

SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERG über

- a) **Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bärental-Mitte" im Ortsteil Bärental**
- b) **und die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bärental-Mitte"**

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 27.02.2007

- a) die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bärental-Mitte" im Ortsteil Bärental
- b) und die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bärental-Mitte"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung;
- § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 1

Gegenstand der Änderung

- a) Gegenstand der 3. Änderung und Erweiterung ist der Bebauungsplan "Bärental-Mitte" mit Rechtskraft vom 16.10.1984. Durch die Änderung (Deckblatt vom 27.02.2007) wird ein bisher außerhalb des Bebauungsplans gelegener Grundstücksteil des Grundstücks Flst.-Nr. 74 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 1.00 der Bauvorschriften vom 15.03.1984) werden für den Deckblattbereich der 3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung übernommen und durch zusätzliche Festsetzungen für den Deckblattbereich ergänzt.
- b) Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bärental-Mitte".

§ 2

Inhalt der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 27.02.2007
- wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich des nordwestlichen Grundstücksteil von Grundstück Flst.-Nr. 74 erweitert.
 - werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich ergänzt.
- b) Gleichzeitig werden für den Deckblattbereich örtliche Bauvorschriften erlassen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

- a) Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht aus:
- | | |
|---|----------------|
| (1) dem zeichnerischen Teil (Deckblatt, M 1:1000) | vom 27.02.2007 |
| (2) den zusätzlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich | vom 27.02.2007 |
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
- | | |
|---|----------------|
| (1) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt, M 1:1000) | vom 27.02.2007 |
| (2) den örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich | vom 27.02.2007 |

Beigefügt ist die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht vom 27.02.2007

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Feldberg, den 27. FEB. 2007

Stefan Wirbse
Bürgermeister

Ausgefertigt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 12

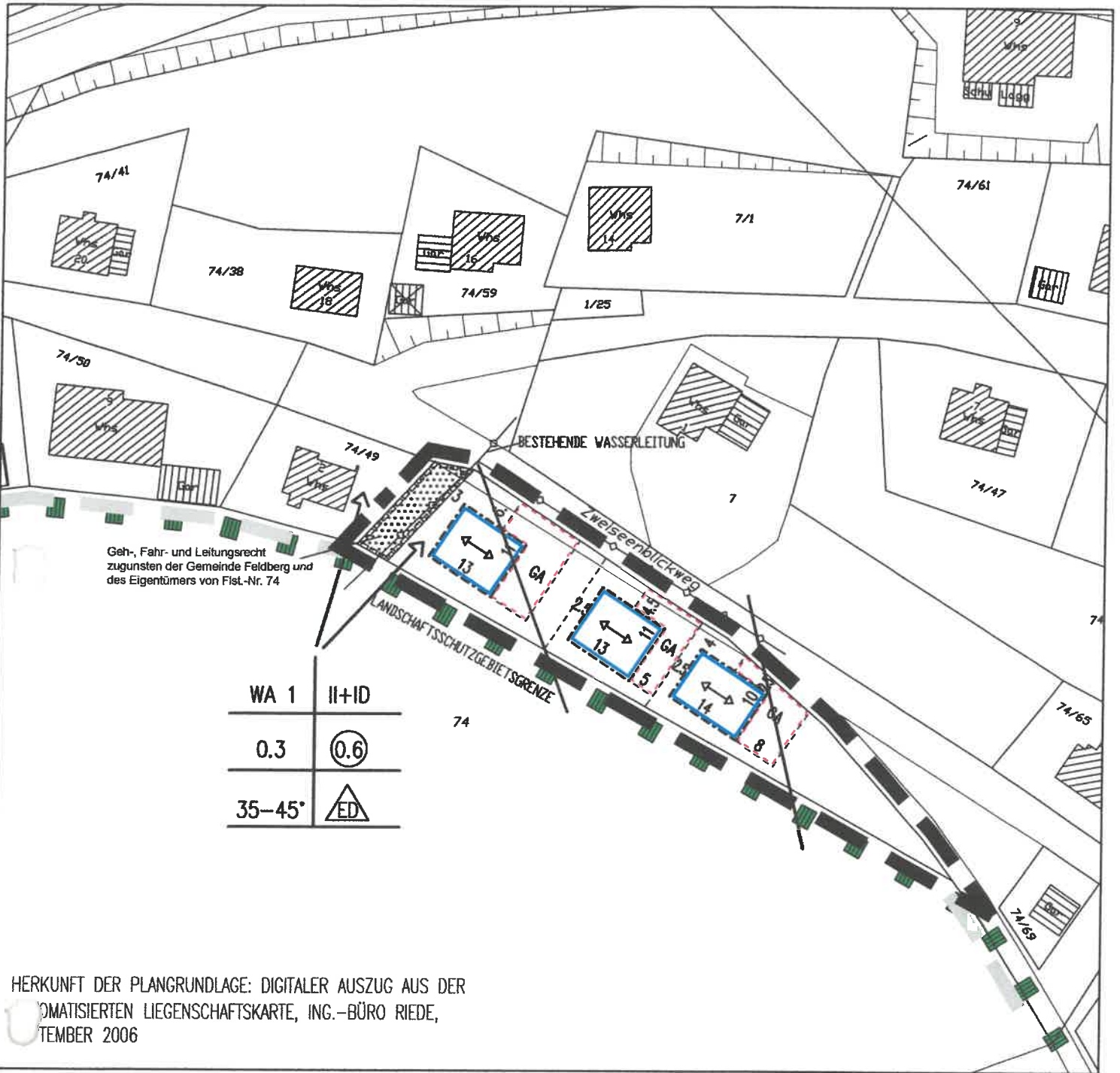
vom 21. MRZ 2007

Bürgermeisteramt

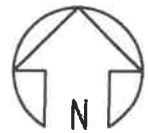


28. FEB. 2007





GEMEINDE FELDBERG
ORTSTEIL BÄRENTAL



3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS "BÄRENTAL - MITTE" UND
ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr.12

Ausgefertigt

M. 1 : 1000

27.02.2007

28. FEB. 2007

fahlestadtplaner

VOM 21. MRZ. 2007

Feldberg, den
Zürchermeisteramt

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

Zürgermeisteramt



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i.d.F. der letzten Änderung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) i.d.F. der letzten Änderung,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Die Ziffer 1.00 (Planungsrechtliche Festsetzungen) der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ vom 15.03.1984 werden für den Änderungsbereich übernommen und durch nachfolgende planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

Die Ziffer 2.00 (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ vom 15.03.1984 finden für den Änderungsbereich keine Anwendung. Statt dessen werden im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ eigenständige örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die folgenden Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung. Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

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

1.1.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.1.1.1 Als maximale Traufhöhe gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes werden 7,20 m festgesetzt.

1.1.1.2 Als maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes und der oberen Dachbegrenzungskante (First) werden 12,50 m festgesetzt.

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

1.2.1 Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen, sofern eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern nicht zu erwarten ist. Eine Pflasterung ohne Rasenfugen ist möglich, wenn nachweislich derselbe Versickerungsgrad wie bei einer Pflasterung mit Rasenfugen erreicht wird.

1.2.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken muss pro angefangener 15 Meter straßenangrenzender Grundstückskante ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung ersetzt werden. Die Pflanzung muss straßenbegleitend in mindesten 1 Meter und höchstens 2 Metern Fahrbahntfernung erfolgen. Alle Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen.

Artenempfehlung großkronige Laubbäume: Bergahorn (*Acer platanoides*)

Artenempfehlung mittelkronige Laubbäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume mittel- bis starkwüchsig

1.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Den Baugrundstücken werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben. Sie sind im Naturschutzgebiet Rotmeer Gemarkung Bärental auf 5.500 m² Fläche durchzuführen. Die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

2 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); in der zuletzt geänderten Fassung.

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Im gesamten Plangebiet sind nur reine oder abgewalmte Satteldächer mit Dachüberstand zulässig.

2.1.2 Die Dachneigung und die Firsthöhe von Doppelhäusern muss einheitlich sein.

2.1.3 Garagen dürfen nur im baulichen Zusammenhang d.h. unter einem Dach mit dem Hauptgebäude erstellt werden. Außerdem sind Garagen unmittelbar an das Gebäude angebaute Terrassen zugelassen.

2.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen:

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

3.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an den Änderungsbereich landwirtschaftliche Flächen (Weideland) befinden und es daher zu entsprechenden landwirtschaftlichen Emissionen (Stäube, Lärm, Gerüche) kommen kann, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich direkt angrenzend an den Änderungsbereich das Landschaftsschutzgebiet Feldberg-Schluchsee mit Rechtsverordnung vom April 2006 befindet. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Gemeinde wird bei Bauantragstellung auf das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet und die daraus resultierenden Rechtsfolgen hinweisen.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht durch den Bebauungsplan begründet werden, sondern eine zusätzliche dingliche Sicherung erforderlich ist.

3.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Technische Infrastruktur Donaueschingen, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Feldberg, den 27. FEB. 2007

fahlestadtplaner

Schwabenring 17, 79098 Freiburg
Fon 076 136875-0, Fax 076 136875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Bürgermeister

Der Planverfasser



[Handwritten signature]

Ausgefertigt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 12

Feldberg, den 28. FEB. 2007
Bürgermeisteramt

Vom 21. MRZ. 2007
Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Ein Bauwilliger aus der Gemeinde Feldberg hat für einen Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 74 im Ortsteil Bärental einen Bauantrag gestellt. Im Zuge der Prüfung wurde festgestellt, dass die betroffene Fläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ liegt und daher dem Außenbereich zuzuordnen ist. Da es sich um ein nicht im Außenbereich privilegiertes Wohnbauvorhaben handelt, beantragte der Bauinteressent bei der Gemeinde Feldberg die Schaffung von Baurecht für den betreffenden Grundstücksteil.

Die Gemeinde hat die Sachlage geprüft und kam zum Ergebnis, dass eine Ausweisung von drei Bauplätzen an dieser Stelle den Ortsteil Bärental sinnvoll abrundet, da die Lücke in der bestehenden Bebauung auf der Südseite des „Zweiseenblicks“ und „Im Doppel“ geschlossen wird.

Die weitere Entwicklung des Ortsbereichs von Bärental entspricht der Zielvorstellung der Gemeinde. Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall die Erschließung der Grundstücke durch die Straße „Zweiseenblickweg“ bereits vorhanden, wodurch relativ günstig Bauland geschaffen werden kann. Die geplante Bebauung fügt sich in das Ortsbild ein und rundet den Ortsbereich von Bärental sinnvoll ab. Darüber hinaus entspricht sie dem Ziel der Gemeinde in allen Ortsteilen in ausreichendem Maße Bauplätze für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Daher wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 02.05.2006 zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

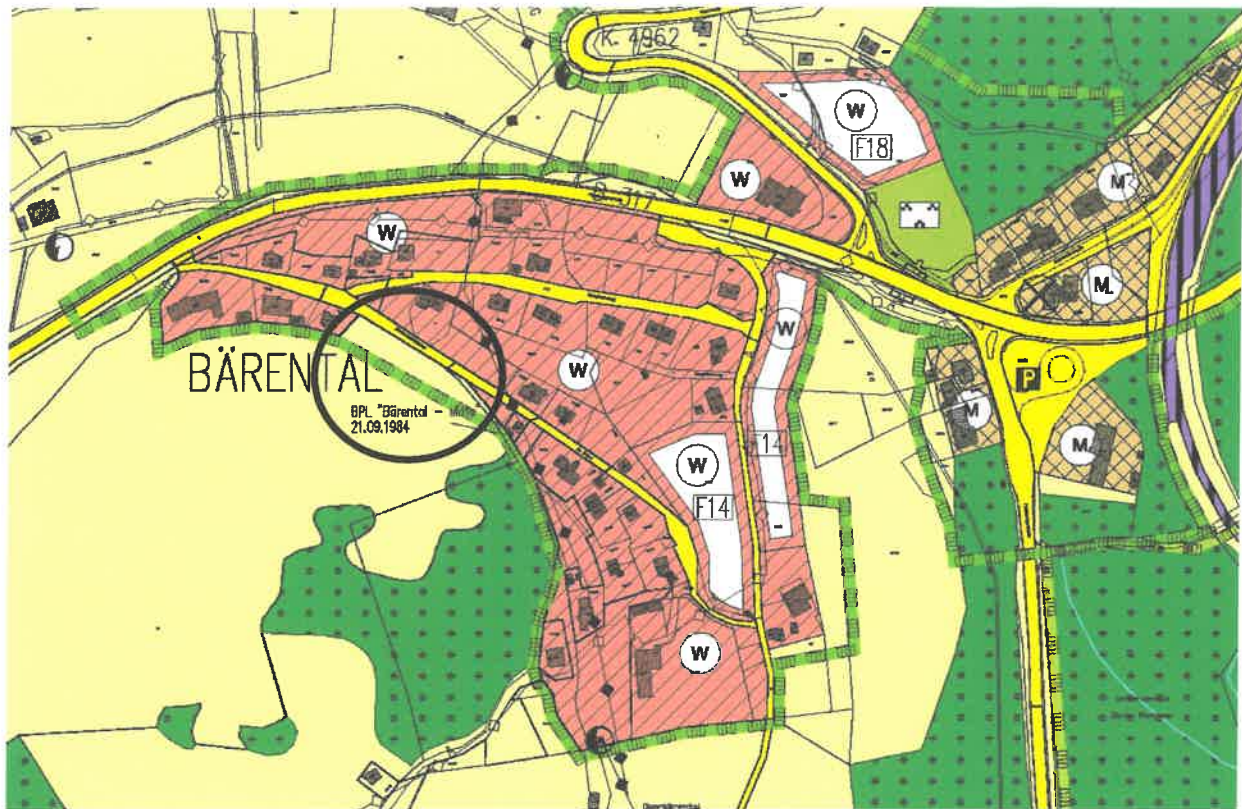
1.2 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Bärental der Gemeinde Feldberg, am südwestlichen Ortsrand in einer Nordosthanglage. Der Änderungsbereich umfasst den nördlichsten Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 74. Im Westen, Nordwesten und Osten schließt sich die bestehende Bebauung an, im Süden und teilweise auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließen sich landwirtschaftliche Flächen in Form von Weideflächen an. Das Plangebiet ist durch die Straße „Zweiseenblick“ erschlossen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.3 Flächennutzungsplan

Die betreffende Grundstücksfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Fläche grenzt allerdings im Westen, Norden und Osten an im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, so dass Sie im Sinne von § 8 (2) BauGB als noch aus dem Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden kann. Da Grundsätze des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht berührt werden, ist eine Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Die Fläche ist bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans anzupassen.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o.M.)



1.4 Verfahrensablauf

- 02.05.2006 *Gemeinderat:* Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ und die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
- 31.08.2006 –
13.09.2006 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 06.09.2006 –
06.10.2006 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
- 24.10.2006 *Gemeinderat:* Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf der Bebauungsplanänderung und die örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- 16.11.2006 –
15.12.2006 Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

12.12.2006 - 12.01.2007	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
27.02.2007	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Ausweitung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 im Bereich Zweiseenblick/Dobel. Eine bisher dem Außenbereich zuzuordnende landwirtschaftliche Fläche in einer Größe von 1781 m² soll als Allgemeines Wohngebiet mit drei Bauplätzen festgesetzt werden. Die beiden westlich gelegenen Baufenster habe eine angemessene Größe von 13 m x 11 m, das östlich gelegene von 14 m x 10 m, da sich hier die Grundstückstiefe verringert. Außerdem wurden die Garagenzonen jeweils auf der nordöstlichen Seite der Baufenster festgesetzt.

Die Nutzungsschablone für den Änderungsbereich wird vom westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA 1 im ursprünglichen Bebauungsplan unverändert übernommen, d.h. es werden festgesetzt: 2 Vollgeschosse und zusätzlich ein Vollgeschoss im Dach (II+ID), Grundflächenzahl GRZ 0,3; Geschossflächenzahl GFZ 0,6, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straße, Wasserversorgung, Kanalisation) ist durch Anschluss an die bereits vorhandene Infrastruktur problemlos möglich.

2.2 Landwirtschaftliche Fläche/ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Zugänglichkeit des landwirtschaftlichen Grundstücks Flst.-Nr. 74 vom Zweiseenblick auch weiterhin offen zu halten wurde auf der Westseite des Änderungsbereichs eine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, die dem Grundstückseigentümer den Zugang sichert. Da sich hier gleichzeitig auch eine bestehende Wasserleitung der Gemeinde Feldberg befindet, wurde auf der landwirtschaftlichen Fläche ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Feldberg und zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümer von Flst.-Nr. 74 festgesetzt. In den Bauvorschriften wird darauf hingewiesen, dass für die eingetragenen Leitungsrechte zusätzlich eine dingliche Sicherung notwendig ist.

2.3 Bestand der bisherigen Festsetzungen

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen - Ziffer 1.00 der Festsetzungen zum Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ vom 15.03.1984 - werden für den Änderungsbereich übernommen und durch neue planungsrechtliche Festsetzungen ergänzt. Für den Änderungsbereich ist allerdings die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) und die Landesbauordnung (LBO) 1995 maßgebend.

Auswirkungen für die Bauvorhaben im Änderungsbereich können sich insbesondere ergeben bei:

- Geänderte Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ).

Flächen für Garagen, Zufahrten etc. werden mitgerechnet, wobei durch diese Anlagen gewisse Überschreitungen des festgesetzten Maximalwerts zulässig sind.

- Geänderte Anrechnung von Wohnräumen im Dachgeschoss auf die Geschossflächenzahl.
Ziel der Änderung war eine Erleichterung zur Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen. Dies wird von der Gemeinde unterstützt.
- Neue Bauvorhaben nach dem Kenntnisgabeverfahren möglich.
Ziel ist eine Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens. Dies wird von der Gemeinde gewünscht.

Ein städtebauliches Erfordernis, durch neue Regelungen eine ohnehin nur annäherungsweise mögliche Gleichbehandlung von Bauvorhaben im Änderungsbereich und im restlichen Plangebiet zu erreichen, wird von der Gemeinde und vom verantwortlichen Ortsplaner nicht gesehen. Die städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen sind aufgrund der Größe des Änderungsbereichs nur unwesentlich.

3 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

Der Grund-Bebauungsplan basiert auf der LBO 1963. Die bisher im Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ enthaltenen „bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften“ wurden jedoch als „Festsetzungen“ erlassen, was aktuell nicht mehr zulässig ist. Da die Gestaltungsreglements als Festsetzungen erlassen wurden, können diese nicht für den Änderungsbereich übernommen werden.

Die Ziffer 2.00 der Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bärental-Mitte“ vom 15.03.1984 finden daher für den Änderungsbereich keine Anwendung. Um die bisher im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen auf die Grundlage der LBO 1995 zu stellen, werden die Gestaltungsreglements inhaltlich nahezu deckungsgleich mit den Gestaltungsfestsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans als eigenständige örtliche Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung erlassen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung des neuen Wohngebäudes in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch die örtlichen Bauvorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild des Gebäudes erreicht und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsrandgestaltung.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und Gebäude, und der Anforderungen an die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke soll sichergestellt werden, dass eine gebietstypische Bauform in Gestalt von Einzel- oder Doppelhäusern in Rechteckform mit Satteldach oder abgewalmten Satteldach zur Anwendung kommt. Die zulässigen Dachneigungen wurden durch Planeinschrieb auf 35-45° festgelegt.

4 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

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

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde parallel vom Landschaftsplanungsbüro faktorgrün in Denzlingen erarbeitet. Er liefert eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

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

5 HINWEISE

Die beigefügten allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzes sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist § 1a BauGB sowie die einschlägigen Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Außerdem wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an den Änderungsbereich landwirtschaftliche Flächen befinden. Zwar handelt es sich nur um Weideland, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch durch eine ordnungsgemäße Landwirtschaft Emissionen wie z.B. Stäube, Lärm oder Gerüche entstehen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

Ferner wurde ein Hinweis aufgenommen, der die zukünftigen Bauherren auf die direkte Nachbarschaft zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und die damit verbundenen Rechtsfolgen aufmerksam macht.

Wie oben bereits unter Ziffer 2.2 erwähnt, wird in den Bebauungsvorschriften darauf hingewiesen, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht durch den Bebauungsplan begründet werden, sondern dass eine eigenständige dingliche Sicherung erforderlich ist.

Als Reaktion auf die Stellungnahme der Deutschen Telekom, wird darauf hingewiesen, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden sollten.

Feldberg, den 27. FEB. 2007

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-10, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Bürgermeister

Ausgefertigt

Der Planverfasser

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 12

28. FEB. 2007

21. MARZ 2007

3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung "Bärental - Mitte"

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

- Fassung: Satzung -

Denzlingen, den 27.02.2007

faktorgrün
Krupp
Losert
Pfaff
Schütze
Schedlbauer

Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Hindenburgstraße 95 79211 Denzlingen Tel.07666/90009-0 Fax 07666/90009-40

3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung "Bärental - Mitte" Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
2.	Prüfmethoden und Datenbasis	2
3.	Derzeitiger Umweltzustand	3
3.1	<i>Mensch</i>	3
3.2	<i>Tiere und Pflanzen</i>	3
3.2.1	<i>Pflanzen und Biotoptypen</i>	3
3.2.2	<i>Tiere</i>	4
3.3	<i>Boden</i>	4
3.4	<i>Wasser</i>	4
3.5	<i>Luft / Klima</i>	5
3.6	<i>Landschaft / Landschaftsbild</i>	5
3.7	<i>Sach-/ Kulturgüter</i>	6
3.8	<i>Wechselwirkungen</i>	6
4.	Grünordnungskonzept	6
5.	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	7
5.1	<i>Relevanzmatrix</i>	7
6.	Prognose der Umweltauswirkungen der Planung	8
6.1	<i>Zur Definition von Beeinträchtigungen</i>	8
6.2	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch</i>	9
6.3	<i>Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</i>	9
6.4	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</i>	9
6.5	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</i>	10
6.6	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima</i>	10
6.7	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Ortsbild</i>	10
6.8	<i>Auswirkungen auf die Sach- und Kulturgüter</i>	11
6.9	<i>Auswirkungen auf Wechselwirkungen</i>	11
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	11
8.	Planungsalternativen	12
8.1	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i>	12
8.2	<i>Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</i>	12
9.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
10.	Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz	13
11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
A 1.	Literatur	I
A 2.	Festsetzungen	I
A 3.	Umweltziele	II

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

<i>Zielsetzungen</i>	Der Zweiseenblickweg begrenzt die Siedlungslage Bärenthal-Mitte nach Südwesten. Der Zweiseenblickweg geht im Westen in die Straßen "Im Dobel" über. Hier besteht auf der Südseite eine Bauzeile mit drei bebauten Grundstücken. Diese Bauzeile soll nach Südwesten hin um drei weitere Baugrundstücke verlängert werden. Für das an die bestehende Bebauung anschließende Baugrundstück liegt bereits ein Bauantrag vor.
<i>Städtebauliche Daten</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 • Die Bebauung ist mit der Traufseite hang- / straßenparallel angeordnet • Zulässig ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, ein Vollgeschosß muss ein Dachgeschosß sein. • Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,20 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,30 m (ab Straßenoberkante) • Die drei geplanten Baufenster ermöglichen eine überbaubare Grundfläche von 140 m³ bzw. 143 m³. • Garagen- und Stellplatzflächen sind nordöstlich (traufseits) und östlich (giebelseits) zulässig. • Die Bebauungsgebietsgrenze ist identisch mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes, das sich südwestlich anschließt.

2. Prüfmethode und Datenbasis

<i>Aufgabenstellung</i>	<p>Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans "Bärenthal - Mitte" sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen. Als Grundlage zur Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung dient der Umweltbericht, der die Ergebnisse der nach den §§ 2 und 2a BauGB vorgegebenen Umweltprüfung darstellt.</p> <p>Der hier vorgelegte Teil der Umweltprüfung stellt einen Vorentwurf des Umweltberichtes dar. Die beteiligten Behörden werden nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert zu Umfang, Detaillierungsgrad und zur Methode der hier vorgelegten Untersuchungen Stellung zu nehmen.</p>
<i>Integration des Grünordnungsplans</i>	In den hier vorgelegten Umweltbericht werden die Inhalte eines Grünordnungsplans integriert. Dadurch sollen Redundanzen vermieden werden, d.h. inhaltsgleiche Teile von Grünordnungsplan und Umweltbericht werden nur einmal dargestellt. An zwei Stellen tritt jedoch der Grünordnungsplan innerhalb des Umweltberichts mit eigenständigen Kapiteln hervor: Grünordnungskonzept und Eingriffs-Ausgleichsbilanz.
<i>Methodische Vorgehensweise</i>	Bei der Beschreibung der Auswirkungen werden die Veränderungen des derzeitigen Umweltzustands nach Einwirkung der Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. In der daran anschließenden Bewertung der Auswirkungen werden die Veränderungen beurteilt, wobei die Umweltziele (siehe Anhang) den Beurteilungsmaßstab vorgeben. Der Grad der Beeinträchtigung ergibt sich dabei durch die Verknüpfung der Belastungsintensität einerseits und der Empfindlichkeit/ Bedeutung des jeweiligen Schutzguts andererseits.
<i>Bewertungsstufen</i>	Die Bestandsbewertungen werden in der Regel nach einer 5-stufigen Skala (sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering/ keine) durchgeführt. Die Bewertungsskala der Auswirkungen umfasst drei Stufen (Risiko/ Be-

einträchtigung: hoch, mittel, gering). Erhebliche Beeinträchtigungen im naturschutzrechtlichen Sinne sind mit den Stufen mittel und hoch verbunden.

3. Derzeitiger Umweltzustand

3.1 Mensch

Wohnfunktion

Bestand

Das Plangebiet wird aktuell als Weidefläche genutzt, Wohnnutzung findet nicht statt. Ca. 10 m vom Westrand und ca. 20 m vom Nord- und Ostrand befinden sich Wohngebäude.

Bewertung

Das Plangebiet und die angrenzenden Wohngebäude unterliegen aktuell keinen nachteiligen Umwelteinflüssen (Lärm-, Luftschadstoff-, Geruchsimmissionen)

Erholungsfunktion

Bestand

Der Zweiseenblickweg stellt einen Teilabschnitt des markierten lokalen Wanderwegnetzes dar. Sonstige erholungsrelevante Erholungsinfrastruktur ist im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld nicht zu finden.

Bewertung

Als typischer Ausschnitt der Schwarzwaldkulturlandschaft in Ortsrandlage sowie durch bestehende Fernsichtbeziehungen besitzt das Plangebiet mit seinem nahen Umfeld eine hohe Erholungseignung. Gleichzeitig ist durch den Zweiseenweg die Erschließung bzw. Erholungsausstattung gegeben. Erholungsfunktion des Plangebietes und seines nahen Umfeldes wird bewertet mit "hoch".

3.2 Tiere und Pflanzen

3.2.1 Pflanzen und Biotoptypen

Befestigte Fläche

Das Plangebiet weist im äußersten Nordwesten 12 m² versiegelte Fläche (Zufahrt) auf

Zierrasen

Im Westen des Untersuchungsgebietes befindet sich im Außengelände eines bestehenden Wohnhauses kleinflächig ein artenarmer, vielschüriger Zierrasen (232 m²).

Mager-Fettweide

Das Plangebiet wird überwiegend (1.537 m²) von einer Mager-Fettweide (Festuco-Cynosuretum Tx. Im Bük 42) eingenommen (zum scheinbar paradoxen Begriff "Mager-Fettweide" siehe OBERNDORFER 1983). Eine kursorische, unvollständige floristische Bestandsaufnahme zeigte folgendes Pflanzeninventar:

Kammgras	Cynosurus cristatus
Weißklee	Trifolium repens
Rotschwengel	Festuca rubra
Rotklee	Trifolium pratense
Rotes Straußgras	Agrostis tenuis
Frauenmantel	Alchemilla spec.
Löwenzahn	Taraxacum officinale

Wiesen-Platterbse	Lathyrus pratensis
Scharfer Hahnenfuß	Ranunculus acer
Wiesen-Knöterich	Polygonum bistorta
Goldhafer	Trisetum flavescens
Schafgäbe	Achillea millefolium
Bärwurz	Meum athamanticum
Kleines Habichtskraut	Hieracium pillosella
Blutwurz	Potentilla erecta
Kanten-Johanniskraut	Hypericum maculatum

Das Vorkommen der letzten vier aufgeführten Arten zeigt deutlich den mageren Standortcharakter auf. Darüber hinaus sind einzelne flach abgerundete Blocksteine mit ebenerdiger Lage ihrer Oberfläche in die Fläche eingestreut.

Bewertung

Mager-Fettweiden stellen einen im Rückgang begriffenen und für den Natur-/ Kulturlandschaftsraum repräsentativen Biotoptyp dar. Die Fläche wird in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz mit "hoch" eingestuft. Der Zierrasen wird naturschutzfachlich mit "gering", die versiegelte Fläche mit sehr gering beurteilt.

3.2.2 Tiere

Datenbestand

Zum faunistischen Artenbestand liegen keine Daten vor und werden vom Verfasser zur Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für den Arten und Biotopschutz auch nicht für erforderlich gehalten. Die Darstellung zu Pflanzen und Biotoptypen bringt die Wertigkeit der Flächen für Tiere mit zum Ausdruck.

3.3 Boden

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im unteren, nordexponierten Hangbereich des Drehkopfes. Die Böden gehören zur Bodengruppe "Braunerde und humose Braunerde". Der anstehende Bodentyp Braunerde hat sich aus sandigen und sandig-lehmigen Bodenschichten über Hangschutt entwickelt. Hinweise auf Bodendenkmale liegen nicht vor.

Bewertung

Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist durch folgende Funktionsausprägung charakterisiert:

- Filter-/ Pufferfunktion: Filter mittel bis hoch, Puffer mittel - gering,
- Standortfunktion Kulturpflanzen: gering,
- Standortfunktion für natürliche Vegetation: mittel (- hoch)
- Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf: mittel

In der zusammenfassenden Bewertung ist die Leistungsfähigkeit des Bodens im Untersuchungsgebiet als "von allgemeiner Bedeutung" bzw. mit "mittel" einzustufen.

3.4 Wasser

Oberflächenwasser

Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Aufgrund des hängigen Geländes besteht keine oberflächliche Rückhaltung von Regenwasser.

Grundwasser*Bestand*

Als Grundwasser führende Schicht dienen die Hangschuttmassen unter den sandig-lehmigen Deckschichten. Da die Hangschuttmassen nur eine geringe Mächtigkeit aufweisen (ca. 1 bis wenige Meter) ist das Speichervermögen und somit der Grundwasservorrat gering. Trotz hoher Niederschlagsmengen, günstiger Versickerungsverhältnisse des Oberbodens und der daraus resultierenden hohen Grundwasserneubildungsrate ergibt sich vor Ort nur ein geringes Grundwasserdargebot.

Bewertung

Da keine Oberflächengewässer existieren, beschränkt sich die Bewertung des Plangebietes auf das Grundwasser, insbesondere auf das Grundwasserdargebot vor Ort. Dies ist als "gering" zu bewerten.

3.5 Luft / Klima*Bestand + Bewertung*

Das Plangebiet ist aufgrund der topographischen Lage von hohen Niederschlägen (ca. 1500 mm x Jahr) und einer geringen mittleren Jahrestemperatur (unter 6° C) geprägt. Westliche Windrichtungen herrschen vor. Das Plangebiet ist frei von Schwüle und thermischer Belastung. Bioklimatisch ungünstig wirkt sich jedoch der Kältestress aus.

3.6 Landschaft / Landschaftsbild**Landschaftsschutzgebiet***Bestand*

Das Plangebiet grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet "Feldberg - Schluchsee" unmittelbar an.

Landschaftsbild*Bestand*

Das Plangebiet liegt am mittleren bis unteren Nordhang des Drehkopfes im Grenzbereich zwischen Ortslage und offener Landschaft. Aufgrund der deutlich aufgelockerten Bauweise in Bärental - Mitte ist eine scharfe Grenzlinie zwischen Siedlung und Offenland nicht zu ziehen. Südlich und damit oberhalb des Plangebietes befindet sich in der Anhöhe eine von weitläufigen Grünlandflächen umgebene, inselförmig gelegene, aufgelockerte Fichtenwaldkulisse. Die davor gelagerten Grünlandflächen bestehen aus Viehweiden mit ansprechendem Blühaspekt. Das Plangebiet befindet sich deutlich wahrnehmbar am Nordrand dieser Weidefläche. Mit dem unmittelbar westlich des Plangebietes gelegenen Wohnhaus und dem östlich gelegenen Feldgehölz stellt das Plangebiet selbst eine mäßig wahrnehmbare Nordausbuchtung des Grünlands dar.

Vom aktuellen Betrachterstandort Zweiseenblickweg bestehen Fernsichtachsen insbesondere nach Norden und Nordwesten.

Durch eine im Mittel ca. sieben Meter hohe Gehölzkulisse an der Nordseite des Zweiseenblickwegs ist der (West - Ost betrachtet) mittlere Bereich des Plangebietes sichtabgeschirmt.

Bewertung

Als Landschaftsbildausschnitt einer charakteristischen Schwarzwaldkulturlandschaft und aufgrund der bestehenden Fernsichtachsen ist der landschaftsästhetische Wert des Planungsgebietes mit "hoch" zu beurteilen.

3.7 Sach-/ Kulturgüter

Denkmalschutz

Kulturgüter im Sinne von Boden- oder Baudenkmälern sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hinweise auf vorhabensrelevante Sachgüter liegen nicht vor.

3.8 Wechselwirkungen

Eine räumliche Wechselbeziehung besteht für das Plangebiet und den angrenzenden Bereichen Bärenental hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholung (siehe Kapitel 3.1 und 3.6).

Weitere räumliche Wechselwirkungen oder Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern besitzen keine vorhabensrelevante Bedeutung.

4. Grünordnungskonzept

Einbindung ins Orts-/ Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einer Erholungslandschaft und (hinsichtlich der Höhenlage) exponierten Ortsrandlage sind vorhabensbedingte Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu minimieren. Vom Plangebiet dürfen keine Störreize auf die üblichen Betrachterstandpunkte in Bärenental ausgehen.

Die in Kapitel 3.6 dargestellten Fernsichtbeziehungen (Ausblick vom Plangebiet) bestehen auch in umgekehrter Richtung (Einsehbarkeit des Plangebietes von außen). Wichtige Betrachterstandpunkte sind insbesondere in Mittelbärenental im Bereich der an die B317 südlich angrenzenden Flächen zu finden. Von dieser Blickrichtung aus wäre (nicht vollflächig, aber) punktuell und teilweise die Wahrnehmbarkeit von Baukörpern im Plangebiet gegeben.

Angestrebt wird deshalb eine halbtransparente Gehölzkulisse, die eine ungehinderte Einsehbarkeit von außen nicht ermöglicht, andererseits aber partielle Sichtachsen nach außen erhält. Auf der Nordseite des Zweiseenblickwegs besteht bereits ein Gehölzband, das überwiegend aus Bäumen besteht. Diese Kulisse soll in ihrer Wirkung beidseits (nach Westen und nach Osten) erweitert werden. Dies wird durch die Pflanzung von Einzelbäumen auf der Südseite des Zweiseenblickwegs (im Plangebiet) erreicht.

Entlang des Zweiseenblickwegs sind straßenbegleitend in $\leq 2\text{m}$ Wegentfernung auf privaten Grundstücksflächen mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen. Um eine deutlich wahrnehmbare Durchgrünungswirkung zu erzielen, sollte pro angefangen 15 Meter straßenangrenzender Grundstückskante mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

- Artenempfehlung großkronige Laubbäume:
 - Bergahorn (*Acer platanoides*)
- Artenempfehlung mittelkronige Laubbäume:
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Obstbäume mittel- bis starkwüchsig

Bauhöhenbegrenzung

Ein zu starkes Hervortreten von Gebäudekörpern ist nicht allein durch eine Vorpflanzung zu minimieren. Auch eine Bauhöhenbegrenzung erreicht dieses Ziel. Vorgeschlagen wird eine Festsetzung der maximalen Bauhöhe auf 9,30 Meter über Straßenoberkante (Zweiseenblickweg).

<i>Erhalt der Wanderwegfunktion</i>	Die Durchgängigkeit des in das zusammenhängende Wanderwegenetz eingebundenen Zweiseeblickweges sollte durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Einer Behinderung durch parkende Kraftfahrzeuge ist dadurch zu begegnen, dass Stellplatzflächen in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken festgesetzt werden.
<i>Niederschlagswasserbewirtschaftung</i>	Eine Niederschlagswasserrückhaltung durch dezentrale Versickerung ist erstrebenswert. Aufgrund der deutlichen Hangneigung jedoch nicht mit einem verhältnismäßigen Aufwand zu verwirklichen.
<i>Gärten</i>	Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sollen gärtnerisch angelegt werden. Dabei ist eine Verwendung regionaltypischer Zier- und Wildpflanzen anzustreben.

5. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Im Zusammenhang mit dem Bau, der Anlage und dem Betrieb der Wohngebietsflächen ist von folgenden erheblichen Wirkungsfaktoren auszugehen:

<i>Baubedingt</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Abgrabungen natürlichen Bodens • Bodenverschlammung und -verdichtung • Vorübergehende Flächeninanspruchnahme / Lagerflächen • Lärmemissionen • Erschütterungen • Schadstoffemissionen (Stäube)
<i>Anlagebedingt</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme / Versiegelung • Optische Störreize durch Höhen-/ Längenausdehnung der Bauwerke
<i>Betriebsbedingt</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Schallemissionen durch den zukünftigen Verkehr • Lichtemissionen • Änderung der Straßenbenutzung

5.1 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.

Abbildung 1: Relevanzmatrix

Relevanzmatrix		Mensch Wohnen	Mensch Erholung	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima, Luft	Landschaft/-sbild	Kultur, Sachgüter	Wechselwirkungen
Wirkungsfaktoren										
Baubedingt										
	Abgrabungen	-	-	■	■	□	-	□	-	-
	Bodenverschlammung und -verdichtung	-	-	□	■	□	-	-	-	-
	Flächeninanspruchnahme (temporär)	-	-	□	□	-	-	□	-	-
	Luftschadstoffemissionen (einschl. Stäube)	□	□	-	□	-	□	-	-	-
	Erschütterungen	□	□	-	-	-	-	-	-	-
	Schallemissionen (Lärm)	□	□	□	-	-	-	-	-	-
Anlagebedingt										
	Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung	-	□	■	■	■	□	■	-	-
	Optische Störreize	□	■	□	-	-	-	■	-	-
Betriebsbedingt										
	Schallemissionen durch Verkehr	□	□	□	-	-	-	-	-	-
	Lichtemissionen	□	□	□	-	-	-	-	-	-
	Änderung der Benutzung der Straße	□	□	-	-	-	-	-	-	-

Legende:

- relevante, voraussichtlich abwägungserhebliche, nachteilige Auswirkung
- nachteilige Auswirkung evtl. gegeben, jedoch voraussichtlich nicht abwägungserheblich, (a) aufgrund geringer Wirkintensität oder -dauer, (b) frühzeitiger Konfliktminimierung /-vermeidung bei der Bebauungsplanaufstellung (Abwägung von Planungsalternativen) oder (c) aufgrund der Vorbelastung bzw. weil unterhalb der Erheblichkeitsschwelle
- keine erhebliche Auswirkung

6. Prognose der Umweltauswirkungen der Planung

6.1 Zur Definition von Beeinträchtigungen

Eingriffsflächen

Mit dem hier vorgelegten Bebauungsplan werden Veränderungen der Nutzung und der Gestalt von Grundflächen vorbereitet. Diese Umformungen können den Umweltzustand im Gebiet verändern und zu Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen. Sie stellen somit Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar. Eingriffsflächen in diesem Sinne sind die Bauflächen im Bebauungsplangebiet. Gegliedert nach Schutzgütern werden die ermittelten Beeinträchtigungen nachfolgend dargestellt.

Legende

Legende für die in Kapitel 6 benutzten Symbole:

- ▶ Beschreibung einer Auswirkung, die als erhebliche Beeinträchtigung bzw. als erhebliches Risiko beurteilt wird
- ▷ Beschreibung einer Auswirkung, die als nicht erheblich oder als nicht nachteilig beurteilt wird
- + Beschreibung einer Auswirkung, die als vorteilhaft beurteilt wird

6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Wirkfaktor:
Änderung der Benutzung
der Straße

► Einschränkung der Durchgängigkeit des Zweiseenblickweges für Erholungssuchende

Parkierungsflächen für KFZ werden auf den privaten Grundstücken geschaffen. Einschränkungen für wandernde Erholungssuchende bestehen nicht.

Wirkfaktor:
Optische Störreize

► Minderung der Erholungseignung einer Erholungsteilfläche

Die Frage, ob durch die zulässige Bebauung eine erhebliche Wertminderung einer Erholungsteilfläche eintritt, hängt ab von der Auswirkung auf das Landschaftsbild. Zur Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes siehe Kapitel 6.7.

6.3 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Wirkfaktoren:
Flächeninanspruchnahme
/Versiegelung
und
Abgrabungen

► Verlust von Pflanzen-, Tiergemeinschaften

Durch die anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung und Gartengestaltung ergibt sich ein Verlust des gesamten aktuellen Vegetationsbestands. Betroffen ist der Biotoptyp "Magerer Fettweide" und der Biotoptyp Zierrasen. Quantitativ ergibt sich ein Rückgang von:

Magerer Fettweide	1.537 m ²
Zierrasen	232 m ²

Bewertung: Die neu entstehenden Vegetationsflächen (Außenanlagen/Gärten), die bei der Realisierung der Planung entstehen, sind hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion für Tiere dem Biotoptyp "Zierrasen" als gleichwertig und gleichartig zu bewerten.

Sie erreichen jedoch quantitativ nicht den gleichen Umfang und qualitativ nicht die gleiche Wertigkeit wie der Biotoptyp "Magere Fettweide". Den durchgehend mit "hoch" bewerteten Mageren Fettweiden stehen Gartenflächen mit der Wertigkeit "gering" gegenüber. Die entstehenden versiegelten Flächen besitzen eine "sehr geringe" naturschutzfachliche Bedeutung.

6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Wirkfaktor:
Flächeninanspruchnahme
/Versiegelung

► Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung

Von bisher 1.781 m² unversiegelter Bodenfläche werden 801 m² Bodenfläche versiegelt.

Im Bereich der nicht versiegelten Grünflächen wird die Bodenfunktion "Standortfunktion für natürlich Vegetation" und die "Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf" (siehe auch Kapitel 6.5) vermindert, die anderen (drei) Bodenfunktionen bleiben erhalten

Bewertung: Im Bereich der Versiegelungsflächen ergibt sich durch die vollständigen Bodenfunktionsverluste eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Bodens, im Bereich der Grünflächen eine geringe Verminderung der Leistungsfähigkeit.

*Wirkfaktor:
Bodenverdichtung
in der Bauphase*

▷ **Veränderung der Bodenstruktur durch Verschlammung und Verdichtung**

Durch den Baubetrieb kann insbesondere in niederschlagsreichen Perioden auf wassergesättigten Böden die Oberbodenstruktur (durch Bodenverschlammung, z.T. auch durch Bodenverdichtung) nachteilig verändert werden. Die leicht lehmigen, stark sandigen Böden des Plangebiets weisen jedoch eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung und Verschlammung auf.

Bewertung Das Risiko einer nachhaltig nachteiligen Veränderung der Bodenstruktur durch Verschlammung und Verdichtung ist als gering und damit als unerheblich zu beurteilen.

*Wirkfaktor:
Abgrabung
in der Bauphase*

▶ **Veränderung der natürlichen Bodenschichtenfolge**

diese Veränderungen ergeben sich während des Baubetriebs durch die übliche Arbeitsabfolge Bodenabgrabung, -zwischenlagerung in Erdmieten und -aufschüttung. Diese Maßnahmen führen zu einer Vermischung von belebtem Oberboden und Rohboden.

Bewertung Die Vermischung der Bodenschichten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar.

6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

*Wirkfaktor:
Flächenversiegelung*

▶ **Verminderung der Niederschlagsrückhaltefunktion**

Analog zum Versiegelungsumfang entfallen Flächen für die natürliche Niederschlagsversickerung. Das Regenwasser muss kanalisiert abgeführt werden. Das vermindert die Niederschlagsrückhaltefunktion, erhöht den Gebietsabfluss und damit den Hochwasserabfluss im Vorfluter. Gleichzeitig vermindert sich der Beitrag der Fläche zur Grundwasserneubildung.

Bewertung: Die Minderung der Niederschlagsrückhaltefunktion stellt hinsichtlich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Hochwasserschutz) eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima

▷ **Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft / Klima sind nicht zu erwarten.**

6.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

*Wirkfaktor:
Flächeninanspruchnahme
/ Störreize*

▶ **Wertminderung einer kulturlandschaftstypischen Teilfläche in exponierter Lage**

Die flächenhaft vorherrschende Mager-Fettweide stellt eine kulturlandschaftsraumtypische und hochwertige Landschaftsbildeinheit dar. Ihre Umwandlung zu einer Wohnbaufläche ist mit einer erheblichen landschaftsästhetischen Wertminderung verbunden.

Das Wohnbaugebiet besitzt darüber hinaus vor Ort eine leicht trennende Wirkung. Es schiebt sich zwischen dem Standort des landschaftsorientierten Erholungssuchenden (Zweiseenblickweg) und der offenen Schwarzwaldlandschaft.

Bewertung:

Die vorhabensbedingten Landschaftsbildveränderungen sind als erheblich nachteilig zu bewerten. Die Lage des Plangebietes (exponierte Lage am oberen Siedlungsrand und an einem örtlichen Erholungsweg) verstärkt die ungünstige Beurteilung.

Wirkfaktor:
Störreize

► **Wahrnehmbarkeit von Baukörpern am oberen Siedlungsrand**

Mit steigender Höhe der Bebauung am Hang nehmen die vom Baukörper ausgehenden Störreize auf das lokale Landschaftsbild zu. Für die Landschaftsbildwahrnehmung in Bärental sind die Sichtachsen auf das Plangebiet von Norden und Nordwesten bedeutsam. Von diesen Blickstandorten können Baukörper im Plangebiet teilweise eingesehen werden. Eine vorgelagerte Gehölzkulisse (am Südrand des Zweiseenblickwegs), die davor liegende bestehende Bebauung und das natürliche Relief verhindern eine völlige Einsehbarkeit.

Bewertung:

Auch wenn die Einsehbarkeit nur teilweise gegeben ist, so ergibt sich doch aufgrund der empfindlichen Lage des Plangebiets eine mittlere und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Landschaftsbildes.

6.8 Auswirkungen auf die Sach- und Kulturgüter

- ▷ **Beeinträchtigungen der Schutzgüter Sach- und Kulturgüter sind nicht zu erwarten.**

6.9 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

Wechselwirkungen,
kein eigener
Gliederungspunkt

Auswirkungen auf Wechselwirkungen einschließlich Wirkungsverlagerungen werden in den jeweiligen Kapiteln der einzelnen, von Auswirkungen betroffenen Schutzgüter mit dargestellt. Dazu gehören insbesondere die:

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Oberflächengewässer (Niederschlagsrückhaltung)
- räumlichen Wechselwirkungen beim Landschaftsbild (Sichtachsen)

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Kapitelgliederung:

Anlass / erhebliche Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung (V), Verminderung (V), zum Ausgleich (A) oder zum Ersatz €der erheblichen nachteiligen Auswirkungen
► Verlust von Pflanzen-, Tiergemeinschaften	Eine Wiederherstellung gleichwertiger und gleichartiger Biotope vor Ort ist nicht möglich Ersatzmaßnahmen erforderlich
► Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und ► Verminderung Niederschlagsrückhaltefunktion	V1 Durch wasserdurchlässige Beläge von Gehwegen, Zufahrten und Stellplatzflächen können Teilfunktionen des Bodens (Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf) auf einem kleinen Teil der zu versiegelnden Fläche erhalten werden. >>> Festsetzung zusätzlich Ersatzmaßnahmen sind erforderlich

- *Veränderung der natürlichen Bodenschichtenfolge* **V2** Zur Zwischenlagerung von Boden (innerhalb des Baufelds) sind die Regelungen der DIN 18300 zu berücksichtigen. Ober- und Rohboden dürfen nicht vermischt werden. >>> Empfehlung
- *Wertminderung einer kulturlandschaftstypischen Teilfläche in exponierter Lage* **A1** Die nicht überbauten Flächen und die nicht als Stellplatz, Zufahrt oder Gehweg befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen >>> Festsetzung
Zur Anpflanzung sollten gebietstypische Zier- und Wildpflanzen verwendet werden >>> Empfehlung
zusätzlich Ersatzmaßnahmen sind erforderlich
- *Wahrnehmbarkeit von Baukörpern am oberen Siedlungsrand* **A2** Entlang des Zweiseenblickwegs sind straßenbegleitend in $\leq 2m$ Wegentfernung auf privaten Grundstücksflächen mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen. Pro angefangen 15 Meter straßenangrenzender Grundstückskante ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum anzupflanzen. >>> Festsetzung
- Artenempfehlung großkronige Laubbäume:
 - Bergahorn (*Acer platanoides*)
 - Artenempfehlung mittelkronige Laubbäume:
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Obstbäume mittel- bis starkwüchsig
- *Verlust von Pflanzen-, Tiergemeinschaften* **E1** Im Naturschutzgebiet Rotmeer wird aus einem Bergkiefern-Moorwald der Fichtenaufwuchs entfernt. Die Maßnahme dient dem Erhalt des sehr seltenen Biotoptyps (Bergkiefern-Moorwald *Vaccinio-uliginosi-Pinetum-rotundatae*) dessen Charakterarten der Krautschicht und dessen Baumschicht ohne die Maßnahme mittel- bis langfristiger verdrängt würden.
Flächenumfang: 0,55 ha. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wird in enger Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium) und dem Forstrevier Feldberg-Äule, Hr. Faller durchgeführt. >>> Festsetzung

8. Planungsalternativen

8.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig eine Fortführung der bisherigen Nutzung und damit eine Fortbestand des aktuellen Umweltzustands zu erwarten.

8.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des Bebauungsplangebiets zu betrachten. Die zwischen der Landschaftsschutzgebietsgrenze und dem Zweiseenblickweg eingezwängte Lage des Plangebietes, lässt keine von der hier vorliegenden Planung deutlich abweichende städtebauliche Lösung zu. (Anordnung der Baufenster parallel zur Straße).

9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

nicht absehbare Beeinträchtigungen des LSGs

Erfahrungsgemäß sind die an Siedlungsgebiete unmittelbar angrenzenden Flächen des Außenbereichs durch Nutzungsverweinnahme von Anwohnern gefährdet. Risiken bestehen insbesondere in Form der Ausweitung von Gartenflächen, der Anlage von Grünschnittdeponien und sonstigen Lagerflächen.

Die hier südlich unmittelbar angrenzende Fläche ist aufgrund ihres Biotopbestands (Mager-Fettweide) gegenüber den vorgenannten Vereinnahmungen sehr empfindlich.

Zudem liegen die Flächen im Landschaftsschutzgebiet und sind durch die geltende Schutzgebietsverordnung geschützt. Da die Schutzgebietsverordnung nicht jedem Anwohner präsent ist, die Einhaltung der Schutzbestimmungen aber auch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein können, soll die Unversehrtheit der Fläche in geeigneten Zeitabständen überprüft werden. Dadurch können für diese Flächen nicht prognostizierte nachteilige Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Wiederherstellung des unbeeinträchtigten Zustands festgelegt werden.

Durch die Gemeindeverwaltung wird in dreijährigen Abständen in den Jahren 2007, 2010 und 2013 durch Augenscheinnahe überprüft, ob eine unzulässige Beanspruchung der nahe angrenzenden LSG-Flächen im oben dargestellten Sinne erfolgt ist.

10. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz

Zusammenfassung der nachfolgenden Bilanzen

Mit der Umsetzung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Nutzung werden bei den Schutzgütern Mensch (Wohnen, Erholung) und Klima keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bleiben nach der Realisierung des Vorhabens erhebliche Funktionsbeeinträchtigungen zurück. Diese Beeinträchtigungen können nicht vor Ort ausgeglichen werden. Deshalb wird eine Ersatzmaßnahme (E1) im NSG Rotmeer durchgeführt. Für die durchgeführte Ersatzmaßnahme ergibt die Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Schutzgüter Tiere, Pflanzen) einen Kompensationsüberschuss. Dieser wird den Beeinträchtigungen die nicht (Boden) oder nur teilweise (Wasser, Landschaftsbild) ausgeglichen werden kompensierend gegenübergestellt.

Das Ortsbild wird neu gestaltet, ohne dass erhebliche landschaftsästhetische Defizite zurückbleiben.

Bilanz Schutzgut Tiere

Bestand					
LFU Kartier- schlüssel	Bezeichnung	Umfang Fläche in m ²	Biotop- Wertpunkte*	Wertein- heiten	Wert f. Biotop- u. Artenschutz
33.51	Magerweide mittlerer Standorte	1.537	19	29.203	hoch
33.80	Zierrasen	232	4	928	gering
60.22	Pflasterbelag Zufahrt	12	1	12	sehr gering
Summe Bestand		1.781		30.143	

Planung					
LFU Kartier- schlüssel	Bezeichnung	Umfang Fläche in m ²	Biotop- Wertpunkte*	Wertein- heiten	Wert f. Biotop- u. Artenschutz
60	Bauwerke und gepflastere Fläche	801	1	801	sehr gering
60.60	Garten	980	4	3.918	gering
45.30a	Einzelbäume	6 Stck.	360	2.160	
Summe Planung		1.781		6.880	
Bilanz i. Plangebiet Wertpunkte (Planung - Bestand)					-23.263

externe Kompensationsmaßnahme im NSG Rotmeer					
LFU Kartier- schlüssel	Bezeichnung	Umfang Fläche in m ²	Biotop- Wertpunkte*	Wertein- heiten	Wert f. Biotop- u. Artenschutz
51.11	Vor der Maßnahmedurchführung Durch starke Fichtenverjüngung beeinträchtiger Moorwald im NSG Rotmeer (53 X 0,9 Pkt.)	5.500	48	262.350	sehr hoch -
51.11	Nach durchführung der Maßnahme Moorwald im NSG Rotmeer nach Pfleßmaßnahme Fichtenentnahme (53 X 1,0 Pkt.)	5.500	53	291.500	sehr hoch +
Summe: vor - nach der Maßnahme				+ 29.150	

Gesamtbilanz Schutzgut Pflanzen und Tiere	+ 5.887
(Externe Kompensationsmaßnahme plus Bilanz Plangebiet)	

* nach LFU 2005b

Bilanz sonstige Schutzgüter

Erhalt/ Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts erfolgt: ● teilweise/ ● vollständig/ — nicht,

Beeinträchtigung	Verminderung/ Vermeidung	Ausgleich (A)	Bilanz
<i>Mensch</i>			
keine Beeinträchtigungen	-	-	-
<i>Boden</i>			
Funktionsverlust durch Bodenversiegelung 801 m ²			— Die Beeinträchtigungen können nicht ausgeglichen werden
Veränderung der natürlichen Bodenschichtenfolge	V2 Anwendung der DIN 18300 bei der Zwischenlagerung von Boden		● Die Beeinträchtigungen werden ausgeglichen
<i>Wasser</i>			
keine Rückhaltefunktion für Niederschläge	V1 Gehwege, Zufahrten und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässige Beläge	-	● Die Beeinträchtigungen werden nur z.T. ausgeglichen
<i>Landschaftsbild</i>			
Wertminderung einer kulturlandschaftstypischen Teilfläche in exponierter Lage		A1 Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen	● Die Beeinträchtigungen werden nur z.T. ausgeglichen
Wahrnehmbarkeit von Baukörpern am empfindlichen oberen Siedlungsrand		A2 Entlang des Zweiseenblickwegs sind straßenbegleitend Laubbäume zu pflanzen: 1 Baum pro 15 Meter Grundstückskante	● Die Beeinträchtigungen werden ausgeglichen
<i>Kultur- Sachgüter</i>			
keine Beeinträchtigungen	-	-	-
<i>Wechselwirkungen</i>			
keine Beeinträchtigungen	-	-	-

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ist-Zustand

Das Plangebiet liegt exponiert am mittleren bis unteren Nordhang des Drehkopfes im Grenzbereich zwischen aufgelockerter Ortslage und einem hochwertigen Ausschnitt der offenen Landschaft. Die Hochwertigkeit resultiert aus dem vorhandenen Pflanzenbestand (Mager-Fettweide), und der für den Schwarzwald typischen Landschaftsbildeinheit. Die Fläche befindet sich am lokalen Wanderwegenetz (Zweiseenblickweg) und grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an.

Vom Betrachterstandort Zweiseenblickweg bestehen Fernsichtachsen insbesondere nach Norden und Nordwesten. Durch eine im Mittel ca. sieben Meter hohe Gehölzkulisse an der Nordseite des Zweiseenblickwegs ist der (West - Ost betrachtet) mittlere Bereich gegenüber Blicken von Außen (Norden) sichtbar geschützt.

Auswirkungen

Eine durch die 3. Bebauungsplanänderung zulässige Bebauung bedingt:

- den Verlust des wertvollen Biotops (Mager-Fettweide, 1.537 m²)
- eine bauliche Überprägung am Südrand eines attraktiven Landschaftsbildausschnittes
- Durch Lage am oberen Siedlungsrand landschaftsästhetische Störreize in der lokalen Außenwirkungen (Teil-Einsehbarkeit)
- ca. 800 m² Bodenversiegelung

Maßnahmen

Durch Baumpflanzungen entlang der Straße (auf privater Grundstücksfläche eine Laubbaum pro angefangene 15 Meter Grundstückskante) werden die Bauflächen so eingegrünt, dass sie beim Blick von außen auf das Gebiet keine erheblichen Landschaftsbildstörreize hervorrufen.

Die dann noch verbleibenden Beeinträchtigungen können im Gebiet nicht ausgeglichen werden. Sie sollen außerhalb des Plangebietes im Naturschutzgebiet "Rotmeer" kompensiert werden (Ersatzmaßnahme). Auf 0,55 Hektar Fläche sollen dort im Bergkiefern-Moorwald die aufkommenden Fichten entnommen werden.

Gemäß der vorgelegten Eingriffs-Ausgleichsbilanz ergibt sich durch die Ersatzmaßnahme ein Kompensationsumfang der über den Ausgleichsbedarf (für den Verlust des Biotops "Mager-Fettweide" im Plangebiet hinausgeht. Mit diesem "Ausgleichsüberschuss" sollen die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild und die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (schutzgutübergreifend) kompensiert werden.

Fazit

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes werden im Plangebiet und auf einer Plangebiet-externen Fläche kompensiert. Es bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen zurück.

Anhang

A 1. Literatur

LFU 2005a: 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. und 8 S.

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

Oberndorfer, E., 1983: Süddeutsche Pflanzengesellschaften Teil III. 2. Auflage. Fischer, Stuttgart. 455 S.

A 2. Festsetzungen

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

Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sowie private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe auf Baugrundstücken gem. § 9 (1a) BauGB

Den Baugrundstücken werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben. Sie sind im Naturschutzgebiet Rotmeer Gemarkung Bärental auf 5.500 m² Fläche durchzuführen.

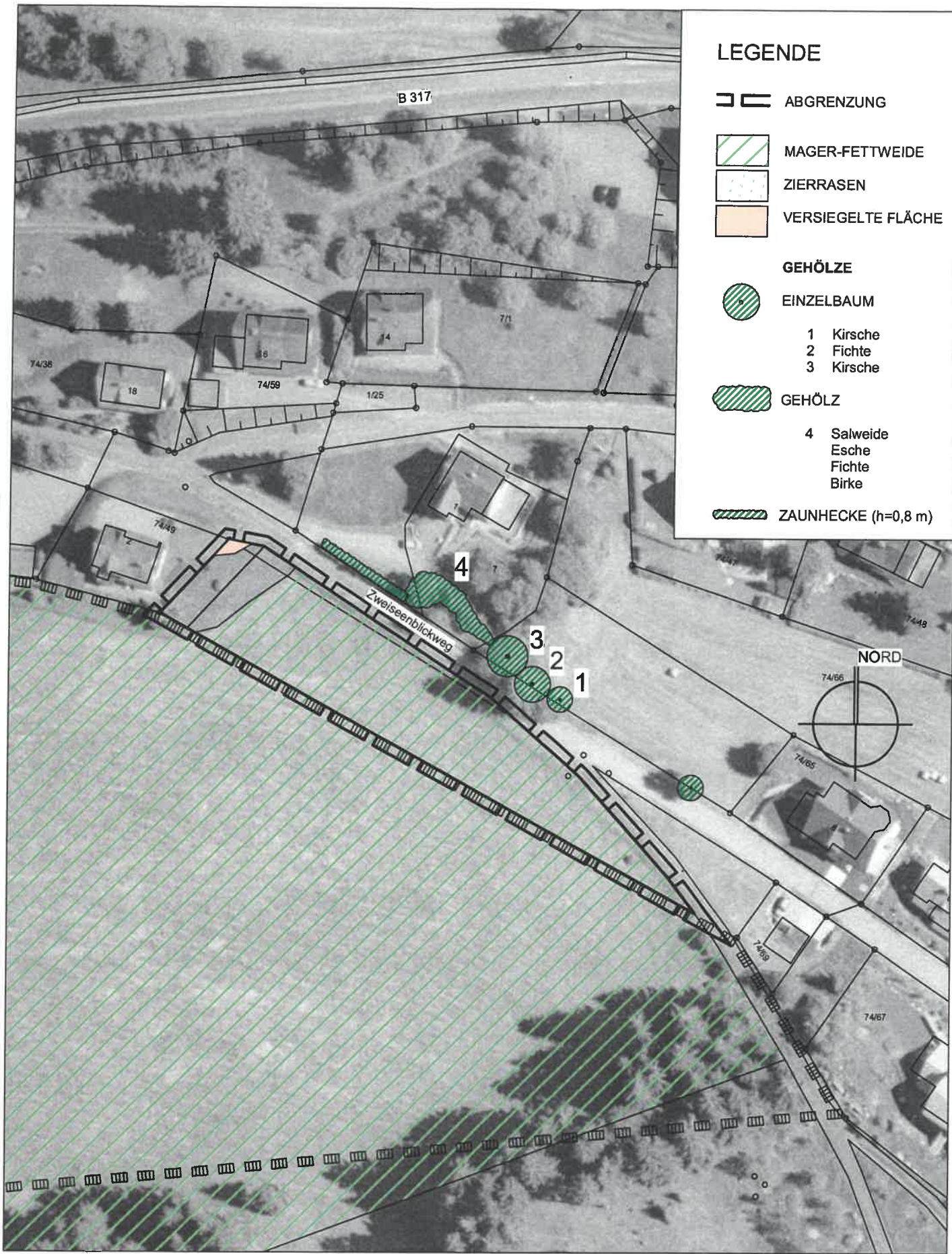
Pflanzgebot

Auf den privaten Grundstücken muss pro angefangen 15 Meter straßenangrenzender Grundstückskante ein mittel- oder großkronige Laubbaum gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung ersetzt werden. Die Pflanzung muss straßenbegleitend in mindesten 1 Meter und höchstens 2 Metern Fahrbahntfernung erfolgen. Alle Bäume müssen einen Stammumfang von mindesten 16 cm aufweisen.








- Artenempfehlung großkronige Laubbäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Artenempfehlung mittelkronige Laubbäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume mittel- bis starkwüchsig

A 3. Umweltziele

<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 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"> • Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber Lärmimmissionen und "Gerüchen" (§1 BImSchG, § 1 (6) 7 und 1a BauGB) <ul style="list-style-type: none"> - Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 und 16. BImSchV • Erhalt und Herstellung der Zugänglichkeit von Flächen mit Erholungsfunktion (§1 BImSchG, § 1 (6) 7 und 1a BauGB)
<i>Pflanzen Tiere</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten (§§ 1, 2, 3, 14, 18, 19, 42 BNatschG)
<i>Boden</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BodSchG; § 1a (2) BauGB) • Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen (entsprechend § 1 BodSchG): <ul style="list-style-type: none"> - Lebensraum für Bodenorganismen - Standort für Kulturpflanzen - Ausgleichskörper i. Wasserkreislauf - Standort für natürliche Vegetation - Filter, Puffer, Transformator für Schadstoffe/ Säuren - landschaftsgeschichtliche Urkunde
<i>Wasser</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz aller Gewässer vor Verunreinigungen (§3a WG Grundsätze) • Erhalt der Grundwasserneubildung (§3a WG Grundsätze) • Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§45b WG)
<i>Klima</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG) • Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber luftgetragenen Schadstoffimmissionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG)
<i>Kulturgüter / Stadtbild</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Die städtebauliche Eigenart ist zu berücksichtigen. (§ 1 (6) 7, § 1a (3)).



LEGENDE

-  ABGRENZUNG
-  MAGER-FETTWEIDE
-  ZIERRASEN
-  VERSIEGELTE FLÄCHE
- GEHÖLZE**
-  EINZELBAUM
 - 1 Kirsche
 - 2 Fichte
 - 3 Kirsche
-  GEHÖLZ
 - 4 Salweide
Esche
Fichte
Birke
-  ZAUNHECKE (h=0,8 m)

GEMEINDE FELDBERG
3.BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "BÄRENTAL - MITTE"

KARTE 1: BESTAND UND BEWERTUNG
 M. 1 : 1000
 22.08.2006