E      | 0,376               | 1         | 3.760   |
|                       | 60.21     |                      | 550                 | 1           | E      | 0,055               | 1         | 550     |
|                       | 60.22     |                      | 1.270               | 1           | E      | 0,127               | 1         | 1.270   |
|                       | 60.22     |                      | 6.280               | 1           | E      | 0,628               | 1         | 6.280   |
|                       | 60.23     |                      | 370                 | 1           | E      | 0,037               | 2         | 740     |
|                       | 60.23     |                      | 800                 | 1,5         | E      | 0,120               | 2         | 1.600   |
|                       | 60.50     | 1.800                |                     | 3           | C      | 0,540               | 4         | 7.200   |
| 45.30.b               | 150       |                      |                     |             |        |                     | 66.000    |         |
| Summe                 | 22.070    | 18.630               |                     | 40.700      | 7,857  |                     | 342.160   |         |

\* Bäume w erden separat bew ertet , Berechnung: ((Stammumfang x Wertstufe) x Anzahl). Grundannahme Stammumfang: Bestand= 90cm, Anpflanzung= 80cm Wachstum in 25 Jahren)  
 (1) = Methode 2006 (Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

## 15.5 Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Landschaftsbild</i>                              | <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes tritt dann ein, wenn die natürliche Eigenart, Vielfalt und Schönheit nachteilig geändert wird. Relief, Nutzungsstruktur, Vegetationsausbildung und Natürlichkeit sind Kriterien, mittels derer die Veränderungen des Landschaftsbild geprüft werden sollen. Die Bewertung der Ausprägungsformen dieser Kriterien bemisst sich am Oberkriterium der natur- und kultur-landschaftlichen Eigenart.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Relief</i>                                       | <p>Das Relief des Schutzgebietes ist gekennzeichnet von Hanglagen mit mäßiger, selten hoher Hangneigung und leicht welligem Mikrorelief. Mit den bestehenden Schotterparkplätzen den Wegen und Straßen besteht bereits eine künstliche Verebnung im Umfang von 2 ha der Untersuchungsfläche. Durch das geplante Vorhaben wird der Anteil künstlich verebneter Flächen inklusive der dazu gehörigen Böschung auf etwa 3,0 ha ansteigen.</p> <p>Bewertung: Das Relief wird in seiner veränderten, naturfernen Ausformung nach dem Errichten des Parkhauses kaum noch wahrgenommen. Die durch den relativ großflächigen Baukörper geprägte Oberflächengestalt ist in hohem Maße als stark technisch überfremdet zu beurteilen (starke Beeinträchtigung).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Vegetationsausbildung</i>                        | <p>Prägende Elemente des Schutzgebietes sind extensive Grünlandflächen und an zweiter Stelle Baumformationen (Wald, Baumgruppen, Einzelbäume) sowie nachgeordnet Hochstaudenfluren.</p> <p>Der aktuelle Bestand weicht mit Schotterparkplätzen, Wegen und Straßen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes auf 1,6 ha vom Schutzzweck deutlich ab. <b>Nach der Planung zur 1. Bebauungsplanänderung bleiben Flächen dieser Art annähernd gleich.</b></p> <p>Die bestehenden, brachfallenden Grünlandflächen und die Fichtenbestände entsprechen dagegen weitgehend dem mit dem Schutzzweck einhergehenden Gebietscharakter.</p> <p>Mit der Umsetzung der zulässigen Nutzungen wird der <b>Anteil aller wiesenartigen Flächen (inklusive Grünflächen) mit ca. 2,2 ha</b> in etwa gleich bleiben. Hiervon sind jedoch 0,2 ha gärtnerisch geprägte Grünflächen ohne naturraumtypischen Charakter, sowie 0,66 ha die lediglich als Trittpflanzen auf Schotterrasenflächen ausgebildet sind. Der Anteil der im Vorhabengebiet wahrnehmbaren naturraumtypischen Grünlandflächen verringert sich somit insgesamt auf 0,9 ha. <b>Dies entspricht der Ausgangssituation.</b></p> <p>Bewertung: Insgesamt bleibt der Anteil der wiesenartigen Flächen in etwa gleich.</p> <p>Es handelt sich somit um eine gleichbleibende Beeinträchtigung.</p> |
| <i>Nutzungsstruktur / gebiets-typische Elemente</i> | <p>Im zentralen Schutzgebiet, dem Naturschutzgebiet, prägen extensiv genutztes Grünland und Wald die Nutzungsstruktur. Baukörper stellen in dieser Natur-/ Kulturlandschaft Fremdkörper dar und treten mit Ausnahme einiger Türme und Denkmäler nicht auf. Dem Landschaftsschutzgebiet kommt in den Randbereichen des Gesamtschutzgebietes "Feldberg" eine dienende / schützende Funktion gegenüber dem NSG zu. Bebaute Siedlungslagen treten zwar auf, sollen aber so gehalten werden, dass sie den Kulturlandschaftscharakter nicht störend bzw. befremdend beeinflussen oder gar überprägen.</p> <p>Eine Bebauung im LSG muss sich zwar nicht strikt am tradierten regiona-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

len Baustil ausrichten (Einfirsthaus, mit seinem mäßig steilen Walmdach in weitständiger Siedlungslage). Doch nur eine Bebauung, die sich an der in diesem Landschaftsraum tradierten Bauweise zumindest grob orientiert ist mit dem Schutzzweck des LSGs vereinbar.

Der Bereich des Bebauungsplans ist in seiner Funktion und überörtlichen Bedeutung keine traditionelle Schwarzwaldsiedlung, sondern der Infrastruktur-Schwerpunkt der „Sporttourismus-Destination Feldberg“ (Runder Tisch 11/ 2012 ff).

Das geplante Parkhaus weicht in mehreren Punkten von der regionalen Bauweise deutlich ab:

Im Gegensatz zu den Vorläuferplanungen (2006: Flachdach, jedoch vollständig begrünt, 2009: ortsuntypische Rundform, jedoch vollständig begrünt) orientiert sich die vorliegende Planung 2013 an den im Umfeld vorkommenden Satteldächern. Die Dachneigung ist jedoch geringer, die Dachflächen setzen am First in geringfügig unterschiedlicher Höhe an. Die Trauf- und Firsthöhe erfährt einen Höhensprung von über 3,0 m und passt sich hierdurch dem nach Südosten abfallenden Gelände an.

Die **Dachform** kann anders als das Flachdach des benachbarten Hotels und das Tonnendach des Naturschutzzentrums als aus der ortstypischen Dachlandschaft hergeleitet bezeichnet werden, und passt sich somit zumindest bedingt in das Landschaftsbild ein.

Das geplante Solardach ist ebenfalls nur bedingt landschaftsverträglich. Das moderne Parkhaus gibt aber ganz bewusst nicht vor, ein landwirtschaftliches Gebäude zu sein. Die Photovoltaikmodule verstehen sich vielmehr als integraler Bestandteil des innovativen und umweltfreundlichen Energiekonzepts.

Dimensionierung/ Maßstäblichkeit: Hinsichtlich der wahrnehmbaren Gebäudehöhe (Traufe ca. 18,60 bis 21,20 bzw. m) und Gebäudelänge (100 m) ist das Parkhaus in einer naturbetonten und von extensiver Nutzung geprägten ländlichen Kulturlandschaft ein sehr großer Baukörper. Seine Kubatur ein landschaftsunverträgliches Element, das mit dem Schutzzweck des Schutzgebietes, bzw. mit der besonderen Eigenart des Naturraums schwer unvereinbar ist (starke Beeinträchtigung). Man muss jedoch das Gebäudeensemble mit dem 140 m langen Hotelbau und dem 66 m langen Haus der Natur insgesamt betrachten. Dies relativiert die Dimension.

Material: Mit der Verwendung von Holz als Fassadenmaterial wird das regional typische Baumaterial verwendet.

#### *zusammenfassende Bewertung*

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bewirkt das geplante Parkhaus eine erhebliche landschaftsästhetische Störfunktion. Folgende Punkte stellen Beeinträchtigungen dar, die mit der besonderen Eigenart des Naturraums - und damit mit dem Schutzzweck des LSG - nicht vereinbar sind:

Das Relief wird zusätzlich überfremdet

Die Dimensionierung des Gebäudes

Keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gehen von den verwendeten Materialien der Fassade aus.

Störreize sind zwar auch durch den Verkehrskreisel gegeben. Unter Betrachtung des im Vorhabengebiet (innerhalb des LSG) entstehenden baulichen Gesamtensembles sind diese jedoch als unerheblich zu beurteilen.

## 15.6 Beeinträchtigungen des Erholungswertes

Aus Sicht des Erholungssuchenden führt das Vorhaben einerseits zu einer Verbesserung der Erholungsfunktion, da der zeitweise bestehende Parkplatz-Suchverkehr deutlich vermindert wird.

Andererseits vermindert die zuvor beschriebene Landschaftsbild-Beeinträchtigung die Erholungseignung im Randbereich des Schutzgebietes.

## 15.7 Kompensationsmaßnahmen

*Ausgleichsmaßnahme im Gebiet nicht möglich*

Im Norden des Untersuchungsgebietes wird der bisherige Parkplatz (bestehende Schotterfläche) in die Grünlandfläche (F4) und Schotterrassen (F5) umgewandelt. Diese Aufwertungsmaßnahme kann jedoch nicht als (Teil-) Ausgleich für die oben beschriebene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. des Schutzzwecks der Schutzgebietsverordnung angerechnet werden.

Die Grünfläche F1 wird im gültigen Bebauungsplan "Feldberger Hof" (1999) bereits als Ausgleichsfläche den östlich gelegenen Sonderbauflächen und Wohngebieten zugeordnet.

Als notwendige Kompensationsmaßnahmen dient die Vorpflanzung von Bäumen auf an das Parkhaus angrenzenden Flächen zur landschaftlichen Einbindung des landschaftsbildbeeinträchtigenden Parkhauses und des Parkplatzes an der südwestlichen Gebietsgrenze erforderlich.

Diese mindert zwar die Deutlichkeit mit der der Baukörper Parkhaus als Teil des LSG's wahrgenommen wird, eine Wahrnehmbarkeit ist jedoch noch immer deutlich gegeben, insbesondere mindestens in den ersten 25 Jahren, bis die Bäume eine für die teilweise Kaschierung ausreichende Höhe und Breite erreicht haben werden.

Aus Gründen des räumlich-funktionalen Bezugs sind daher zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, vorzugsweise innerhalb des Schutzgebietes, notwendig.

Da für die Landschaftsbildbeeinträchtigungen ein Ausgleich (i.e.S.) im nahen Umfeld des Vorhabengebietes jedoch nicht realisiert werden kann, und auf im erweiterten Umfeld eine adäquate Landschaftsbildaufwertung nicht möglich ist, soll folgende schutzgutübergreifende **Kompensationsmaßnahme Neuglashütten** durchgeführt werden:

*externe Kompensation für Beeinträchtigung des LSG*

Die Maßnahmenfläche befindet sich auf Gemarkung, Neuglashütten (Gemeinde Feldberg).

*Flächenumfang*

Durch Entfichtung und Renaturierung am Drehkopf oberhalb des Brünneweges werden das Landschaftsbild aufgewertet und naturschutzfachliche Ziele umgesetzt.

Der Umfang der Maßnahmenfläche entspricht mit 3 ha ca. der doppelten Fläche desjenigen Vorhabenbestandteils der maßgeblich die Landschaftsbildbeeinträchtigungen hervorruft (Parkhaus inklusive Böschung und Busstellplätze).

*Maßnahme M1*

Fällung und Abtransport der Fichten. Mit Ausnahme von 5 Einzelbäumen

pro 1 ha Fläche sind alle Fichten zu beseitigen.

*Maßnahme M2*

Biotoppflegemaßnahmen sind sporadisch durchzuführen. Im Rahmen vertraglicher Regelungen ist eine Nutzungsänderung zu anderen als naturschutzfachlichen Zwecken auszuschließen.

## 16 Literatur

LFU 2005 a: Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung 31 S.

LFU 2005 b: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

19.12.2010, Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen (Ökokontoverordnung)

Gemeinde Feldberg, 1999: Bebauungsplan "Feldberger Hof"

TÜV-Süd, 2013: Geräuschimmissionsprognose zum Baugesuch für das Parkhaus am "Feldberger Hof",

## 17 Anlagen

### 17.1 Umweltziele

#### Allgemeine Umweltziele

*Definition*

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums. Sie stellen den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar und dienen gleichzeitig als Orientierungswerte für mögliche Kompensationsmaßnahmen.

*Vorgaben*

Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden abgeleitet aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen. Stärker konkretisierte Umweltziele werden bei der Erstellung des Umweltberichts aus den Zielvorgaben des Landschaftsplans abgeleitet.

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Mensch</i>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber Lärmimmissionen (§ 1 BImSchG, § 1 (6) 7 und §1a BauGB). Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005,</li> <li>• Erhalt und Herstellung der Zugänglichkeit von Flächen mit Erholungsfunktion (§ 1 (4) 2 BNatSchG neu)</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| <i>Pflanzen Tiere</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sichern der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten (§§ 1, 8, 13, 14, 15, 20, 39 und 44 BNatSchG)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Boden</i>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BodSchG; § 1a (2) BauGB)</li> <li>• Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit (entsprechend § 1 BodSchG).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Wasser</i>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz aller Gewässer vor Verunreinigungen (§ 6 WHG)</li> <li>• Erhalt der Selbstreinigungs-, Retentions-, Lebensraumfunktion von Fließgewässern (§ § 25 - 42 WHG)</li> <li>• Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers (u.a. Erhalt des Grundwasserdargebotes und der Grundwasserneubildung) (§ 46 – 49 WHG)</li> <li>• Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser, alternativ: ortsnahe Einleitung in ein Oberflächengewässer (§ 45b WG).</li> </ul> |
| <i>Luft / Klima</i>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1(3)4 BNatSchG)</li> <li>• Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber luftgetragenen Schadstoffimmissionen (§ 1 (6) 7 BauGB)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Landschaftsbild</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die landschaftliche Eigenart und Vielfalt ist auch als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern (§ 1 BNatSchG)</li> <li>• Erhalt von Bau- und Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg 2001)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Umweltziele des Landschaftsplans

### Zielvorgaben

**Erhaltung des subalpin geprägten Landschaftscharakters.** Vorrangig wird der Schutz folgender wertvoller und für den Naturraum besonders charakteristischer Elemente angestrebt:

Biotoptypen: Borstgrasrasen (Leontodonto-Nardetum), Hochstauden-Ulmen-Bergahorn -Wald, Hochmoor-Bestände

Fauna: Lebensräume von Wasserpieper, Ringdrossel, Alpiner Gebirgsschrecke

Flora: Wuchsorte der glazialen Reliktflora

Landschaftsbild: Offenlandcharakter mit (sub)alpinen Weiden, z.T. zwergstrauchreich, z.T. mit Einzelbäumen

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

Biotoptypen: Nieder-/ Quellmoore

Waldbestände der potentiell natürlichen Vegetation

FFH- Lebensräume und Arten

Erhaltung der Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Erholungsnutzung unter Einhaltung der vorgenannten Erhaltungsziele:

Weitergehende Entwicklungen der Erholungsnutzung sollten auf naturorientierten Tourismus und Langzeittouristen ausgerichtet sein

Hinsichtlich Verkehrslenkung/ Parkierungs-/ÖPNV-Konzept sind weitere Maßnahmen nötig

Rückkoppelung mit dem aktuell (11/2012 ff) laufenden Prozess am runden Tisch „Sporttourismus Destination Feldberg“.

Notwendige bauliche Entwicklungen sollten sich auf bisherige Konzentrationen beschränken.

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

Die Flächenversiegelung außerhalb der Gebäude ist auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken. Die erforderlichen Zufahrts- und Parkierungsflächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Innerhalb jeden Baugebietes ist grundsätzlich ein Massenausgleich anzustreben, um Transportwege (Abfuhr/Zulieferung) von Bodenmaterial zu minimieren. Im Einzelfall kann der Massenausgleich jedoch der gewünschten harmonischen Einbindung in die Erholungslandschaft des Schwarzwaldes zuwiderlaufen. So muss in diesem sensiblen Landschaftsraum durchaus abgewogen werden zwischen dem i.d.R. anzustrebenden Massenausgleich und einer unauffälligen Modellierung des Geländes.

Regenwassernutzung- / versickerung: anfallendes, nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, sollte im Planungsgebiet gesammelt (Zisternen) und verwendet werden. So nicht nutzbares Dachwasser sowie der Niederschlag unbelasteter Hofflächen und untergeordneter Wohnstraßen sollte dezentral versickert werden.

Energiesparung: Die Ausrichtung der Gebäude sollte die Aspekte der passiven und aktiven Solarenergienutzung berücksichtigen. Bevorzugung



sparsamer Heiztechniken

Anzustreben ist der Erhalt wertvoller Biotopflächen einerseits (Verzicht auf Bebauung) und grünordnerische Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung andererseits.

Flächen mit § 32 - Biotopen und Lebensräume der FFH-Richtlinie sollten grundsätzlich nicht (bzw. nur in begründeten Ausnahmefällen) bebaut werden. Aufgrund der speziellen Biotopausstattungsichte sind Ausnahmen insbesondere bei den § 32-Biotoptypen Feldhecke und Feldgehölz denkbar.

Das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern am zukünftigen Ortsrand, aber auch im Inneren der neuen Siedlungsflächen ist im Planungsgebiet u.a. aufgrund der Bedeutung der Landschaft für die Erholung und den Fremdenverkehr obligatorisch.

Die Schaffung bzw. der Erhalt von Grünflächen sollte auch im Hinblick auf klimatische Belange in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung können ebenfalls im Bebauungsplan getroffen werden.

Die Lage, Anordnung und Höhe der einzelnen Baukörper ist im Rahmen der Bebauungs-/Grünordnungsplanung zu prüfen, um die neue Siedlung in die gegebene landschaftliche Situation einzufügen.

#### **Verordnung für das Natur- und Landschaftsschutzgebiet "Feldberg" (Auszüge)**

- § 2 (2) *Schutzgegenstand* Das Landschaftsschutzgebiet (Verordnung vom 27.09.1991) umfasst die weitständig bebauten Ortslagen und die Wintersport-Schwerpunkte
- § 3 (1) *Schutzzweck* Durch die Ausweisung des Naturschutzgebietes soll der Feldberg mit den angrenzenden Bereichen erhalten werden:
- als bedeutsames Beispiel einer glazial überformten Mittelgebirgslandschaft
  - als wichtiges Dokument der nacheiszeitlichen Naturgeschichte
  - als aufschlussreiches Anschauungsmaterial der Landschafts- und Kulturgeschichte
  - als vielfältiger Lebensraum für zahlreiche Tierarten und viele, zum Teil einzigartige Pflanzengesellschaften mit arktisch-alpinen, montanen und atlantischen Florenelementen sowie seltenen, z.T. vom Aussterben bedrohten Arten
  - als Naturraum von besonderer Vielfalt, Eigenart und Schönheit
- § 3 (2) *Schutzzweck* Das LSG dient vor allem der Sicherung des NSGs und der Verwirklichung seines Schutzzweckes nach § 3 (1).
- Sie dient ferner dem Zweck,
- die Leistungsfähigkeit eines ausgewogenen Naturhaushaltes,
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft
  - den besonderen Erholungswert für die Allgemeinheit
  - zu erhalten oder wiederherzustellen.
- § 6 *Verbote im LSG* Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Cha-

rakter des Gebietes verändern oder den besonderen Schutzzwecken gemäß § 3 Abs. 2 zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch eine Beeinträchtigung im Naturschutzgebiet gemäß § 4 Abs. 1 herbeigeführt werden kann;

der Naturhaushalt geschädigt wird;

die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört wird;

das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt wird;

der Naturgenuss oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird.

## **17.2 Bauvorschriften zur Übernahme in den Bebauungsplan aus Umweltbericht**

### **1. Pflanzehaltung und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**

#### **1.1 Pflanzehaltung/ Pflanzbindung**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen zu schützen und bei Verlust durch die gleiche Baumart zu ersetzen. Bei Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen der bestehenden Bäume durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu minimieren (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“).

Das Befahren, Ablagern und Zwischenlagern von Baumaterial, Baumaschinen oder Erdmaterial muss innerhalb der Flächen des Bebauungsplans "Feldberger Hof" erfolgen, nicht jedoch in naturschutzfachlich empfindlichen Bereichen außerhalb der bestehenden oder neu geplanten Parkplätze.

#### **Bestandssicherung F 1**

Zum Schutz der landschaftsprägenden und das künftige Parkhaus verschleiernenden Fichtenhecke (geschütztes Biotop) wird der mit den Fichten bestandene Geländestreifen bis 1,0 m außerhalb der Kronentraufe vollumfänglich als Schutzstreifen festgesetzt. Hierin sind keinerlei Abgrabungen zulässig. Der Korridor, in welchem Abgrabungen zulässig sind, ist im zeichnerischen Teil des B-Plans dargestellt.

Für die Planung und Ausführung der erforderlichen Stützmauer sind die Beratung und Begleitung durch ökologische Fachbauleitung erforderlich.

Die Bauweise der Stützmauer muss zwingend ohne bergseitigem Arbeitsraum erfolgen. Eine durchgehende Rohrdrainage auf die gesamte Mauerlänge ist unzulässig, zulässig sind dagegen kleine Entwässerungsschlitze.

#### **1.2 Pflanzgebot für Straßenbäume**

Für die in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebote gelten folgende Festsetzungen:

Anpflanzungszeit ist die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

Entsprechend dem im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume entlang des Dr. Pilet-Weges und entlang der Bundesstraße 317 sind standortgerechte Laubgehölze (siehe Artempfehlung) zu pflanzen.

Artempfehlung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Pflanzgröße: Hochstamm, Größe nach Verfügbarkeit für autochthones Pflanzmaterial

Anpflanzungszeit: die auf die Baumaßnahme Parkhaus folgende Pflanzperiode

Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind in begründeten Fällen zulässig (Zufahrten, Leitungstrassen, unzumutbare Nutzungseinschränkung), wobei der Abstand zwischen zwei Bäume nicht größer als 12 m sein darf. Der Baum-Wurzelraum darf einschließlich des belebten Oberbodens eine Fläche von 9 m<sup>2</sup> pro Baum nicht unterschreiten. Der Wurzelraum ist von Leitungen freizuhalten. Der Eintrag von auftausalhaltigem Oberflächenwasser ist z.B. durch eine Einfassung der Baumscheibe auszuschließen.

Die Gehölzpflanzungen sind den öffentlichen Erschließungsflächen zuzuordnen.

Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen

### 1.3 Pflanzgebot für private Grundstücksflächen

Für die in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebote gelten folgende Festsetzungen:

Anpflanzungszeit ist die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

In dem Sonderbaugebiet SO5 auf der Grünfläche zwischen Parkhaus und Franz-Klarmeyer-Weg sowie auf den Grünflächen nordöstlich des Sonderbaugebietes SO4 sind mittel- bis großkronige Laubbäume, großkronige Nadelbäume nach folgender Artenempfehlung entsprechend Planzeichnung zu pflanzen. Die im Plan gekennzeichneten Standorte können um maximal 4 m parallel zur Straßenachse verschoben werden.

Artenempfehlung großkroniger Laubbaum: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Fichte (*Picea abies*)

Pflanzgröße: Hochstamm, nach Verfügbarkeit für autochthones Pflanzmaterial

Die außerhalb der derzeitigen Abgrenzung des Geltungsbereichs gelegene Maßnahme **F 2** bleibt weiterhin gültig.

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

### Die Fläche F3 ist der Sonderbaufläche SO5 zuzuordnen

Die im Plan mit F3 gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesenfläche mit standortheimischen Baumgruppen und Reihen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

Die Ansaat der Wiesenflächen erfolgt durch Saatgut von Grünlandflächen der Feldberggipfel-Region. Vor der Ansaat ist ein 0,2-0,3 m mächtiger Bodenauftrag mit sandig-lehmigem Oberboden (mit gebiets-typischen pH-Wert) durchzuführen. Böschungen sind in Bezug auf das Relief möglichst gebietstypisch naturhaft auszuformen.

Die Pflege der Flächen erfolgt durch jährliche Mahd. Innerhalb der Fläche F3 sind gemäß Planeintrag Anpflanzungen aus mindestens 70 % mittel- bis großkronigen Laubbäumen und höchstens 30% groß-kronigen Nadelbäumen entsprechend der Artenempfehlung durchzuführen.

Artenempfehlung mittel- bis großkroniger Laubbaum: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Artenempfehlung großkroniger Nadelbaum: Fichte (*Picea abies*), Tanne (*Abies alba*), Lärche (*Larix de-cidua*).

Pflanzgröße: Hochstamm bzw. Nadelbaum, nach Verfügbarkeit für autochthones Pflanzmaterial

In diese Wiesenfläche ist ein mindestens 800 m<sup>2</sup> großer Regenwasserteich integriert.

Die Fläche ist optisch und funktionell dem Parkhaus zuzuordnen.

Der Teich soll ausschließlich durch Regenwasser und nicht anderweitig gespeist werden. Die Teichan-lage ist naturnah mit Flachufeln und Röhrichtbereichen zu gestalten.

Die Nutzung erfolgt in Verbindung mit dem Hotel und dem Naturerlebnispark des Naturschutzzent-rums.

### Ausgleichsfläche F4

Die im Plan mit F1 gekennzeichnete Fläche ist als dauerhaft begrüntes Grünland zu entwickeln, zu pfle-gen und dauerhaft zu sichern. Im Übergang zu den angrenzenden Grünlandflächen ist das Relief ge-bietstypisch naturhaft auszuformen.

Die Ansaat der Wiesenflächen erfolgt durch Saatgut von Grünlandflächen der Feldberggipfel-Region. Vor der Ansaat ist ein 0,2-0,3 m mächtiger Bodenauftrag mit sandig-lehmigem Oberboden (mit gebiets-typischen pH-Wert) durchzuführen. Die Pflege der Flächen erfolgt durch jährliche Mahd oder Bewei-dung.

Die Fläche F1 ist den Flächen SO1, SO2, SO3 und WA1 zuzuordnen.

### Ausgleichsfläche F5

Die im Plan mit F5 gekennzeichnete Fläche des ehemaligen Parkplatzes ist als robuster Schotterrasen für gelegentliche Veranstaltungen (Naturparkmarkt) anzulegen. Die Ansaat der Wiesenflächen erfolgt durch Saatgut mit Herkunft aus Grünlandflächen der Feldberggipfel-Region, die Pflege der Flächen erfolgt durch jährliche Mahd.

Artenempfehlung Laubbaum: Buche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Pflanzgröße: Hochstamm, nach Verfügbarkeit für autochthones Pflanzmaterial

Eine Nutzung der Fläche für den Naturparkmarkt ist zulässig.

### Ausgleichsfläche F6

Auf dem 15 m breiten Geländestreifen (F1St. Nr. 123, Gemeinde St. Blasien) sollen truppweise heimische Laub- und Nadelbäume angepflanzt werden. (8 – 15 Pflanzen pro Trupp/ Gruppe, Pflanzraster 2 x 2 m, die Gruppe ist einzuzäunen). Die zu pflanzende Anzahl beträgt mindestens 250 Gehölze lt. Artenempfehlung auf ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Dauerhaft zu erhalten und durch Nachpflanzung zu sichern sind mindestens 100 Bäume.

Artenempfehlung Laubbaum: Buche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Artenempfehlung großkroniger Nadelbaum: Fichte (*Picea abies*), Lärche (*Larix decidua*)

Pflanzgröße: Es ist gebietsheimisches autochthones Pflanzgut zu verwenden, die Pflanzgröße richtet sich nach der Verfügbarkeit in zertifizierten Baumschulen. Alternativ besteht die Möglichkeit einer Baumverpflanzung innerhalb der Feldbergregion zu. In diesem Fall wird eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

## Umweltbaubegleitung

Wegen der hohen Empfindlichkeit des geschützten Biotops Fichtenhecke und der angrenzenden Borstgrasrasen wird eine Umweltbaubegleitung/ ökologische Fachbauleitung erforderlich. Diese ist von einer fachlich geeigneten Person zu leisten.

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

Den Flächen SO1, SO2, SO3 und WA1 werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Diese sollen auf einer 3,0 ha großen Sammelausgleichsfläche auf der Gemarkung Neuglashütten (Gemeinde Feldberg) in der Flächenabgrenzung gemäß Karte Nr. 6 des Umweltberichts stattfinden.

### Neuglashütten, Drehkopf oberhalb Brünneweg

Art der Maßnahme: Enthurstung der Fichte auf Weidflächen.

Auf der im Lageplan dargestellten Fläche von 3,0 ha sind alle Fichten zu fällen, sowie die Wurzelstöcke annähernd bodeneben abzusägen.

Ausgenommen hiervon ist der Erhalt von stattlichen, ca. 5 landschaftsprägenden Fichten pro 1 ha Fläche. In den 25 folgenden Jahren nach Baubeginn sind auf der Fläche aufkommende Fichtensämlinge durch herausziehen/ -hacken zu entfernen.

Die Maßnahme erfolgt auf Flächen der Gemeinde Feldberg und ist bis zur Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses durch öffentlich rechtlichen Vertrag sicher zu stellen.

## 17.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für Bäume

### Der B-Plan 1999

Der B-Plan enthält 17 Bestandsbäume (Bergahorn) und die Fichtenhecke. Die Festsetzungen für Pflanzgebote umfassen 33 Bäume.

### Der B-Plan 2013

Festgesetzt sind ca. 50 Einzelbäume und ein flächenhaftes Pflanzgebot (Fläche F 6, ca. 1.000 m<sup>2</sup>) zur Verstärkung der Fichtenhecke. Anzupflanzen sind mindestens 250 Bäume, dauerhaft zu erhalten und zu sichern sind mindestens 100 Bäume.

Diese Massen fließen sind in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ein.



**Angaben zum Vorhaben****4. Feststellung, ob es sich um ein Projekt im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 13 Naturschutzgesetz handelt**

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

Handelt es sich bei dem Vorhaben um ...

- 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 § 20 NatSchG, 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-Immissionschutzgesetz 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 Vor dem Hintergrund des EuGH-Urteils vom 10.01.2006 (C98/03) fallen abweichend vom Projektbegriff gem. BNatSchG folgende Vorhaben unter die Prüfpflicht:
- 4.5.1 Projekte, auf die die Eingriffsdefinition nicht anwendbar ist, weil es sich nicht um Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen handelt
- 4.5.2 Anlagen, die keiner Genehmigung nach BImSchG bedürfen
- 4.5.3 Gewässerbenutzungen, die keiner Erlaubnis oder Bewilligung nach WHG bedürfen
- Handelt es sich bei dem Vorhaben um ein Projekt im Sinne der Punkte 4.5.1 bis 4.5.3?
- ja → weiter bei Ziffer 5.
- 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 4.6
- 4.6  keine der unter Punkt 4.1 bis 4.4 genannten Alternativen trifft zu  
→ keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich

Vermerke der  
zuständigen BehördeHinweis, wenn kein  
Vorhaben i.S. § 14  
NatSchG vorliegt:  
Anwendbarkeit § 37

**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.

nein → keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich

**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 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|
| ---                                                                                 | ---                                         |                                  |
|                                                                                     |                                             |                                  |
|                                                                                     |                                             |                                  |
|                                                                                     |                                             |                                  |
|                                                                                     |                                             |                                  |
|                                                                                     |                                             |                                  |
|                                                                                     |                                             |                                  |

\*) 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)                                         | ---                                          |                                                                                                                   |                                  |
| 8.1.2      | Flächenumwandlung                                                     | ---                                          |                                                                                                                   |                                  |
| 8.1.3      | Nutzungsänderung                                                      | ---                                          |                                                                                                                   |                                  |
| 8.1.4      | Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen            | ---                                          |                                                                                                                   |                                  |
| 8.1.5      | Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes                              | ---                                          |                                                                                                                   |                                  |
| 8.1.6      |                                                                       |                                              |                                                                                                                   |                                  |
|            |                                                                       |                                              |                                                                                                                   |                                  |
| <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 Stress) | ---                                          |                                                                                                                   |                                  |
| 8.2.7      | Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision                              | ---                                          |                                                                                                                   |                                  |
| 8.2.8      |                                                                       |                                              |                                                                                                                   |                                  |
|            |                                                                       |                                              |                                                                                                                   |                                  |
|            |                                                                       |                                              |                                                                                                                   |                                  |
| <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

|     | betreffener Lebensraumtyp oder Art | mit welchen Projekten oder Plänen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen? | welche Wirkungen sind betroffen? | 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)

**Erläuterungen:**

Vom Geltungsbereich aus liegt das Europäische Vogelschutzgebiet 6114-441 „Südschwarzwald“ in einer Entfernung von 400 Meter (westlich) und 250 Meter (südlich). Im Nordosten grenzt das Schutzgebiet mit einer Waldfläche bis auf 30 Meter mittelbar an. Eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung der Populationen der Arten nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie oder der Zugvogelarten nach Artikel 4, Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie ist nicht zu erwarten, da

- eine vorhabensbedingte Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des FFH-Gebietes nicht stattfindet. Eine direkte Beeinträchtigung der Lebensstätten der geschützten Vogelarten kann ausgeschlossen werden.
- die zu erwartenden, betriebsbedingten Verkehrsemissionen (Schall-, Licht-, Schadstoffemissionen) durch die veränderte Nutzung nicht zunehmen werden.
- durch den Gebäudekomplex „Feldberger Hof“ baubedingte Lärmemissionen nur gedämpft die mittelbar angrenzenden Schutzgebietsflächen nordöstlich des Plangebietes erreichen. Diese auf 1 Jahr begrenzten Lärmmissionen innerhalb einer bereits vorbelasteten Pufferzone des Schutzgebietes könnten nicht zu einer Beeinträchtigung des dauerhaften Fortbestands der Populationen der geschützten Vogelarten führen.

- 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 |

## **18 Pläne und Karten**

**18.1 Lageplan mit Grünordnung**

**18.2 Schnitt Fichtenhecke**

**18.3 Fotovisualisierung geplantes Parkhaus**

**18.4 Karte 1 Biotoptypen Bestand 1999**

**18.5 Karte 2 zulässige Nutzungen**

**18.6 Karte 3 Sichtfeldanalyse**

**18.7 Karte 4 Biotoptypen 2009**

**18.8 Karte 6 externe Ausgleichsmaßnahme**

## 18.9 Mit auszulegende Stellungnahmen (Kurzcharakteristik):

### Denkmalschutz FB 410 Baurecht u. Denkmalschutz

Die Durchführung des Regelverfahrens (im Gegensatz zum beschleunigten Verfahren) wird begrüßt. Erforderlich ist noch eine Geräuschimmissionsprognose. Es ist darzustellen, durch wen das Monitoring durchgeführt wird. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind zu überprüfen.

Hinweis: die nach wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sind mit auszulegen. Die Kurzcharakteristik dieser Stellungnahmen ist in der Bekanntmachung zu nennen.

### FB 420 Naturschutz

Wesentliche Steigerung der räumlichen Dominanz und Fernwirkung des geplanten Parkhauses. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind zu prüfen.

Grünordnung: Es ist eine der besonderen Situation in dieser Höhenlage angepasste Grünflächenplanung zu konzipieren. Art und Umfang der vorgesehenen Baumpflanzungen sind zu prüfen. Baumpflanzungen sind nur dort vorzunehmen, wo ein Anwachsen Erfolg versprechend ist. Für die Fichtenhecke gelten weiterhin die Biotopschutzvorschriften, erhebliche Beeinträchtigungen sind verboten. Zum Nutzungskonzept der Grünfläche vor dem Haus der Natur (derzeitiger Parkplatz) soll eine Aussage getroffen werden.

Die Ausgleichsbilanz ist plausibel, ein planexterner Ausgleich ist festzusetzen. Die erhebliche landschaftsästhetische Störfunktion des Parkhauses ist mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nicht vereinbar. Eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung wird erforderlich. Die vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme (Biber) für die nicht ausgleichbaren Eingriffe ist zu überprüfen. Der zusätzliche Parkplatz stellt ein weiteres störendes Element dar und ist in seiner Erfordernis zu begründen. Es soll die Chance genutzt werden, die Autos im Parkhaus unterzubringen und die öffentlichen Freiflächen als Grünzone zu entwickeln.

### Höhere Denkmalbehörde

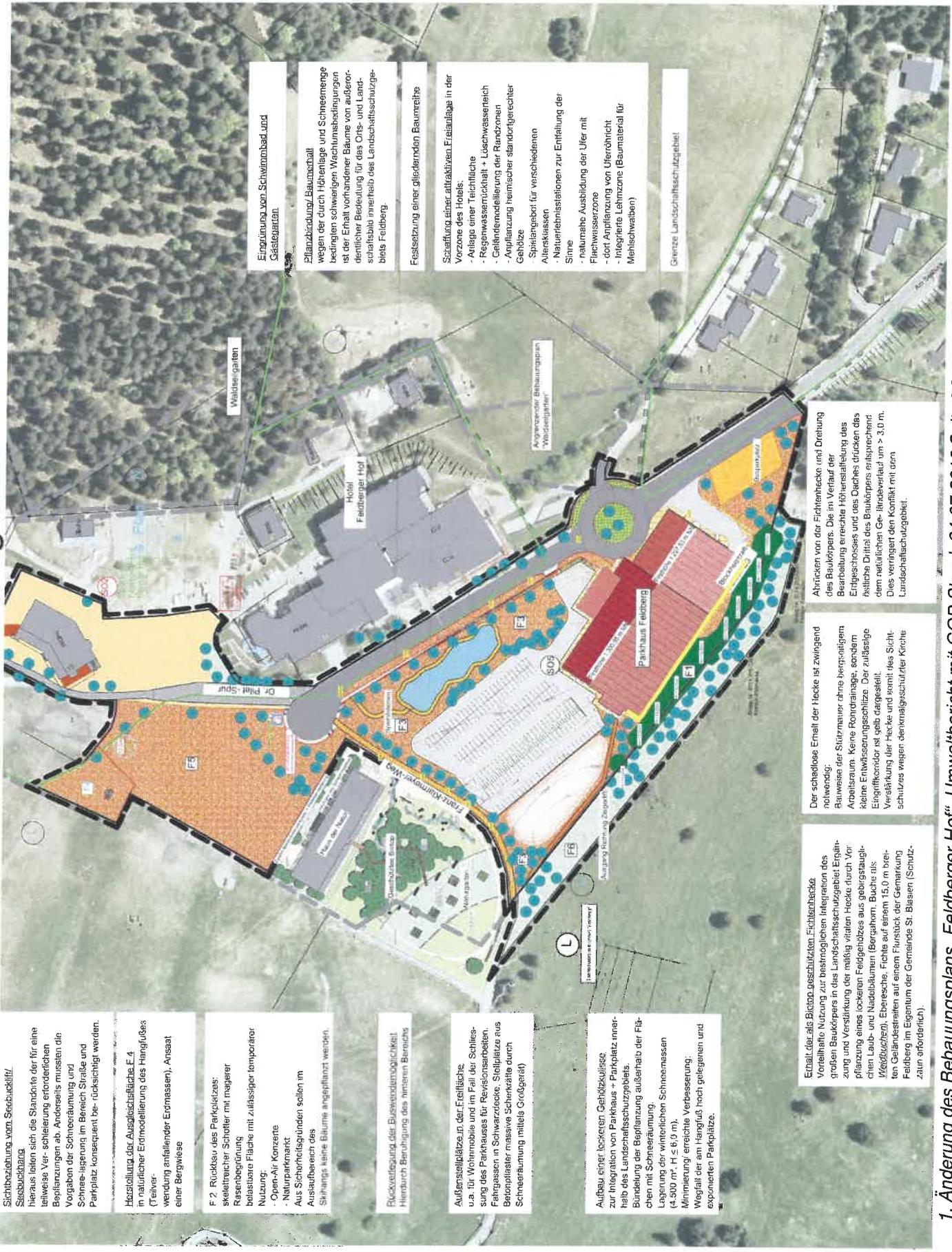
Südlich an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzend steht die kath. Pfarrkirche „Verklärung Christi“, die als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG, gemeinsam mit § 15 Abs. 3 DSchG Umgebungsschutz genießt.

Die 1965 fertiggestellte Kirche wurde bewusst nicht im Ort, sondern unterhalb des Seebucks und des Feldberger Hofes in der Landschaft errichtet. Aus fachlicher Sicht ist es i. R. des Umweltberichts erforderlich, mittels einer Visualisierung zu untersuchen, inwieweit die schützende Fichtenhecke eine Einsehbarkeit des Parkhauses von der Kirche aus verhindern kann.

### LNV, Stellungnahme v. 25.02.2013:

Das dominante Gebäude mit sehr großer Höhe, hat erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Es wird bemängelt, dass die Ergebnisse des runden Tisches nicht eingearbeitet werden konnten, da sie zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vorlagen. Die Lösung der Verkehrsprobleme durch ein nachhaltiges Verkehrskonzept muss aber integraler Bestandteil der Parkhausplanung sein. Deshalb sollten die Ergebnisse des runden Tisches abgewartet werden.

### Lageplan mit Grünordnung



Sichtbeziehung vom Seebuckdamm  
Siedlungszone  
hieraus fallen sich die Standorte der für eine teilweise Verschiebung erforderlichen Bepflanzungen ab. Andererseits müssten die Vorgaben der Schneeräumung und Schneelagerung im Bereich Straße und Parkplatz konsequent berücksichtigt werden.

Herstellung der Ausgleichsfläche E.4 in natürlicher Erdmodellierung des Hangfußes (Teilverwendung anfallender Erdmassen), Ansaat einer Bergwiese

F.2 Rückbau des Parkkittzeits:  
skaliertreter Schotter mit magerer Rasenbegrünung  
Nutzung:  
- Open-Air Konzerte  
- Naturparkmarkt  
Aus Sicherheitsgründen sollen im Ausbaubereich des Schotter keine Bäume angepflanzt werden.

Rückverlegung der Buswendemöglichkeit  
Hierdurch Beruhigung des nördlichen Bereichs

Außenstellplätze in der Freizeitchase u.a. für Wohnmobile und im Fall der Schließung des Parkhauses für Revisionsarbeiten, Fahrzeugen in Schwarzeckzone, Stellplätze aus Betonpflaster massive Schwachkante durch Schneeräumung mittels Großgerät

Aufbau einer lockeren Gehzirkulisse zur Integration von Parkhaus + Parkplatz innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Bündelung der Bepflanzung außerhalb der Flächen mit Schneeräumung. Lagerung der winterlichen Schneemassen (4.300 m<sup>2</sup>, f. 5-6,0 m). Minimierung der Verpflanzung: Wegfall der am Hangfuß hoch gelegenen und exponierten Parkplätze.

Erhalt der als Biotop geschützten Fichtenhecke  
Vorteilhafte Nutzung zur bestmöglichen Integration des großen Baukörpers in das Landschaftsschutzgebiet: Ergänzung und Verstärkung der mächtig vielen Hecke durch Verpflanzung eines lockeren Feldgehölzes aus gebirgsstauenden Laub- und Nadelbäumen (Bergahorn, Buche als *Viburnum*), Eberesche, Fichte auf einem 15,0 m breiten Geländestreifen auf einem Flurstück der Gemarkung Feldberg im Eigentum der Gemeinde St. Blasien (Schutzsatz erforderlich).

Der schärfere Erhalt der Hecke ist zwingend notwendig:  
Bauweise der Stützmauer ohne bergseitigen Arbeitsraum. Keine Rindrinnlage, sondern kleine Entwässerungsschlitze. Der zulässige Eingriffskorridor ist gelb dargestellt. Verstärkung der Hecke und somit des Sichtschutzes wegen abknallgeschützter Küche

Abrücken von der Fichtenhecke und Drehung des Baukörpers. Die im Verlauf der Bearbeitung erreichte Höhenanpassung des Erdgeschosses und des Daches drücken das historische Dital des Baukörpers entsprechend dem natürlichen Ge. Ländeverlauf um > 3,0 m. Dies verringert den Konflikt mit dem Landschaftsschutzgebiet.

Eingrenzung von Schwimmbad und Gästegarten

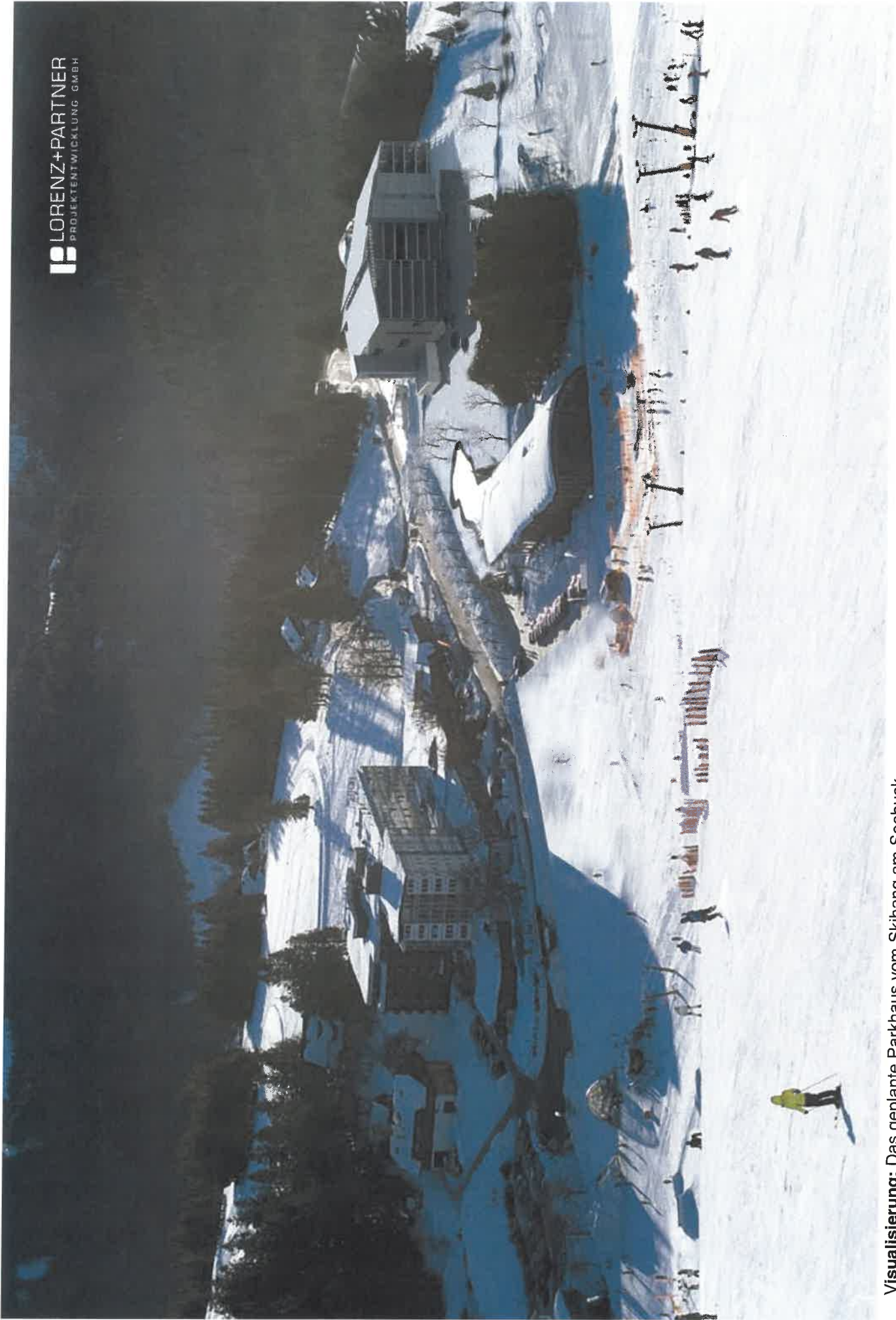
Pflanzbindung/Baumwahl wegen der durch Höhenlage und Schneemenge bedingten schwierigen Wachstumsbedingungen ist der Erhalt vorhandener Bäume von außerordentlicher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Feldberg.

Festsetzung einer gliedernden Baumreihe

Straßenzug einer attraktiven Eisstraße in der Vorzone des Hotels:  
- Anlage einer Teichfläche  
- Regenwasserrückhaltung + Lärmschwamm  
- Geländemodellierung der Randzonen  
- Anpflanzung heimischer standortgerechter Gehölze  
Spielangebot für verschiedenen Altersklassen  
- Naturerlebnisstationen zur Entfaltung der Sinne  
- naturnahe Ausbildung der Ufer mit Flachwasserzone  
- dort Anpflanzung von Uferbrüch  
- Integrierte Lehmzone (Baumaterial für Mischschwaben)

Grenze Landschaftsschutzgebiet





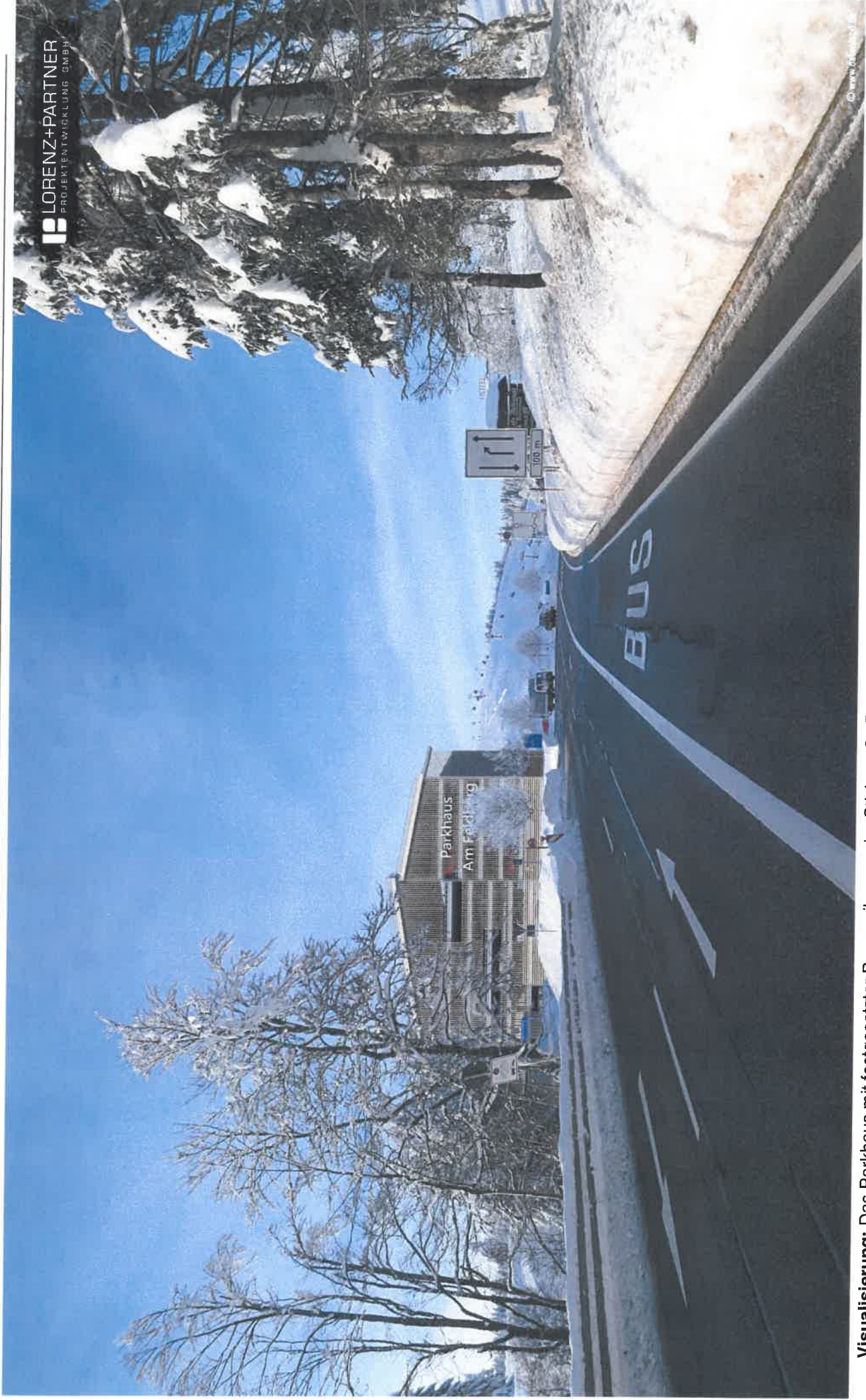
**Visualisierung:** Das geplante Parkhaus vom Skihang am Seebuck





**Visualisierung:** Das geplante Parkhaus mit festgesetzter Baumreihe von der Stichstraße B 317

1. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“, Umweltbericht mit GOP Stand: 24.07.2014 Seite 82



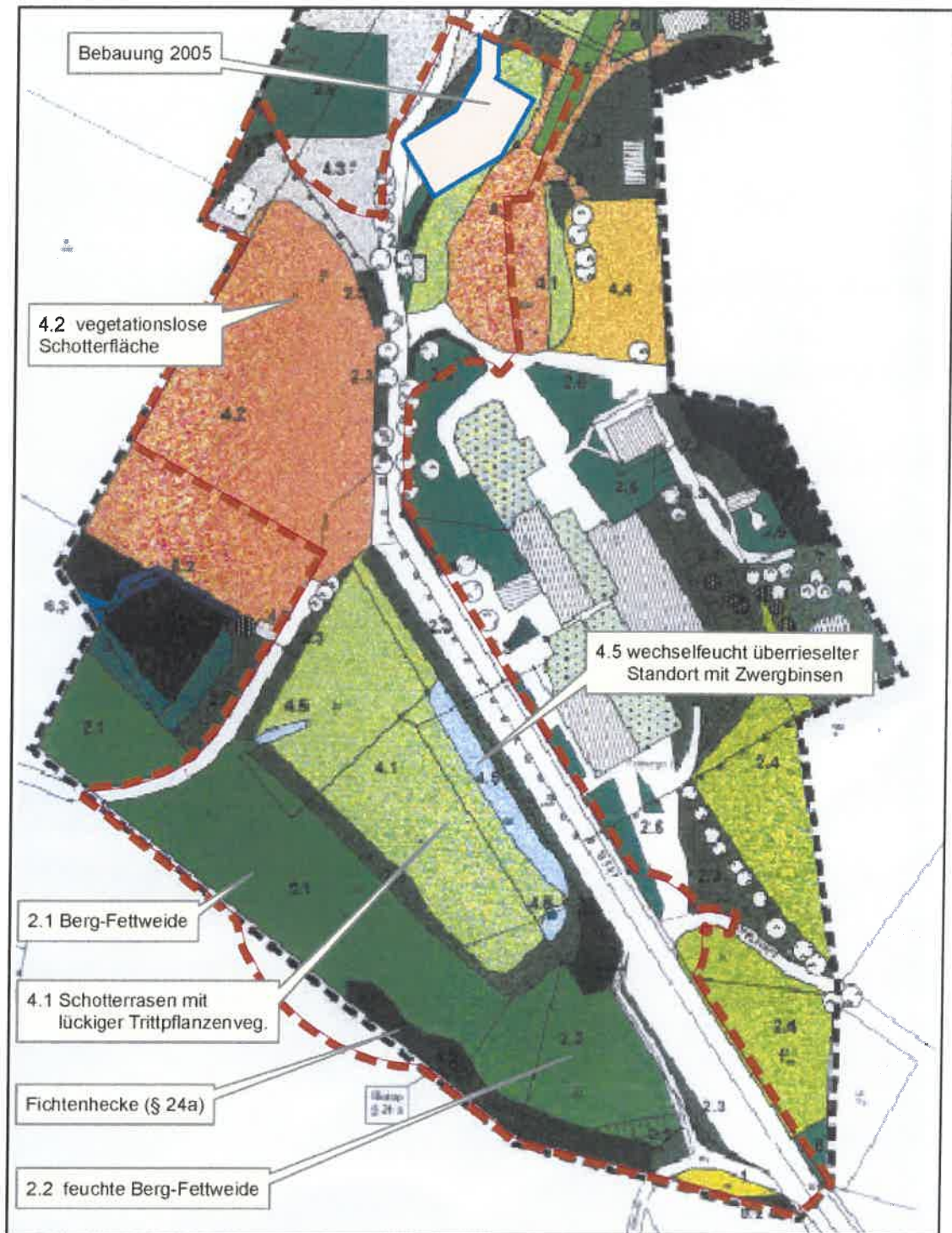
**Visualisierung:** Das Parkhaus mit festgesetzter Baumreihe von der Stichstraße B 317



**Visualisierung:** das geplante Parkhaus mit dem Regenwasserteich



Visualisierung: das geplante Parkhaus von der kath. Kirche aus



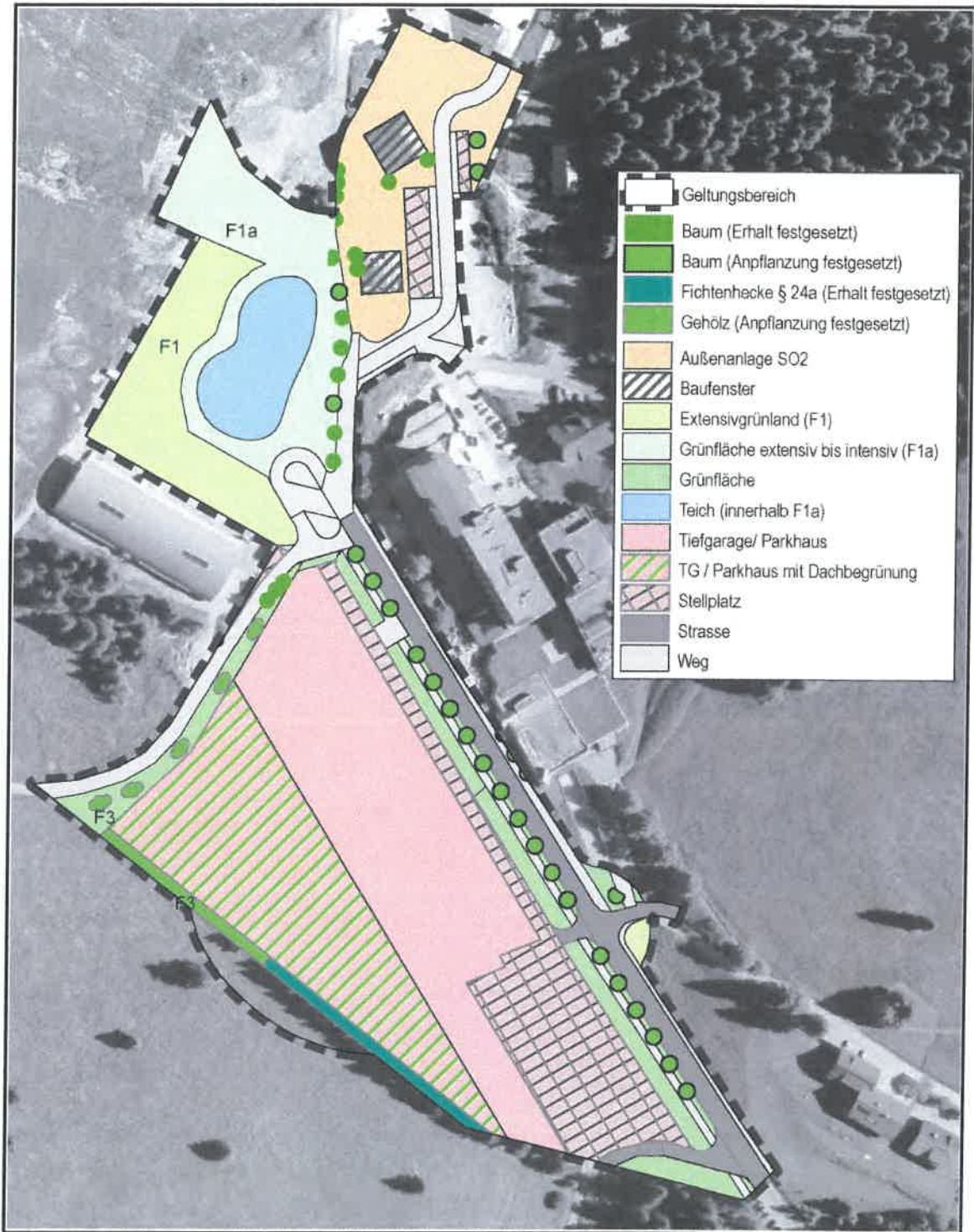
 Geltungsbereich 1.BPlan-Änderung

|             |                                            |             |                            |
|-------------|--------------------------------------------|-------------|----------------------------|
| Projekt     | 1. Änderung Bebauungsplan "Feldberger Hof" |             |                            |
| Projekt Nr. | Karte 1 Biototypen, Bestand 1999           |             |                            |
| Maßstab     | 1 : 2.000                                  | bestellt in | Metra-Christ               |
| Datum       | 01.10.08                                   | Legende     | Karte1_Beschl99_081001.mxd |

**faktorgrün**

1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) ...  
...  
...

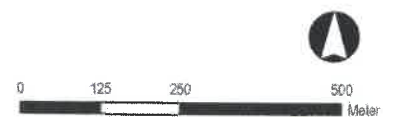
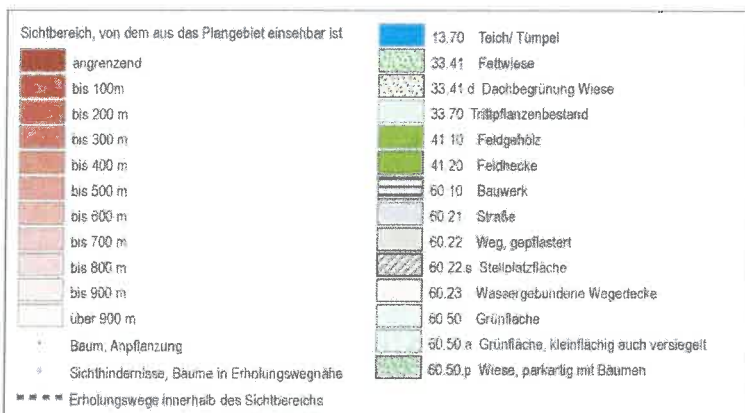
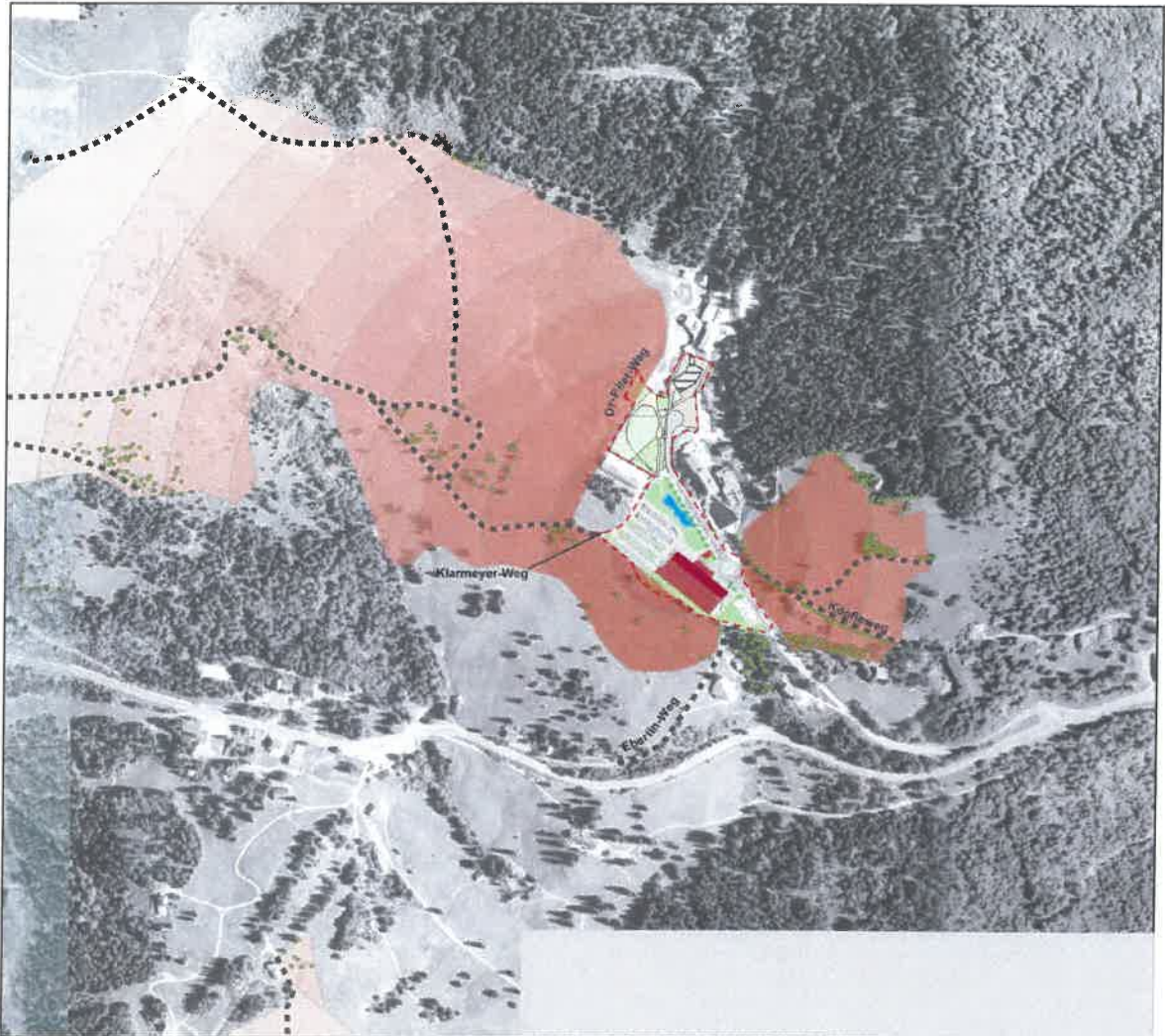




|             |                                                     |            |                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------|
| Projekt     | 1. Änderung Bebauungsplan "Feldberger Hof"          |            |                                         |
| Bezeichnung | Karte 2 Biotopeplan / zulässige Nutzung B-Plan 1999 |            |                                         |
| Mißstab     | 1 : 2 000                                           | Gezeichnet | Mette-Christ                            |
| Verf. Nr.   | 01.10.08                                            | Datum      | Karte 2, B-Plan, Nutzungspl. 061001.mxd |

**faktorgrün** Umweltplanung und Landschaftsarchitektur

Postfach 10 15 10, 34109 Kassel, Tel. 0561 806-2000, Fax 0561 806-2001, www.faktorgruen.de



**faktorgrün** Partnerschaftsgesellschaft  
 78100 Freiburg, Tel 0761 - 707 647 0  
 78625 Rothweil, Tel 0741 - 157 05  
 68117 Mandelberg, Tel 06221 - 429 266 0  
 www.faktorgruen.de

Landratschaftsarchitekten büro

Projekt **1. Änderung Bebauungsplan „Feldberger Hof“**

Planbezeichnung Sichtfeldanalyse

Maßstab 1:7.000    Plan: Karte 3    Datum: 31.01.2013

