

SATZUNG

der Gemeinde Feldberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB über

- a) die 4. Änderung des Bebauungsplans "Bärental-Mitte"**
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Bärental-Mitte"**

Der Gemeinderat hat am __.__.2013 **07. MAI 2013**

- a) die 4. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Bärental-Mitte"
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Bärental-Mitte"

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 Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

§ 1

Gegenstand der Änderung

- a) Gegenstand der 4. Änderung ist der Bebauungsplan "Bärental-Mitte" mit Rechtskraft vom 16.10.1984. Durch die Änderung (Deckblatt vom 07.05.2013) wird der Bebauungsplan im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr.74/42 geändert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich geändert und durch zusätzliche Festsetzungen ergänzt.
- b) Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Bärental-Mitte".

§ 2

Inhalt der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 07.05.2013
 - wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 74/42 geändert.

- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich ergänzt.
- b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung vom 07.05.2013 für den Deckblattbereich örtliche Bauvorschriften erlassen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus:
- | | | |
|-----|---|----------------|
| (1) | dem zeichnerischen Teil (Deckblatt, M 1:1000) | vom 07.05.2013 |
| (2) | den zusätzlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich | vom 07.05.2013 |
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
- | | | |
|-----|---|----------------|
| (1) | dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt, M 1:1000) | vom 07.05.2013 |
| (2) | den örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich | vom 07.05.2013 |

Beigefügt sind

die gemeinsame Begründung vom 07.05.2013

das schalltechnische Gutachten Nr. 5082/1102 des Büros ISW, Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink vom 21.09.2011

§ 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 4. Änderung des Bebauungsplans „Bärental-Mitte“ der Gemeinde Feldberg sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. **Ausgefertigt**

Feldberg, den **07. MAI 2013**

Der Bürgermeister



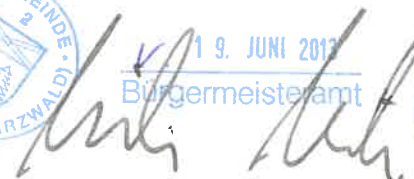

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats wird bestätigt. Die für die Rechtswirksamkeit des Verfahrens maßgebenden Vorschriften wurden beachtet.

Feldberg, **03. JUNI 2013**
Bürgermeisteramt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 25



19. JUNI 2013
Bürgermeisteramt






4. Bebauungsplanänderung
"Bärental-Mitte"

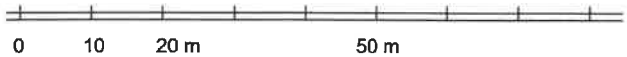
ausgefertigt: 03. JUNI 2013

rechtswirksam: 19. JUNI 2013

Feldberg, den 19. JUNI 2013



Gemeinde Feldberg
4. Änderung des Bebauungsplans
"Bärental-Mitte"
Änderungsbereich



Plandatum: 07.05.2013

Bearbeiter: Sam / Wa

Projekt-Nr: S-10-126

M. 1 / 1000

Im A4-Format

fsp.stadtplanung



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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

Die Ziffer 1.00 (Planungsrechtliche Festsetzungen) der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Bärenthal-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 „Bärenthal-Mitte“ vom 15.03.1984 finden für den Änderungsbereich keine Anwendung. Stattdessen werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Bärenthal-Mitte“ eigenständige örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die folgenden Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 4. Bebauungsplanänderung. 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 Die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen werden durch Planeinschrieb in m ü NN festgesetzt.
- 1.1.1.2 Die maximale Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.
- 1.1.1.3 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.

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 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

2 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

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

2.1.1 Im Baufenster A sind nur Walmdächer, sowie reine oder abgewalmte Satteldächer mit Dachüberstand zulässig.

2.1.2 Im Baufenster B sind nur Pult-, Flach und Satteldächer zulässig.

2.1.3 Garagen dürfen nur im baulichen Zusammenhang d.h. unter einem Dach mit dem Hauptgebäude oder als Tiefgaragen erstellt werden.

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 ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Gemeinde wird bei Bauantragstellung auf das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet und die daraus resultierenden Rechtsfolgen hinweisen.

3.4 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 07. MAI 2013

Der Bürgermeister



Ausgefertigt

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

Feldberg, 03. JUNI 2013
Bürgermeisteramt



Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 25

19. JUNI 2013
Bürgermeisteramt



1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Der bestehende Bebauungsplan „Bärenthal -Mitte“ wurde am 03.04.1984 von der Gemeinde Feldberg als Satzung beschlossen und trat am 16.10.1984 in Kraft. Inzwischen wurden bereits einige Änderungen des Bebauungsplans durchgeführt.

Mithilfe eines 1. Änderungsverfahrens im Januar 1996 wurde das Bebauungsplangebiet um vier Bauplätze in der Straße „Im Dobel“ erweitert. Im Dezember 1998 wurde die 2. Änderung zur Satzung beschlossen, die im Panoramaweg das Grundstück Flst.Nr. 1/3 betraf. Mit der 3. Bebauungsplanänderung wurde bauliche Ergänzungen im Bereich „Zweiseenblickweg“ auf dem Grundstück Flst.Nr. 74 vorbereitet.

Das Hotel Tannhof ist ein Traditionshaus im Schwarzwald, das vor einigen Jahren einen Betreiber und Besitzerwechsel erfahren hat, nunmehr von dem neuen Besitzer mit viel Engagement und Hingabe geführt wird und steigende Zuwachszahlen verzeichnen kann. Um das Hotel dauerhaft am immer enger werdenden und überaus schwierigeren Tourismusmarkt positionieren zu können, ist eine stufenweise Erweiterung unumgänglich. Dies ist eine Grundvoraussetzung für eine langfristige Rentabilität und Wirtschaftlichkeit des Hotels und somit auch für den Erhalt bzw. die Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Die Erweiterung zu einem 4*-Hotel mit SPA – und Wellnessbereich garantiert erst ab einer gewissen Betriebsgröße die angestrebte Wirtschaftlichkeit und macht daher eine größere Zimmeranzahl, längere saisonale Öffnungszeiten, ein diversifiziertes, authentisches Angebot notwendig.

Anlass für die nun durchzuführende 4. Änderung des Bebauungsplans sind daher die Umbau- und Ausbauabsichten des bestehenden Hotels „Tannhof“, die notwendig sind, um die heutigen Ansprüchen der Gäste an einen zeitgemäßen Hotelbetrieb erfüllen zu können. Der Hotelbetreiber hat ein renommiertes Architekturbüro aus Brixen, Südtirol beauftragt, einen hochbaulichen Entwurf für die quantitative und qualitative Erweiterung des Hotels Tannhof zu einem 4-Sterne-Hotel zu erarbeiten. Das Konzept wurde dem Gemeinderat vorgestellt und fand dort Zustimmung. Der geplante Ausbau trägt dazu bei, die Attraktivität des Beherbergungsangebots zu steigern und die touristische Infrastruktur der Gemeinde zu verbessern.

Die im hochbaulichen Konzept vorgesehene Gebäudeerweiterung weicht von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Bärenthal-Mitte“ ab und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann nach Prüfung durch die untere Baurechtsbehörde auch nicht im Wege der Befreiung erreicht werden. Aus den dargelegten Gründen will die Gemeinde Feldberg das Vorhaben durch die Durchführung einer 4. Bebauungsplanänderung ermöglichen und hat deshalb am 21.12.2010 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Bei der 4. Änderung handelt es sich sowohl um eine Änderung des zeichnerischen Teils in Form eines Deckblatts als auch um eine Änderung der textlichen Festsetzungen. Alle nicht von den Änderungen betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten auch für den Deckblattbereich. Die damals mit dem Bebauungsplan festgesetzten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften können aus rechtlichen Gründen seit 1995 nicht mehr übernommen werden. Es war daher notwendig, für den Geltungsbereich der 4. Änderung die örtlichen Bauvorschriften neu zu erlassen.

1.2 Lage des Änderungsbereichs

Das Plangebiet der 4. Änderung befindet sich im Ortsteil Bärenthal der Gemeinde Feldberg und umfasst das Grundstück des bestehenden Hotels Tannenhof Flst.Nr. 74/42. Das Plangebiet befindet sich westlich des Schrofenweges im südlichen Teil der Straße „Im Dobel“. Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 74/42. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt) vom 31.05.2011.



2 VERFAHREN

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden wie in Ziffer 3 dargelegt geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Verfahrensdaten:

- | | |
|----------------------------|--|
| 21.12.2010 | Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Bärenthal-Mitte“. Der Gemeinderat billigt das Vorhaben und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB . |
| 03.06.2011-
04.07.2011 | Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB. Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. |
| 07.06.2011 –
11.07.2011 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. |
| 07.05.2013 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Bärenthal-Mitte“ als Satzung. |

3 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll, und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des BauGB angesehen werden.

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Hotelgebäudes handelt, liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb der für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebenen zulässigen Obergrenze von 20 000 m².

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. In den Bestandsgebäuden befinden sich 20 Gästezimmer. Der südlich des Hauptgebäudes geplante Erweiterungstrakt (über dem Tennisplatz) weist als erste Ausbaustufe 10 Gästezimmer auf. In einer später geplanten zweiten Ausbaustufe durch den östlichen Anbau (Oval) kämen weitere 14 Gästezimmer hinzu.

In der Summe der vorhandenen und der geplanten Zimmer ergeben sich in der Endausbaustufe also 44 mögliche Gästezimmer. Da das Hotel auf Paare spezialisiert ist (Romantik-Hotel) sind alle Zimmer Zweibettzimmer. Da Hotel weist bereits auf seiner Homepage darauf hin, dass es nicht für Kinder, Busreisen und Vereine geeignet ist.

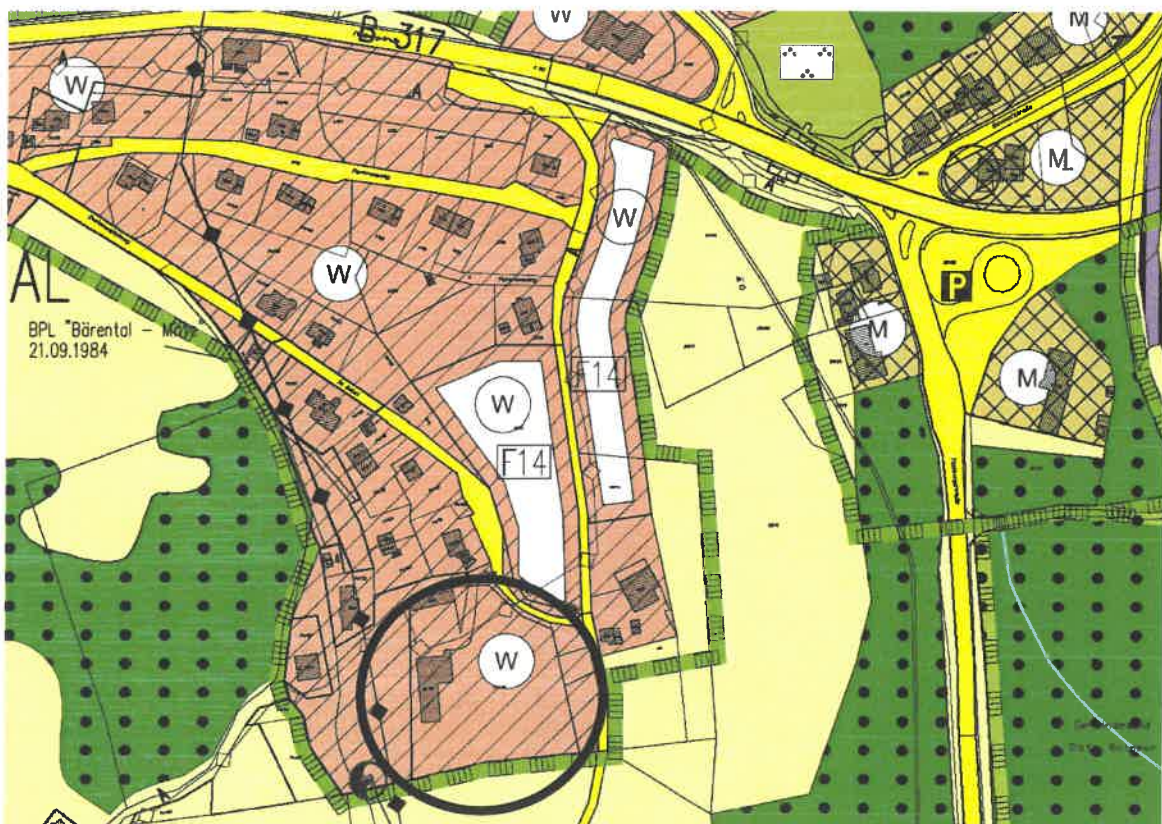
Die in Anlage 1 zum UVPG in Ziffer 18.1.2. in Verbindung mit Ziffer 18.8 genannten Schwellenwerte einer Bettenzahl von insgesamt 100 oder einer Gästezimmerzahl von

insgesamt 80 werden nicht erreicht oder überschritten. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Satz 1 UVPG ist daher nicht erforderlich.

Es handelt sich bei dem Bauvorhaben lediglich um einen Anbau an ein bestehendes Hotelgebäude. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ liegt östlich der B 500 und ist über 240 m entfernt, so dass hier keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des FFH-Gebiets erkennbar sind.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee, genehmigt am 14.07.2006, weist den Änderungsbereich als Wohnbaufläche aus. Zwar war das Grundstück bereits zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2006 im Bebauungsplan als Sondergebiet SO4 „Hotel; Pension, Gastronomie“ enthalten, jedoch wurde es versäumt, diese Nutzung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Unabhängig davon wird die bestehende Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans unverändert beibehalten. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.



5 HOCHBAULICHES KONZEPT DES ARCHITEKTEN

Als wesentlicher Entwurfsansatz werden für die Um- und Ausbaupläne des Hotels die Wahrung und Beibehaltung bei gleichzeitiger Aufwertung der heutigen Bausubstanz formuliert. Diese erzählen die Geschichte des Hauses und spiegeln den Ort und die Wurzeln des Schwarzwaldes wieder. Gleichzeitig bilden sie auch das Rückgrat der gesamten Anlage incl. der Erweiterung, baulich und optisch. Der sehr gute Zustand der Bausubstanz ist aus kostentechnischer Sicht wichtig, da die Ausgaben unbedingt eingegrenzt werden müssen. Punktuell werden daher durch eine klare Grundrissdisposition an den notwendigen Stellen überschaubare und funktionell zugeordnete Eingriffe vorgeschlagen.

Die Realisierung der zusätzlichen Zimmer wird im Bereich des bestehenden, aber schon länger nicht mehr benutztem Tennisplatzes im Süden des Grundstückes vorgeschlagen, bzw. im vorgelagerten Freiraum. Dies ist der ruhigste Bereich, umgeben von attraktivem Grünraum, und zum einen mit freier Sicht sowohl nach Osten in den Schwarzwald als auch nach Süden ins Freiland hin ausgerichtet. Die Bäume vor Ort sollen durchweg erhalten werden.

Eine Realisierung der Erweiterung gemäß dem im bestehenden Bebauungsplan definierten Baufenster in Richtung Norden, direkt über der heutigen Parkplatzfläche, ist aus vielerlei Gründen kaum möglich. Zum einen aus städtebaulicher Sicht, da der notwendige Flächenbedarf nicht gegeben ist und nicht ausreicht, um die qualitative und quantitative Erweiterung auch nur annähernd zufriedenstellend lösen zu können. Zum anderen aus funktioneller Sicht, da eine Verknüpfung mit dem Bestand und dessen Grundrissorganisation (z.B. Küche/Speisesaal etc.) nicht oder nur durch einen kompletten Umbau möglich ist, was eine wesentliche Veränderung des Bestandes mit sich brächte. Auch aus technischer Sicht nicht, da eine Verknüpfung der notwendigen Freizeit- und Wellnesseinrichtungen, wie Hallenbad, SPA, Wellness, Beautybereich etc. schon allein aus Platzgründen nicht realisiert werden können und ein Ausgang in den Grünraum nicht möglich wäre. Aus wirtschaftlicher Sicht, da die Zimmer mit einer Positionierung über dem heutigen Parkplatz nicht dem Anspruch eines Erholungshotels gerecht werden. Daher ist eine Erweiterung in diesen Bereich hinein nicht vertretbar und wird daher nach eingehender Analyse des Bestandes und des Bauareals nicht weiter in Betracht gezogen.

Die „Weiterstrickung“ des bestehenden Zimmertraktes nach Süden hin ist aufgrund der Ausmaße des Grundstückes nur mehr bedingt möglich. Somit ist eine Aufteilung der gewünschten und notwendigen Zimmeranzahl auf zwei getrennte Baukörper unabdingbar, die auch als eigenständige Teilvorhaben, aus Kostengründen getrennt voneinander, realisiert werden müssen. Ein Zimmertrakt mit maximal 12 Zimmer auf zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss verteilt, in Fortführung des heutigen Zimmertraktes samt des Zimmerganges, stärkt zukünftig das Rückgrat der Hotelanlage und übernimmt dabei in Grund- und Aufriss die Form und Formensprache der heutigen Bausubstanz.

Ein ovaler Baukörper wird so in den Grünraum hineingeschoben und seine Achse um etwas mehr als 90 Grad verdreht, dass dieser einen natürlich gegebenen Hangrücken aufnimmt und optisch weiterführt. Durch diese bewusste Positionierung des Baukörpers wird die Aussicht der dahinterliegenden bestehenden und neuen Zimmer nicht beeinträchtigt und die Baumasse des Bestandes und der zu realisierenden Neubauten unter Berücksichtigung der offenen Bauweise aufgelockert. Dieser Baukörper wird mit einem Flachdach vorgeschlagen, um den Gartenbereich und die dahinterliegen-

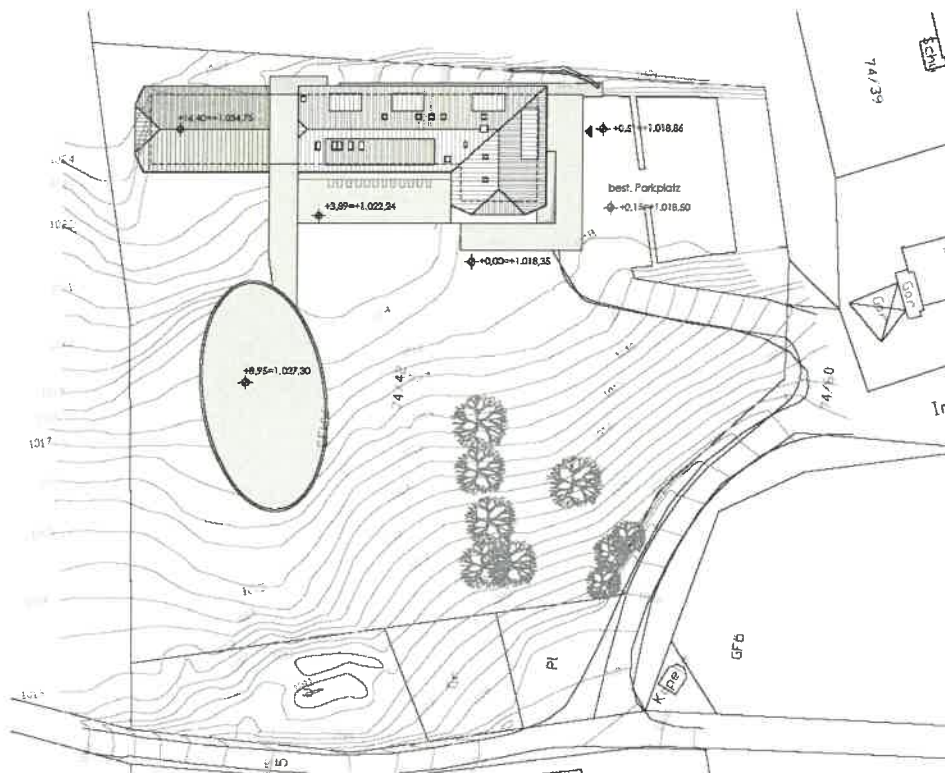
den Räumlichkeiten des Hotels nicht extrem zu verschatten, was für die Qualität des Genius Loci und in der Folge für die Vermarktung äußerst schlecht wäre.

Eine quer zum Haupthaus angelegte und aus brandschutztechnischen Vorgaben notwendige Erschließungszone samt Treppenhaus, Aufzug und 2. Rettungsweg verbindet in der Folge Bestand und Neubau und verknüpft sich mit einem direkt von der Lobby aus neu zuschaffenden Gangzone im Sockelgeschoss. An dieser sind verschiedene zu erschließende Bereiche, SPA-Wellness, Beautybereich, Zugang Wäscherei, etc. aufgefädelt.

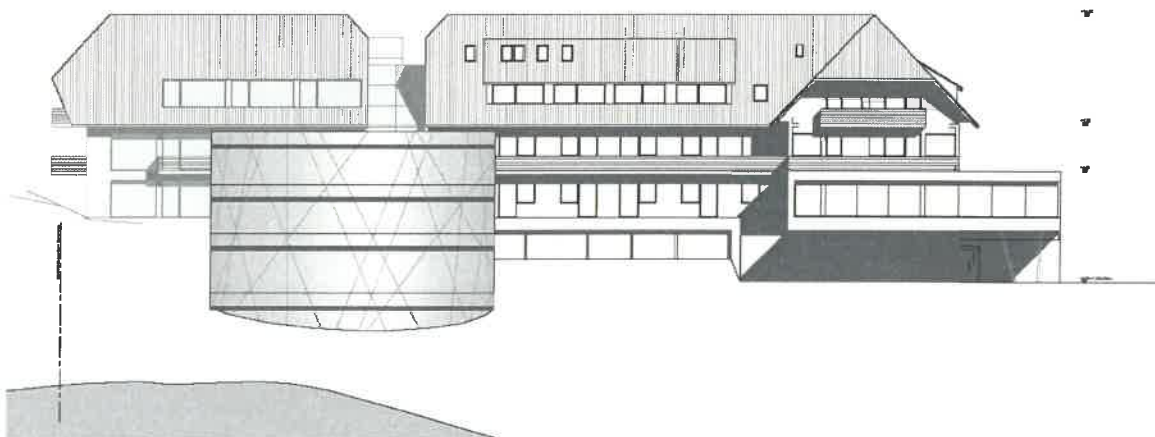
Im Bereich des heutigen Hallenbades wird eine einladende Lobby mit kleiner Bar samt Empfangsbereich, Rezeption und Backoffice vorgeschlagen.

Im 1. Obergeschoss soll die Küche samt Speisesaal Richtung Norden/Osten hin eingeschossig erweitert werden, wie im rückwärtigen Bereich im Erdgeschoss direkt unter der Küche ein Lagerraum für die Küche angelegt werden soll. Das Sockelgeschoss mit samt seinen Nebenräumen wie Haustechnikraum, Wäscherei und Lagerräumen bleibt weitestgehend unberührt

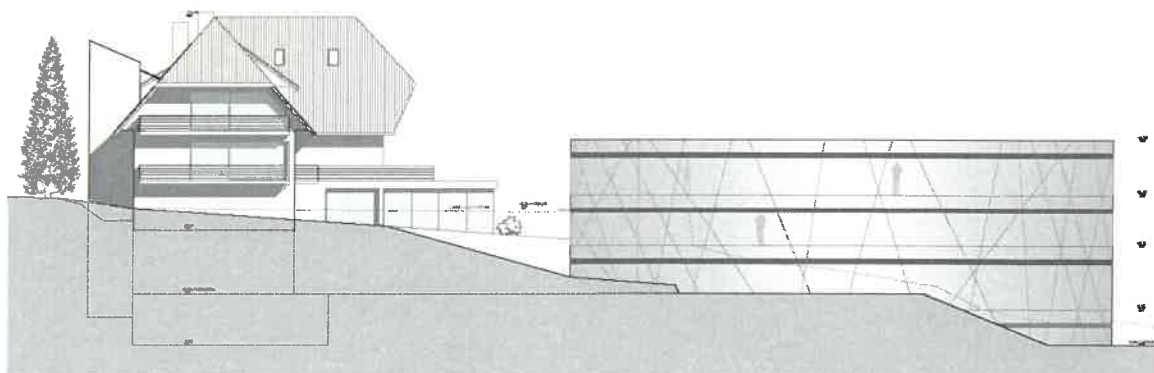
Nach einer genauen Analyse des Bestandes, Sondierung der verschiedenen Erweiterungsmöglichkeiten sowie Wertung und Gewichtung der verschiedensten Aspekte samt Überlagerung mit dem aktuellen Bebauungsplan ergibt sich diese Maximalstudie für eine zukunftsweisende „Quantitative und Qualitative Erweiterung des Hotel Tannhof zu einem 4 * Erholungs-Hotel.



Lageplan Neubau (Quelle: Markus Tauber Architectura)



Ansicht Ost (Quelle: Markus Tauber Architectura)



Ansicht Süd (Quelle: Markus Tauber Architectura)

6 PLANUNGSINHALT

Städtebaulich betrachtet führt die Hotelenerweiterung zu dem Ergebnis, dass der heutige Bebauungsplan aus dem Jahre 1984 vom seinem Ansatz und den darin enthaltenen Flächenvorgaben, heutigen Standards im Hotelbereich nicht mehr gerecht wird und daher dringend im Bereich des Sondergebiets SO 4 abgeändert werden muss.

6.1 Änderung zeichnerischer und textlicher Teil – Flst.-Nr. 74/42

Änderung und Erweiterung der überbaubaren Flächen

Zur Umsetzung des hochbaulichen Entwurfs ist es notwendig, das bisherige Baufenster, das sich im Wesentlichen auf der Westseite des Grundstücks befand, sowohl in Richtung Süden über die ehemaligen Tennisplätze als auch nach Osten in den Grünbereich zu erweitern. Gleichzeitig wird die bisher im Bebauungsplan vorgesehene überbaubare Fläche im Norden deutlich zurückgenommen und stattdessen an dieser Stelle eine Tiefgaragenzone vorgesehen.

Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen

Zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens war es notwendig, die geplanten Gebäudehöhen aus dem hochbaulichen Entwurf in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Im ursprünglichen Bebauungsplan waren die Höhen über die zulässigen Geschosse definiert. Für das Sondergebiet SO 4 war in der Nutzungsschablone eine Geschossigkeit von II+IS+ID (ein Sockelgeschoss + zwei Vollgeschosse + ein Dachgeschoss als Vollgeschoss) definiert. Für einen kleinen Teil des Baufensters nördlich des Hauptgebäudes war nur ein Vollgeschoss vorgesehen. Außerdem waren die zulässigen Bauhöhen damals unter den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften enthalten, während man sie heute zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung zählt. Aus den vorgenannten Gründen und um die Festsetzungen leichter handhabbar zu machen, werden die zulässigen Gebäudehöhen im Plan in m ü NN festgesetzt und auf die Festlegung einer Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die zulässigen Gebäudehöhen im Baufenster A (Bestandsgebäude) entsprechen mit einer zul. Traufhöhe von 1029 m ü NN und einer maximalen Gebäudehöhe von 1035 m ü NN dem bestehenden Hotel, wobei der erforderliche Spielraum für die Anpassung an heutige Dämmstandards bereits berücksichtigt wurde. Deutlich niedriger, nämlich nur 1028 m ü NN darf die maximale Gebäudehöhe des Erweiterungsbaus sein, damit sich dieser dem Haupthaus unterordnet.

Einzeichnung einer Tiefgaragenzone

Aufgrund der Topografie und im Sinne einer flächensparenden Bauweise, ist in der Planung langfristig vorgesehen, im Bereich des heutigen Parkplatzes nördlich des Hotelgebäudes eine Tiefgarage vorzusehen. Um dies zu ermöglichen, wurde hier das bisher im Bebauungsplan vorgesehene Baufenster zurückgenommen und eine Tiefgaragenzone eingetragen.

Erhöhung der städtebaulichen Nutzungskennziffern

Im damaligen Bebauungsplan waren, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 aus heutiger Sicht eher niedrige Nutzungsziffern festgelegt, die nur wenig Spielraum offen ließen. Um die geplante Erweiterung zu ermöglichen und um einem sparsam Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, gleichzeitig aber auch die landschaftlichen Umgebung zu berücksichtigen, sollen die Nutzungsziffern moderat erhöht werden, nämlich auf eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,7.

Verzicht auf die Bauweise

Bisher war im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. In der rechtwinkligen Abwicklung der Gebäude mit dem geplanten Verbindungsgang zwischen Bestandsgebäude und Erweiterungsbau wäre theoretisch innerhalb der Baufenster ein Bau-

körper über 50 m Länge möglich, was nicht der offenen Bauweise entsprechen würde. Da die überbaubaren Flächen genau definiert sind und eine Bauweise im speziellen vorliegenden Fall nicht zweckdienlich ist, kann auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden.

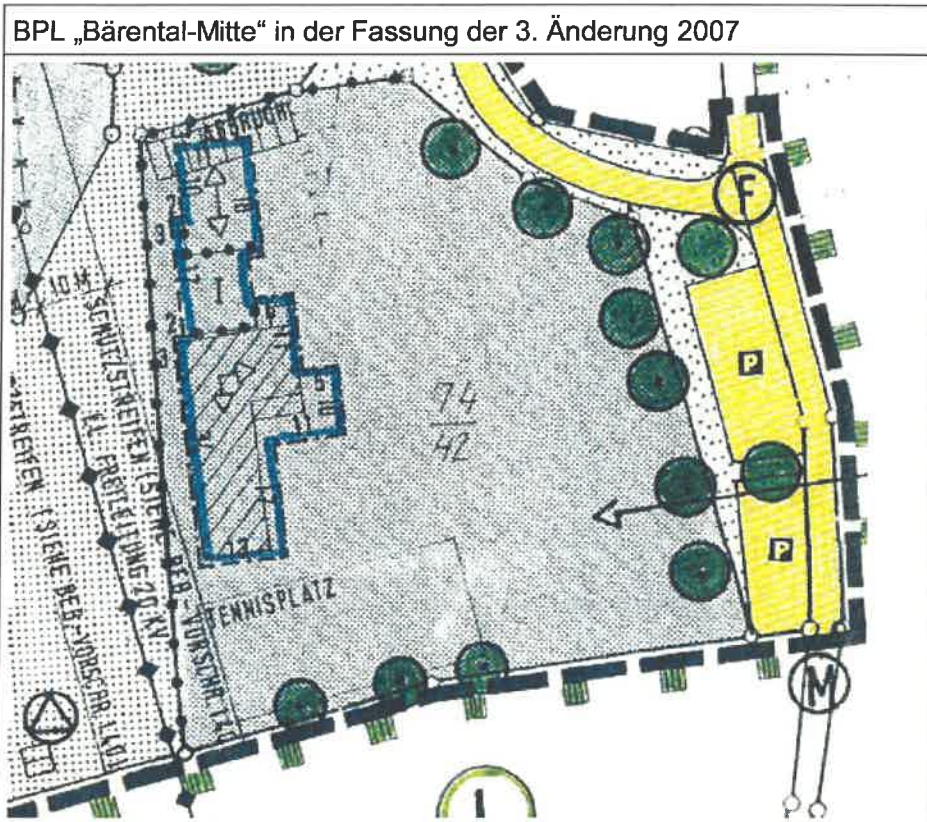
Anpassung der Pflanzeerhaltungsgebote unter Berücksichtigung der bestehenden Bäume

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren auf dem Grundstück mehrere Baumerhaltungsgebote in der Planzeichnung festgesetzt. Die drei Baumerhaltungsgebote an der südlichen Grundstücksgrenze werden unverändert übernommen. Die Baumerhaltungsgebote auf der östlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze werden neu geordnet und den bestehenden Bäumen angepasst. Die bisher sieben gleichmäßig verteilten Baumerhaltungsgebote werden in neun Baumerhaltungsgebote entsprechend den bestehenden Baumgruppen geändert. Durch textliche Festsetzung wird gewährleistet, dass die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen sind. Eine Eingrünung in Richtung Osten besteht unmittelbar westlich des Schrofenweges außerhalb des Deckblattbereichs.

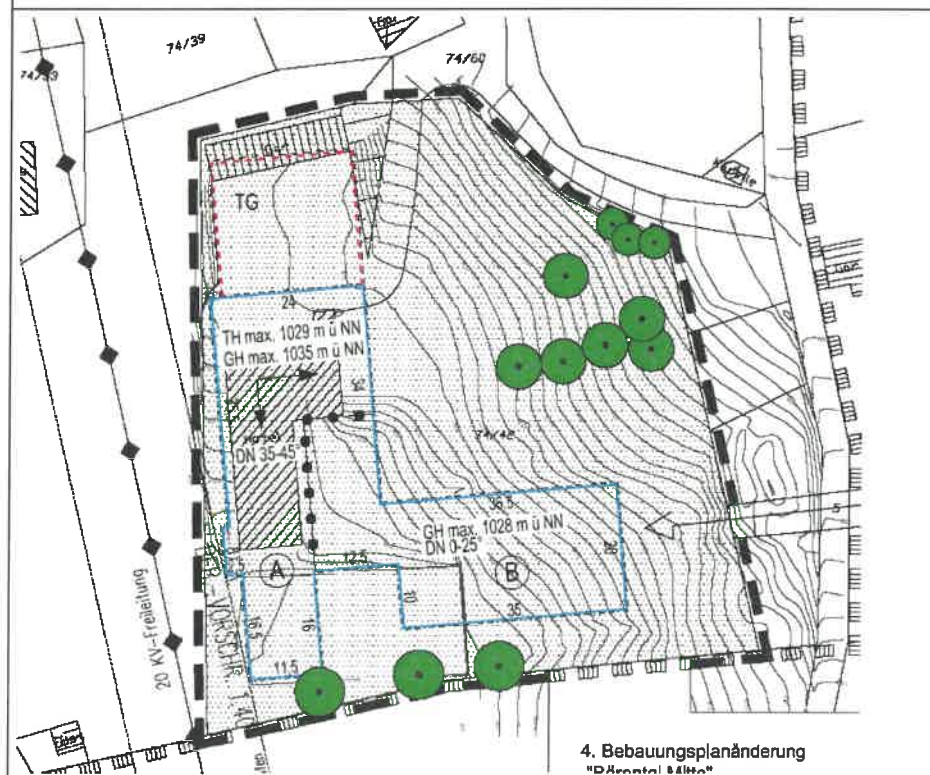
Weitere Belange von Natur und Landschaft

Um die Versiegelung zu minimieren und einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten, wurde festgesetzt, dass Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen sind, sofern eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern nicht zu erwarten ist.

Außerdem wurde zum Schutz des Bodens vor dem Eintrag von Metallionen festgelegt, dass Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer im Plangebiet nur zulässig sind, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.



4. BPL-Änderung 2011



4. Bebauungsplanänderung
„Bärenthal-Mitte“

7 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

Der Grund-Bebauungsplan basiert auf der LBO 1972. Die bisher im Bebauungsplan „Bärenthal-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 „Bärenthal-Mitte“ vom 15.03.1984 findet 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 4. Änderung erlassen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung des Hauptgebäudes der Hotelanlage in die Umgebung fördern, gleichzeitig aber auch für den Wellness-Trakt eine moderne Architektursprache erlauben.

Die früheren Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans wurden überarbeitet und alle, heute zu den planungsrechtlichen Festsetzungen gehörenden Regelungen und Regelungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, gestrichen.

Im Baufenster A (Hauptgebäude) sollen nur Walmdächer sowie reine oder abgewalmte Satteldächer zulässig sein, da dies einer schwabwaldtypischen Dachform entspricht. Durch die Regelung im zeichnerischen Teil wird die Dachneigung wie im bisherigen Bebauungsplan auf 35 – 45° festgelegt. Im Baufenster B dagegen, welches den Erweiterungsbau mit seiner moderneren Form aufnehmen und sich höhenmäßig dem Haupthaus unterordnen soll, sind nur Pult-, Flach und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 25° zulässig.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

8 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 den damit verbundenen Rechtsfolgen aufmerksam macht.

9 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 13 a Abs. 2 kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Der Architekt hat bei seiner Planung die bestehenden Bäume berücksichtigt und sein Erweiterungsvorhaben behutsam in den vorhandenen Freiraum eingefügt. So wird der südliche Anbau, der sich gestalterisch dem Haupthaus angleicht, auf einer Fläche errichtet, die bisher als Tennisplatz genutzt wurde. Die bereits vorhandene Eingrünung des Grundstücks wird erhalten und ist durch entsprechende Baumerhaltungsgebote geregelt. Zusätzlich wurden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung aufgenommen, in dem Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasserdurchlässiger Befestigung hergestellt werden müssen. Auch wurden die GRZ und die GFZ nur geringfügig auf das nötige Maß erhöht. Darüber hinaus wurde eine Regelung zum Schutz des Bodens vor Metallionen aufgenommen.

Insgesamt ist aufgrund der bestehenden Eingrünung gewährleistet, dass sich das Bauvorhaben harmonisch in das Landschaftsbild einfügt und dass sich der westliche Erweiterungsbau trotz seiner modernen Architektursprache dem bestehenden Hauptgebäude unterordnet.

Das Baugesetzbuch verlangt von den Gemeinden einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf bestehenden Baugrundstücken zu nutzen sind. Der Wegfall unversiegelter Fläche auf diesem Grundstück ist gegen die angemessene Nachverdichtung der Hotelanlage abzuwägen. Da es sich um die Erweiterung einer bestehenden Nutzung handelt, waren sinnvolle Alternativstandorte nicht erkennbar. Im Sinne der Eindämmung des Flächenverbrauchs in der freien Landschaft wurde in diesem Fall einer Bebauung der bisher unbebauten Flächen des Baugrundstücks der Vorrang eingeräumt.

Feldberg, den 07. MAI 2013

Der Bürgermeister



Ausgefertigt

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

Feldberg, 03. JUNI 2013
Bürgermeisteramt



Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 25

19. JUNI 2013
Bürgermeisteramt



fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser