

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

### **der Gemeinde Feldberg über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Tatzenmatte II“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 16.03.2004 die . Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Tatzenmatte II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
- 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);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745);

#### **§ 1**

##### **Gegenstand der 1. Änderung**

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Tatzenmatte II“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 04.11.1986. Der zeichnerische Teil wird durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 347 geändert.

#### **§ 2**

##### **Inhalt der 1. Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung vom 16.03.2004 wird der Bebauungsplan zeichnerisch durch ein Deckblatt vom 16.03.2004 geändert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich der 1. Bebauungsplanänderung unverändert übernommen.

### **§ 3**

#### **Bestandteile der Bebauungsplanänderung**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:500 vom 16.03.2004

Beigefügt ist die Begründung vom 16.03.2004

### **§ 4**

#### **Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes**

Der geänderte Bebauungsplan "Tatzenmatte II" besteht nunmehr aus:

1. dem Bebauungsplan mit Satzungsbeschluss vom 24.06.1986, bekannt gemacht am 04.11.1986
2. der 1. Bebauungsplanänderung mit Satzungsbeschluss vom 16.03.2004, bekannt gemacht am .....

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Feldberg, den .....

Der Bürgermeister

## 1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Tatzenmatte“ der Gemeinde Feldberg wurde im Juni 1986 als Satzung beschlossen und im November 1986 zur Rechtskraft gebracht. Seither regelt dieser Plan die Bebauung der allgemeinen Wohngebiete und des Wochenendhausgebietes „Tatzenmatte“. Das Wochenendhausgebiet liegt zwischen Haslachstraße und Haslachbach, südlich der Tennisplatzanlage im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg.

Gemessen an heutigen Maßstäben weist der Bebauungsplan, auch wenn es sich im vorliegenden Fall um eine Wochenendhausgebiet handelt, eine sehr lockere Bebauung mit großen Freiflächen zwischen den Gebäuden auf. Begünstigt durch die heutigen Rahmenbedingungen mit knapper und teurer werdendem Bauland, wundert es daher nicht, dass Wünsche der Grundstückseigentümer nach zusätzlichen Baumöglichkeiten an die Gemeinde herangetragen werden. Die Gemeinde hat die Einbeziehung weiterer Gebietsteile geprüft, sieht hier jedoch zur Zeit keinen Handlungsbedarf.

Konkreter Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte“ ist die Einreichung eines Bauantrags für das Grundstück Flst.-Nr. 347 zum Anbau eines Schlafzimmers und zum Bau eines Carports mit darunter liegendem Lagerraum für Pellets, an das bestehende Wochenendhaus in der Tatzenmatte 4.

Statt des Carports war ursprünglich vom Grundstückseigentümer der Bau einer Garage beabsichtigt. Dies wurde jedoch von der Gemeinde im Interesse der Erhaltung des Gebietscharakters abgelehnt, da das Plankonzept für das Gebiet Gemeinschaftsgaragen am Zugang zum Ferienhausgebiet vorsieht. Einzelgaragen sollen also auch weiterhin im Plangebiet ausgeschlossen bleiben. Der Grundstücksbesitzer hat dies akzeptiert und statt dessen die Errichtung eines überdachten Stellplatzes sowie im Erdreich darunter ein Lagerraum für Holz-Pellets vorgesehen.

Dass Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald hat im April 2003 die Baugenehmigung versagt, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht. Sowohl die damals noch vorgesehene Garage als auch der Anbau überschritten die Baugrenzen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 (2) BauGB wurde abgelehnt, da keine Gründe ersichtlich waren, die eine Befreiung rechtfertigen konnten. Die gewünschte Baumaßnahme kann daher nur durch die Änderung der bauplanungsrechtlichen Grundlage ermöglicht werden.

Die Gemeinde Feldberg steht, wie in andere Baugebieten auch, einer örtlich angemessenen Nachverdichtung grundsätzlich positiv gegenüber, da eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll erscheint und dazu beiträgt den Verbrauch von Flächen in der freien Landschaft zu verringern. Aus den vorgenannten Gründen unterstützt die Gemeinde Feldberg das oben genannten Vorhaben. Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass das Vorhaben planungsrechtlich zugelassen werden kann.

### **Übernahme der bestehenden Bauvorschriften**

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“ und die örtlichen Bauvorschriften vom 04.11.1986 (Datum der Rechtskraft) werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) unverändert übernommen.

## **2 PLANUNGSINHALTE**

### **2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Bei der Planänderung handelt es sich lediglich um die Erweiterung des Baufensters im nordwestlichen und südlichen Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 347. Das bestehende Baufenster von 8,5 m x 11 m wird in abgestufter Form um bis zu 5,6 m nordwestlich und 2,50 im Süden erweitert. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl ist mit dem Bauvorhaben nicht verbunden. Bei einer maßgebenden Grundstücksfläche von 360 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,2 ergibt sich nach wie vor eine zulässige überbaubare Fläche von 136 m<sup>2</sup>. Das Baufenster wird mit der Änderung von 93,5 m<sup>2</sup> auf 139 m<sup>2</sup> erweitert, so dass die zulässige überbaubare Fläche auch tatsächlich erreicht werden kann.

Der geplante überdachte Stellplatz (Carport) zwischen Baufenster und der Grundstücksgrenze zu Flst.-Nr. 348 dient dem Nutzungszweck des im Baugebiet gelegenen Grundstücks und ist mit der Eigenart des Baugebiets vereinbar. Dabei wurde die Zulassung des Carports auch von der Überlegung geleitet, dass unter einer Überdachung abgestellte Fahrzeuge oftmals verträglicher für das Orts- und Landschaftsbild sind, als offen auf befestigten Flächen abgestellten Fahrzeuge. Im Plan wurde daher eine Carportzone eingetragen.

Der Lagerraum soll in den Hang eingegraben werden, so dass er von der Straße aus nicht in Erscheinung tritt. Zur Ermöglichung der Vorhaben wurde daher das Baufenster auch auf der Südseite um 2,50 m bis an die Grundstücksgrenze erweitert und mit einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung vom Hauptbaufenster getrennt. In diesem 2,50 m x 6,0 m großem Bereich wurde durch Einschrieb in der Planzeichnung geregelt, dass hier nur die Errichtung eines unterirdischen Heizungs- und Lagerraumes zulässig sein soll. In der Plandarstellung überlagern sich daher die Carportzone im EG mit dem für den unterirdischen Lagerraum vorgesehenen Baufenster.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich bezogen auf das bestehende Grundstück nur um eine untergeordnete Änderung. Da die Grundflächenzahl (GRZ) des Baugebietes von 0,2 unverändert bleibt, ist auch keine Erhöhung des bereits planerisch zulässigen Versiegelungsgrades gegeben. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. anderer abwägungsrelevanter Belange von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Aus den genannten Gründen stellt die Planung keinen naturschutzrechtlich relevanten Eingriff im Sinne des § 1a BauGB dar. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht notwendig.

### **2.2 Leitungstrassen**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan auf dem Grundstück Flst.-Nr. 347 dargestellte Leitungstrassen wurden anhand der Daten des für die Gemeinde tätigen Tiefbaubüros überprüft. Auf dem Grundstück liegen außer den Hausanschlüssen keine für die Ver- und Entsorgung anderer Grundstücke notwendige Leitungen. Auf das eingetragene Leitungsrecht kann daher verzichtet werden.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 3

**2.3 Hinweis auf Lage im Wasserschutzgebiet**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Haslachtal I und II und Urseetal I und II des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald liegt. Die zu beachtende Wasserschutzgebietsverordnung beinhaltet Verbote, Einschränkungen und Maßgaben.

**3 VERFAHREN**

Da es sich im Gesamtzusammenhang des betroffenen Grundstücks und auf den gesamten Bebauungsplan „Tatzenmatte“ bezogen, nur um einen sehr kleinen Änderungsbereich handelt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird daher von der Möglichkeit des § 13 BauGB Gebrauch gemacht und die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wird daher verzichtet und gleich die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt. Den Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

17.06.2003	<i>Gemeinderat:</i> Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“
22.07.2003	<i>Gemeinderat:</i> Billigung des vorgelegten Änderungsentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Gemeinde beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
03.12.2003 – 05.01.2004	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
16.03.2004	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte“ als Satzung.

Feldberg, den

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentoring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kb-freiburg.de · www.kb-freiburg.de

**Körber  
Barton  
Fahle** ■

Der Bürgermeister

Der Planverfasser