

## **SATZUNG**

### **der Gemeinde Feldberg über**

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Tatzenmatte II"**
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Tatzenmatte II"**

Der Gemeinderat hat am 21.11.2006

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Tatzenmatte II"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung 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 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der zuletzt geänderten Fassung;
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), in der zuletzt geänderten Fassung;

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Änderung**

- a) Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan "Tatzenmatte II" mit Rechtskraft vom 04.11.1986. Durch die Änderung werden die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Flst.-Nr. 327 neu geordnet. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich der 2. Änderung geändert und durch zusätzliche Festsetzungen ergänzt.
- b) Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“.

### **§ 2**

#### **Inhalt der Änderung**

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 21.11.2006
  - wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 327 geändert.
  - werden die bisherigen Festsetzungen Ziffern 2.10, 2.20, 2.30 und 2.40 (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) für den Deckblattbereich außer Kraft gesetzt.

- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich wie in § 3 dieser Satzung beschrieben, geändert bzw. ergänzt
  - werden die Systemschnitte vom 25.02.1986 durch neue, dieser Änderung beige-fügten Systemschnitte vom 21.11.2006 ersetzt.
- b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung vom 21.11.2006 für den Deckblattbereich örtliche Bauvorschriften erlassen.

### § 3

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziffer 1.30 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt neu gefasst.

##### 1.30 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und im Sondergebiet SO (Woch) sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Bauweise im WA 2 ergibt sich durch Planeinschrieb.

Ziffer 1.50 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird für den Deckblattbereich neu eingefügt

##### 1.50 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil mit einem flächenhaften Pflanzungsgebot gekennzeichneten privaten Grünflächen sind zur Durchgrünung des Plangebiets pro angefangener 100 m<sup>2</sup> mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum oder 1 hochstämmiges Obstgehölz und 10 Sträucher zu pflanzen.

Artenempfehlung Bäume (3x verpflanzt, Hochstamm, Umfang 10-12 cm): Linde (*Tilia platyphyllos*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Artenempfehlung Sträucher (2x verpflanzt, 60-100 cm): Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Haselnuss (*Coryllus avelana*), Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Schwarzer Holunder (*Samucus nigra*)

Die in der Planzeichnung mit einem zeichnerischen Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf o.g. Festsetzung anzurechnen.

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

Die Traufhöhe im WA 2 darf bei den Bauplätzen 1, 2 und 3 talseitig gemessen zwischen Geländeoberkante vor Beginn der Baumaßnahme und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut maximal 6,50 m betragen.

Die Traufhöhe im WA 2 darf beim Bauplatz 4 gemessen zwischen Oberkante Gehweg in der Mitte des Gebäudes dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut maximal 6,50 m betragen.

Für alle Bauplätze gilt, dass die Gebäude talseitig maximal mit einer Wandhöhe von 6,50 m in Erscheinung treten dürfen.

Als max. Firsthöhe der vier Bauplätze im WA 2, gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante (Dachfirst), werden festgesetzt:

Bauplatz 1	964 m ü. NN
Bauplatz 2	963 m ü. NN
Bauplatz 3	959,50 m ü. NN
Bauplatz 4	967 m ü. NN

## §4

### Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus:
- (1) dem zeichnerischen Teil (Deckblatt, M 1:500) vom 21.11.2006
  - (2) den planungsrechtlichen Festsetzungen in § 3 dieser Satzung
  - (3) den Systemschnitten vom 21.11.2006
- b) Die örtliche Bauvorschriften bestehen aus:
- (1) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt, M 1:500) vom 21.11.2006
  - (2) den örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“

Beigefügt ist: die gemeinsame Begründung mit integriertem Umweltbericht vom 21.11.2006 sowie die Hinweise zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“ vom 21.11.2006

## § 5

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 6

### Inkrafttreten

Die Änderung der zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

21. NOV. 2006

Feldberg, den .....



Der Bürgermeister

Ausgefertigt

Feldberg, den 22. NOV. 2006



Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 12

Vom 21. MRZ. 2007



Die Ziffern 2.10, 2.20, 2.30 und 2.40 (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) der Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf „Tatzenmatte II“ vom 04.11.1986 finden für den Änderungsbereich keine Anwendung.

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“ gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

## 1 Örtliche Bauvorschriften


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

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

- 1.1.1 Im gesamten Plangebiet sind Satteldächer oder abgewalmte Satteldächer mit Dachüberstand festgesetzt.
- 1.1.2 Die Garagen im Plangebiet sind in den hang einzubauen oder mit einem Satteldach mit Dachüberstand herzustellen.

### 1.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen. (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 1.2.1 Einfriedigungen sind nur im Bereich der Straßenfront und seitlich bis auf die straßenseitige Hausflucht zulässig. Einfriedigungen sind als Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder als Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 1.2.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,0 m nicht überschreiten. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Fahrbahn- oder Wegrand einhalten.
- 1.2.3 Die Einfriedigung der festgesetzten Pflanzgebotsflächen ist nicht zulässig.

21. NOV. 2006  
Feldberg, den .....  
  
Der Bürgermeister



Ausgefertigt

fahlestadtplaner

Schwarzwaldkreis, 72616 Feldberg  
Fon 07141 60875-0, Fax 07141 60875-17  
Info: info@feldberg.de, www.feldberg.de

Der Planverfasser

Eckentfaltung  
durch Amtsblatt Nr. 12

22. NOV. 2006  
Feldberg, den .....  
Bürgermeisteramt  




Vom 1. MRZ. 2007  
Bürgermeisteramt  




### **Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Regenwasserzisternen)**

Um die Regenwasserkanalisation im Plangebiet zu entlasten wird dem Bauherrn empfohlen auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der vorhandenen Topografie und Bodenbeschaffenheit kaum möglich ist, sollte das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss der Kanalisation zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen. Das Regenwasser kann auch zur Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung herangezogen werden. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

## 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“ im Ortsteil Hinterfalkau der Gemeinde Feldberg.

Bis auf die vier Baumöglichkeiten des allgemeinen Wohngebietes WA 2, das heute aus dem Grundstück Flst.-Nr. 327 besteht, wurde der gesamte Bebauungsplan bereits realisiert. Die Verwirklichung der bisher vorgesehenen Planung und Vermarktung der Baugrundstücke scheiterte vor allem an der geplanten gemeinsamen, privaten Erschließungsstraße und an dem zu erwartenden Erdruck der geplanten Straße zu den bereits bestehenden Gemeinschaftsgaragen.

Die Garagenstandorte für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wurden im damaligen Bebauungsplan neben den Standorten für die heute zum Teil bereits realisierten Gemeinschaftsgaragen vorgesehen und sollten wie diese über die Grundstücke Flst.-Nrn. 364 und 378 erschlossen werden. Diese Zufahrten der geplanten Garagen wurden damals weder baurechtlich noch grundbuchmäßig abgesichert. Aus heutiger Sicht erscheint eine notwendige nachträgliche Eintragung in das Baulastenverzeichnis und eine grundbuchmäßige Absicherung bei der Vielzahl der Eigentümer der Garagenzufahrtsgrundstücke als aussichtsloses Unterfangen.

Die heutige Grundstückseigentümerin, die Immobilien-Breisgau-Süd GmbH hat daher ein Konzept erarbeiten lassen, das darlegt, dass die vier Baugrundstücke auch getrennt voneinander erschlossen und bebaut werden können und bei der Gemeinde Feldberg eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans beantragt. Die Gemeinde Feldberg befürwortet die Planänderung, damit die seit langem als Bauplätze vorgesehenen Grundstücke einer angemessenen Bebauung zugeführt werden können. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 13.09.2005 hat die Gemeinde Feldberg der beantragten Bebauungsplanänderung zugestimmt und den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

## 2 PLANUNGSINHALTE

### 2.1 Erschließung

Einer der wichtigsten zur Änderung anstehenden Punkte ist die geplante Erschließung der Bauplätze. Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine private in den Hang eingebaute Erschließungsstraße vor, wobei die Garagen über die Gemeinschaftsgrundstücke Flst.-Nrn. 364 und 378 angefahren werden sollten. Die vorgesehene Bebauung scheiterte wie bereits dargelegt hauptsächlich an diesem Erschließungssystem, das einerseits eine teure und aufwändige Privatstraße und andererseits die Einrichtung eines dinglich gesicherten Überfahrtsrechts über die Zufahrtsgrundstücke der bestehenden Gemeinschaftsgaragen vorsah. Um diesen Konflikt zu umgehen und eine Bebaubarkeit zu erreichen, sollen die Baufenster nun so angeordnet werden, dass jedes neu zu bildende Grundstück einen direkten Anschluss an das öffentliche Straßennetz, entweder über die Straße „Tatzenmatte“ oder die „Haslachstraße“ erhält.

### 2.2 Bestand der bisherigen Festsetzungen

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Tatzenmatte II“, außer den bisher als Festsetzungen enthaltenen Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, werden für den Bereich des Deckblattes (Änderungsbereich) über-

nommen. Für den Änderungsbereich ist allerdings die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) maßgebend. Eine Erfordernis zur Anpassung der bestehenden Festsetzungen an die neuen Gesetzesgrundlagen wird aufgrund des geringen Umfangs des Änderungsbereichs nicht gesehen.

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.

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 Auswirkungen sind aufgrund der Größe des Änderungsbereichs nur unwesentlich.

### **2.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich**

Für den Änderungsbereich sollten ursprünglich die im Bebauungsplan geltenden „bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften“ aus dem Grundplan zur Anwendung kommen. Der Grund-Bebauungsplan basiert auf der LBO 1983. Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften 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. Deshalb war es für den Bereich der 2. Änderung notwendig insgesamt neue örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der derzeit gültigen LBO 1995 zu erlassen.

Um diese Regelungen auf die Grundlage der LBO 1995 zu stellen, werden die Gestaltungsreglements inhaltlich nahezu deckungsgleich mit den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans als eigenständige örtliche Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung erlassen.

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

- Änderung der Stellplatzanforderungen.  
Nach der neuen LBO 1995 ist nur noch 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Die Gemeinde könnte per Satzung eine Erhöhung festlegen. Darauf wird wegen der geringen Größe des Änderungsbereichs verzichtet. Ein städtebauliches Erfordernis ist nicht erkennbar.
- Neue Bauvorhaben nach dem Kenntnisgabeverfahren möglich.  
Ziel ist eine Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens. Dies wird von der Gemeinde gewünscht.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung des neuen Wohngebäudes in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch die örtlichen Bauvorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Gebäude erreichen und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer, der Garagen und der Einfriedigungen soll sichergestellt werden, dass eine gebietstypische Bauform mit Satteldach oder abgewalmten Satteldach zur Anwendung kommt. Die zulässigen Dachneigungen wurden durch Planeinschrieb auf 35-45° festgelegt.

Die Regelungen zur Einfriedigung sollen dazu beitragen, dass der für den Schwarzwald typische Eindruck der offenen Landschaft auch in den bewohnten Gebieten beibehalten wird. Einfriedigungen sind daher nur auf der straßenzugewandten Seite und nur als Sockel oder Holzzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde geregelt, dass die zur Anpflanzung vorgesehenen Grünflächen nicht eingefriedet werden dürfen.

#### **2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA 2 wird unverändert übernommen. Ebenso wird das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, gekennzeichnet durch die Grundflächenzahl GRZ von 0,3 der Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 und einer maximalen Anzahl von II Vollgeschossen nicht verändert.

Schließlich ist auch die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erhöhte Anzahl der zulässigen Wohnungszahl auf 3 WE nicht Gegenstand der 2. Änderung, sondern wurde bereits durch die „Satzung der Gemeinde Feldberg über die Änderung der Beschränkung der Wohnungszahl“ vom 16.02.1993 geändert.

#### **2.5 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise**

Der bisherige Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 327 im tiefer gelegenen Grundstücksbereich zur „Tatzenmatte“ orientiert vier Baufenster (überbaubare Flächen) mit jeweils 10 m x 14 m fest. Die Bebauungsplanänderung sieht nun vor, die Anzahl der Bauplätze beizubehalten, aber diese anders anzuordnen, so dass nur noch drei Bauplätze von der Tatzenmatte und einer im bisher als private Grünfläche vorgesehenen Bereich von der Haslachstraße erschlossen wird.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um die für heutige Verhältnisse sehr großen Grundstücke besser nutzen zu können, sollen die überbaubaren Flächen jeweils auf 12 m x 15 m erweitert werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird dabei, wie bereits oben erwähnt unverändert übernommen.

Aus gleichen Gründen soll auch die Bauweise, zumindest für die Bauplätze 3 und 4, bei denen dies erschließungstechnisch ohne Probleme möglich ist, von bisher nur Einzelhäusern auf Einzel- und Doppelhäuser erweitert werden. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass in der heutigen wirtschaftlichen Situation auch im ländlichen Raum große Grundstücke für einige Familien nicht mehr erschwinglich sind, so dass im Falle einer Doppelhausbebauung auch kleiner Grundstücke gebildet werden können.

#### **2.6 Garagen und Carports**

Die Veränderung der überbaubaren Flächen und der Bauweise zieht automatisch auch eine Anpassung der Garagen- und Carportzonen nach sich. So werden die Garagen- und Carportzonen individuell für jeden Bauplatz festgesetzt. Darüber hinaus wird auch



eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Errichtung von Garagen mit Satteldach und Dachüberstand erlaubt. Nach den bisherigen Festsetzungen waren Garagen auf Lgb.Nr. 327 nur in den Hang eingebaut zulässig.

## 2.7 Trauf- und Firsthöhen

Die Neuordnung der überbaubaren Flächen macht auch eine Überprüfung der festgelegten maximalen Firsthöhen notwendig. Im bisherigen Bebauungsplan waren die einzelnen maximal zulässigen Firsthöhen für jedes Baufenster im WA 2 in m ü. NN festgesetzt. Aus Gründen der heute nachgefragten Wohnqualität (Aussichtssituation, mehr Freifläche im Süden), als auch um die neugeplanten Gebäude etwas von den bestehenden Gemeinschaftsgaragen abzurücken, wurden die Baufenster etwas vergrößert und insgesamt etwas näher an die straßenabgewandte Grundstücksgrenze gerückt. Daraus ergab sich im Bereich der Bauplätze 1 bis 3 notwendigerweise auch eine geringfügige Erhöhung der bisherigen Firsthöhen, allerdings nur um 0,75 m. Für den Bauplatz 4 an der Haslachstraße musste die maximale Firsthöhe ohnehin neu ermittelt werden, da für diesen Bereich im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung erstmals Baurecht geschaffen wird.

Die bereits bisher zulässigen Traufhöhen von maximal 6,50 m zwischen talseitiger Geländeoberkante und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut wird für die Bauplätze 1 bis 3 unverändert übernommen. Für den Bauplatz 4 wird aufgrund der örtlichen Lage die zulässige Traufhöhe auf 6,50 m zwischen Oberkante Gehweg und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut festgesetzt, wobei bei allen Bauplätzen die Gebäude talseitig mit einer Wandhöhe von maximal 6,50 m in Erscheinung treten dürfen. Zur Verdeutlichung wurde die Festsetzung aber nochmals in die Satzung aufgenommen und klarer formuliert.

## 2.8 Dachneigung

Der Bereich der zulässigen Dachneigungen in der Nutzungsschablone des WA 2 wird von bisher 42°-48° auf nunmehr 35°-45° festgesetzt. Dies entspricht zum einem dem Wunsch des Grundstückseigentümers, ist aber auch städtebaulich vertretbar, da es sich beim Bereich Tatzenmatte um einen wenig exponierten Bereich handelt und mit einer Mindestdachneigung von 35° immer noch gestalterisch ablesbare Dachneigungen entstehen. Darüber hinaus konnte bei der Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhen somit eine Dachneigung von 45° statt wie bisher 48° zu Grunde gelegt werden, so dass dadurch die Gebäudehöhen etwas geringer ausfallen.

## 2.9 Leitungstrassen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan auf dem Grundstück Flst.-Nr. 327 dargestellten Leitungstrassen wurden anhand der Daten des für die Gemeinde tätigen Tiefbaubüros überprüft und in die Planzeichnung eingetragen. Das Leitungsrecht für die Abwasserleitung des bestehenden Doppelhauses auf den Grundstücken Flst.-Nr. 327/2 und 327/3 wurde, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan mit einer Breite von 2,0 m übernommen. Eine weitere bestehende Abwasserleitung verläuft durch die geplante Garagen- und Carportzone des Bauplatzes 2 und im Bereich des Bauplatzes 3 durchzieht die bestehende Wasserleitung das Baufenster und die Garagen- und Carportzone des Bauplatzes 4. Hier wurde bereits im bestehenden Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Leitungen im Bedarfsfall zu verlegen sind.

## 2.10 Systemschnitte

Dem ursprünglichen Bebauungsplan waren Systemschnitte beigelegt. Durch die veränderten Baufenster und Gebäudehöhen entsprechen die Schnitte nicht mehr den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und müssen ersetzt werden. Die durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten Gebäudekubaturen wurden in die damals erarbeiteten Geländeschnitte eingetragen und der Änderung beigelegt. Sie dienen jedoch lediglich der Erläuterung und sind nicht als Festsetzungen zu verstehen.

## 2.11 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

13.09.2005	<i>Gemeinderat:</i> Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Tatzenmatte II“. Billigung des vorgelegten Änderungsentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
30.03.2006 – 12.04.2006	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
22.03.2006 - 22.04.2006	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
25.07.2006	<i>Gemeinderat:</i> Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der örtliche Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
10.08.2006 - 11.09.2006	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
21.11.2006	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Tatzenmatte II“ als Satzung.

## 4 UMWELTBERICHT

### 4.1 Allgemeines

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden,
- Oberflächen- und Grundwasser
- Luft und Geländeklima
- Landschaftsbild/Erholungsfunktion/Wohnfunktion

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist für Vorhaben bzw. Bebauungspläne ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem aufgrund der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB die zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### 4.2 Art und Umfang des Vorhabens

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 4.485 m<sup>2</sup> liegt östlich der K 4991 im Haslachtal zwischen Mittel- und Hinterfalkau im Bebauungsplangebiet „Tatzenmatte II“. Vorgesehen ist, im Gebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes vier überbaubare Flächen teilweise für Einzel- und teilweise für Einzel- und Doppelhausbebauung zu ermöglichen. Die Grundstücke sollen dabei nicht wie bisher geplant, über eine gemeinsame Zufahrt, sondern einzeln von den bestehenden Straßen Tatzenmatte im Südosten und Haslachstraße im Nordwesten erschlossen werden.

### 4.3 Bestandsanalyse und bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich ist im bestehenden Bebauungsplan als Wohngebiet mit vier Baufenstern und private Grünfläche festgesetzt. Vor allem im Nordosten hat sich ein dichter Strauch- und Baumbewuchs vorwiegend mit Tannen und Fichten entwickelt, die keine besondere Qualität aufweisen und im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden.

### 4.4 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum beschränkt sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Änderungsbereiches. Weitergehende Auswirkungen der Planung, die über den Geltungsbereich hinausgehen, werden nicht erwartet.

### 4.5 Standortalternativen

Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, scheiden andere mögliche Standorte aus.

Im Übrigen verpflichtet das BauGB grundsätzlich zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In diesem Zusammenhang entspricht die vorgesehene Bebauungsplanänderung aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen, indem die bauliche Entwicklung innerörtlicher Flächen ökologisch sinnvoller ist, als am Ortsrand unverbaute Landschaft für neue Baugebiete in Anspruch zu nehmen. Daher ist die sogenannte In-

nenentwicklung an diesem Standort im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange zu begrüßen.

#### 4.6 Bestands- und Konfliktanalyse

Bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird nach insgesamt fünf Bewertungsstufen unterschieden:

- sehr geringe
- geringe
- mittlere
- hohe
- sehr hohe Bedeutung der jeweiligen Funktion.

##### **Schutzgut Boden**

Die Geologie des Feldberggebietes wird im Wesentlichen von der Gebirgsauffaltung im Tertiär und Quartär sowie von den nachfolgenden Eiszeiten geprägt. Im Plangebiet selber herrschen überwiegend Braunerden mit einer mittleren Puffer- und relativ hoher Filterfunktion vor. Diese Böden weisen eine mittlere bis hohe Bedeutung für die ökologische Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen auf.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Tatzenmatte II“ entsteht eine Mehrversiegelung von ca. 200 m<sup>2</sup> durch Gebäude, Garagen und Erschließungsflächen. Damit ist ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden.

##### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Haslachtal I und II und Urseetal I und II des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald und weist daher eine Bedeutung für den Trinkwasserschutz auf.

Die einzelnen Grundstücke werden an die bereits in der Haslacherstraße und Tatzenmatte vorhandenen gemeindeeigenen Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen Festsetzungen sind die zusätzlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers infolge vom möglichem Schadstoffeintrag während der Bauphase wird als mittel eingestuft.

##### **Schutzgut Klima/Luft**

Durch die geplante Bebauung mit vier Gebäuden, sowie Garagen und deren Zufahrten kann das Klima (Temperatur) lokal kleinräumig verändert werden. Die Durchlüftung wird sich nur unwesentlich verschlechtern.

Die Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr und Heizungen ist als sehr gering einzustufen.

### **Schutzgut Mensch**

Das Planungsgebiet ist bereits im Nordosten und Südosten durch zwei Wohnstraßen an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Feldberg angebunden.

Westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 45 m zur geplanten Bebauung die K 4991. Aufgrund dieses Abstandes und des relativ geringen Fahrzeugaufkommens auf dieser Straße (2370 KFZ/24h mit einem Schwerlastanteil von 5,6 %), wird eine erhöhte Lärmbelastung auf den Menschen im Plangebiet als gering eingestuft.

Durch die geplante Bebauung wird sich der Verkehr insbesondere auf den bestehenden Wohnstraßen nur sehr geringfügig erhöhen und sich auf den Menschen unmerklich auswirken.

Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen unmittelbar an das Plangebiet an. Hier ist für die zukünftigen Bewohner mit einer geringen bis mittleren Belastung bei möglichen Emissionen der ortsüblichen Bewirtschaftung dieser Flächen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen.

Das gesamte Plangebiet ist im rechtmäßigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten grenzt unmittelbar ein Wochenendhausgebiet an. Emittierende Gewerbebetriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden. Insofern sind mögliche Lärm- und Schadstoffemissionen, die von diesen Nutzungen auf den Menschen ausgehen können, ausgeschlossen.

### **Schutzgut Arten, Lebensgemeinschaften und Biotop**

Im Änderungsbereich hat sich vor allem im Nordosten ein dichter Strauch- und Baumbewuchs mit Tannen und Fichten entwickelt, die vor allem für Kleinsäuger und Vögel z.T. als Unterschlupf, Nahrungs- und Brutgelegenheiten dienen. Die übrigen Flächen werden als Wiesenflächen genutzt.

Diese Flächen besitzen eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

### **Schutzgut Landschaft und Erholung**

Das Plangebiet liegt im bebauten Innerortsbereich von Falkau und ist von bereits bestehender Bebauung umgeben. Durch die Errichtung von insgesamt vier Häusern auf relativ großen Grundstücken wird das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem Bereich nur sehr geringfügig beeinflusst.

Für das Landschaftserleben und die Erholung hat das Plangebiet aufgrund der Lage nur eine geringe Bedeutung.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

## **4.7 Eingriffssituation**

Nach den bisherigen planungsrechtlichen Möglichkeiten entsteht gegenüber der jetzigen Planung insgesamt eine Mehrversiegelung durch Gebäude, Garagen und deren Zufahrten von ca. 200 m<sup>2</sup>.

Hiermit ist ein zusätzlicher Eingriff vor allem in die Schutzgüter **Boden** und **Wasser** verbunden.

Das Plangebiet weist aufgrund des Gehölzbestandes und der Wiesenflächen eine mittlere Bedeutung für den **Arten** und **Biotopschutz** auf.

Aufgrund der innerörtlichen Lage hat das Plangebiet nur geringe Auswirkungen auf das **Landschaftsbild und die Erholung**.

Das örtliche **Klima** bzw. die Durchlüftung des Plangebiets wird sich durch die geplanten Baukörper nicht wesentlich verschlechtern.

#### 4.8 **Grünordnerische Maßnahmen**

Zusätzlich zu den bisher festgesetzten Baumpflanzungen sollen insbesondere auf den privaten Grünflächen zur Durchgrünung des Plangebiets, heimische Sträucher und Laubbäume gepflanzt werden. Damit kann der zusätzliche Eingriff durch Bodenversiegelung im Plangebiet ausgeglichen werden.

#### 4.9 **Monitoring**

Da das Monitoring keine allgemeine Überwachung von Umweltauswirkungen darstellt, sondern sich vor allem auf die Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen erstreckt, bei der vorliegenden Planung jedoch mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen gem. § 4 c BauGB erforderlich.

#### 4.10 **Zusammenfassung**

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 4.485 m<sup>2</sup> liegt östlich der K 4991 im Haslachtal zwischen Mittel- und Hinterfalkau im Bebauungsplangebiet „Tatzenmatte II“. Vorgesehen ist, das Gebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes mit insgesamt vier Gebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) zu bebauen. Die Grundstücke sollen dabei nicht wie bisher geplant, über eine gemeinsame Zufahrt, sondern einzeln von den bestehenden Straßen Tatzenmatte im Südosten und Haslachstraße im Nordwesten erschlossen werden.

Durch die Neukonzeption entsteht eine zusätzliche Versiegelung durch größer dimensionierte Gebäude, Garagen und Zufahrten von ca. 200 m<sup>2</sup>. Damit ist gegenüber den bisher planungsrechtlichen Möglichkeiten ein zusätzlicher Eingriff vor allem in die Schutzgüter Wasser und Boden, der trotz aller geplanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen verbleibt, verbunden.

Durch die umgebende Bestandssituation, der Festsetzung von Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken sowie der geringen Flächengröße des Plangebiets, sind keine klimatischen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

Die Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr und Heizungen ist als sehr gering einzuschätzen.

Durch das geplante Vorhaben wird sich das Fahrzeugaufkommen auf den bestehenden Straßen geringfügig erhöhen, welches auf das Gebiet und den Menschen einen nur sehr geringen Einfluss hat.

Eine erhöhte Lärmbelastung auf den Menschen durch den Verkehr auf der K 4991, die im Südwesten in einer Entfernung von ca. 45 m zum Plangebiet verläuft, wird als gering eingestuft.

Bei den im Süden an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit den ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen zu rechnen.

Zusätzliche Lärm- und Geruchsemissionen durch emittierende Gewerbebetriebe im Umfeld sind nicht gegeben.

Im Änderungsbereich hat sich vor allem im Nordosten ein dichter Strauch- und Baumbewuchs mit Tannen und Fichten entwickelt, die keine besondere Qualität aufweisen. Die übrigen Flächen werden als Wiesenflächen genutzt.

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Diese Flächen besitzen eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Das Plangebiet liegt im bebauten Innerortsbereich von Falkau und ist von bereits bestehender Wohnbebauung bzw. Ferienhausbebauung umgeben. Durch das Vorhaben wird das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem Bereich nur geringfügig beeinflusst. Für das Landschaftserleben und die Erholung hat das Plangebiet aufgrund der Lage im Innerortsbereich keine Auswirkungen.

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Gegenüber den bisher planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Tatzenmatte II“ entsteht ein zusätzlicher Eingriff vor allem in die Schutzgüter Boden und Wasser. Dieser wird, soweit wie möglich, im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die dargestellte Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Insbesondere durch das zusätzliche Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen, kann der zu erwartende Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des §29 (1) BNatSchG und § 1a BauGB gegen die Belange einer für die Gemeinde bedeutsamen Entwicklung ordnungsgemäß abzuwägen. Nach Abwägung geht die Gemeinde Feldberg davon aus, dass die vorgeschlagene Eingriffsreduzierung und Ausgleichsmaßnahme die ökologischen Belange ausreichend berücksichtigt.

Feldberg, den 21. NOV. 2006



Der Bürgermeister

fahlestadtplaner



Der Planverfasser

Ausgefertigt

Bekanntmachung  
durch Amtsblatt Nr. 12

22. NOV. 2006

Feldberg, den  
Bürgermeisteramt



Vom 21. MRZ. 2007

Bürgermeisteramt

