LANDRATSAMT
BREISGAU-
HOCHSCHWARZWALD

Name des B-Plan: Kronengelände, 5. Änderung

Gemeinde: Feldberg

Gemarkung: Falkau

## INHALT DER PLANAKTE

1. SATZUNG
2. PLANZEICHNUNG
3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
5. BEGRÜNDUNG

## BEMERKUNGEN

LANDKREIS
BREISGAU-
HOCHSCHWARZWALD
GIS-ZENTRUM

Feldberg
DAS HÖCHSTE IM SCHWARZWALD

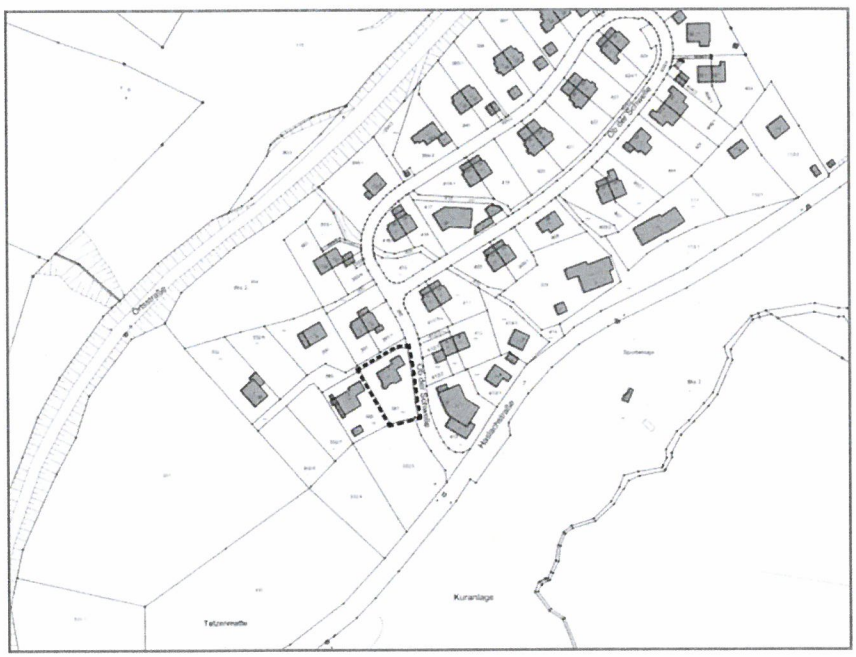
# Gemeinde Feldberg
# Gemarkung Falkau

# 5. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzung
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung

Stand: 08.05.2018
Satzung
gem. § 10 (1) BauGB




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

# SATZUNGEN

**der Gemeinde Feldberg über**

**a) die 5. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ und**

**b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 08. Mai 2018

a) den Bebauungsplan „Kronengelände“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kronengelände“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

## § 1
## Gegenstand der Änderung

a) Gegenstand der 5. Änderung ist der Bebauungsplan „Kronengelände“ der Gemeinde Feldberg mit Rechtskraft vom 20.07.1976 in der Fassung der 4. Änderung. Die genaue Abgrenzung der Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt zum Bebauungsplan).

b) Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“.

## § 2

## Inhalte der Änderung

a) Nach Maßgabe der Begründung

- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Kronengelände“ durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flurstück Nr. 387 geändert.
- werden die Ziffern
  - I. § 4 (Stellplätze und Garagen) und
  - IV. §§ 9-13 (Gestaltungsfestsetzungen)

  für den Deckblattbereich außer Kraft gesetzt.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich geändert bzw. ergänzt.

b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung für den Deckblattbereich der 5. Änderung örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich übernommen.

## § 3

## Bestandteile der Änderung

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem: | |
| a) | zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500) | vom 08.05.2018 |
| b) | textlichen Teil – geänderte bzw. ergänzte planungsrechtliche Festsetzungen – | vom 08.05.2018 |
| 2. | Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus: | |
| a) | dem gemeinsamen zeichnerischem Teil (Deckblatt M 1:500) | vom 08.05.2018 |
| b) | den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ | vom 08.05.2018 |
| 3. | Beigefügt ist die gemeinsame Begründung | vom 08.05.2018 |

## § 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 5. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ der Gemeinde Feldberg sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch die 5. Änderung des Bebauungsplans überlagerte Bereich des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Kronengelände“ außer Kraft.

Gemeinde Feldberg, den 08.05.2018

Stefan Wirbser
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.

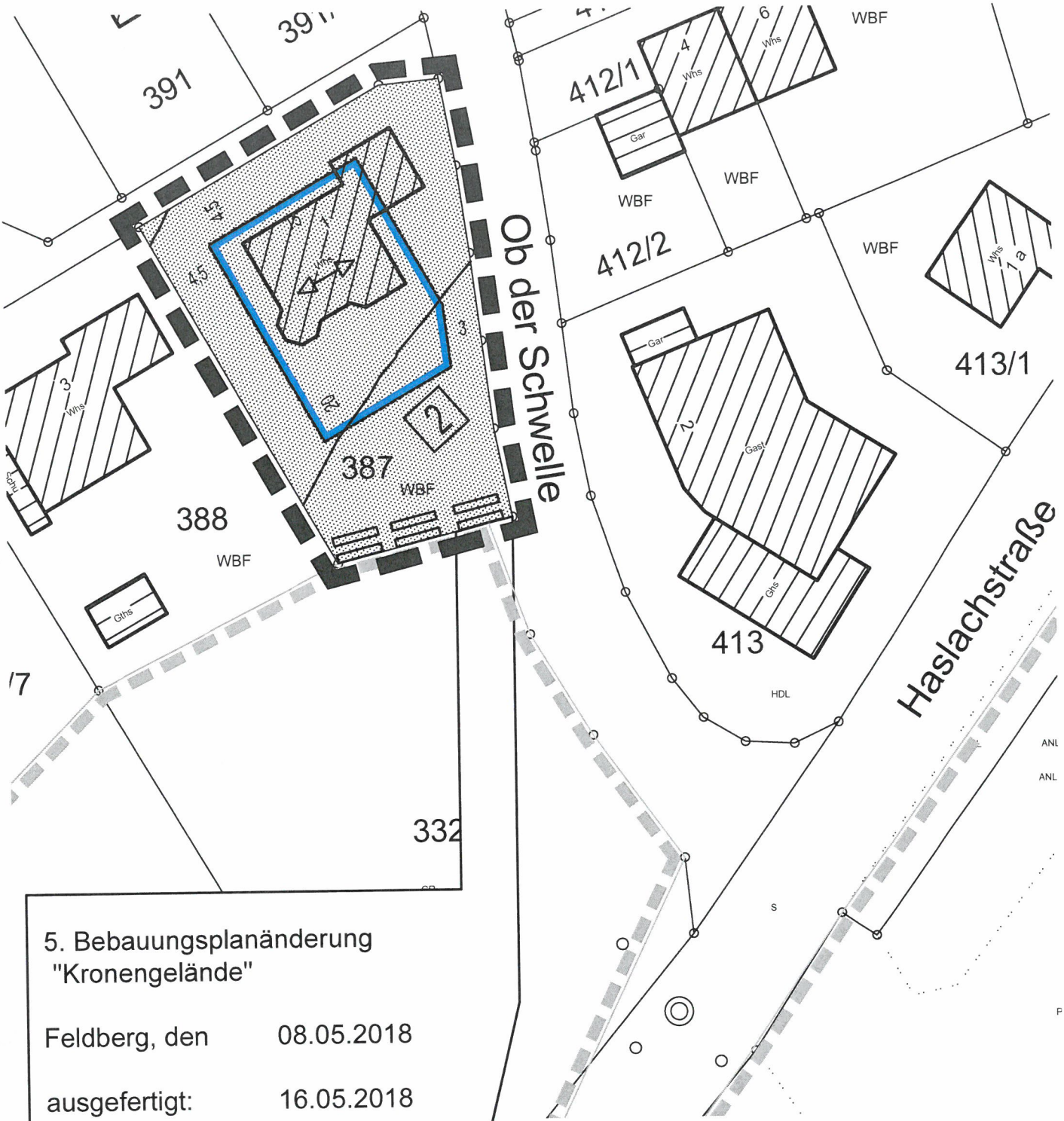
Feldberg, 16. Mai 2018

Bürgermeisteramt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 21

Feldberg, 23. Mai 2018

Bürgermeisteramt




5. Bebauungsplanänderung
"Kronengelände"

Feldberg, den 08.05.2018

ausgefertigt: 16.05.2018

rechtswirksam: 23.05.2018

GEMEINDE FELDBERG (SCHWARZWALD)

# Gemeinde Feldberg

## 5. Änderung des Bebauungsplans "Kronengelände" und Erlass örtlicher Bauvorschriften

0 5 10 m 20 m 40 m

Planstand: 08.05.2018
Projekt-Nr: S-17-174
Bearbeiter: Sam / Wit

M. 1 / 500
Im A4-Format

18-05-08 Plan BPLÄ5 Kronengelände (18-04-25).dwg

N

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

Die Ziffern
- I. § 4 (Stellplätze und Garagen) und
- IV. §§ 9-13 (Gestaltungsfestsetzungen)

der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Kronengelände“ vom 30.03.1976 finden für den Änderungsbereich keine Anwendung. Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert.

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

***Ziffer I. § 4 „Stellplätze und Garagen“ wird wie folgt neu gefasst:***

### § 4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1) Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
2) Garagen sind so zu errichten, dass senkrecht gemessen vor der Garagenöffnung ein Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt.
3) Carports müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,80 m einhalten. Eine ausreichend Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum muss gewährleistet sein.
4) Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

***Ziffer II. „Maß der baulichen Nutzung“ wird um folgenden § 6a ergänzt:***

**II.** **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

**§ 6a** **Höhe baulicher Anlagen , Höhenlage**
(§ 9 (1) Nr.1 und § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite wird auf 6,50 m festgesetzt.

Die Traufhöhen von Dachaufbauten und Widerkehren dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe um max. 1,50 m überschreiten.

***Ziffer IV.§ 16 „Natur und Landschaft“ wird neu hinzugefügt:***

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

1) Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
2) Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Rechtsgrundlage**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 – 45° herzustellen.

Für untergeordnete Nebendächer der Hauptgebäude, Dächer von An- und Vorbauten oder Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer, flach geneigte Dächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 16° zulässig.

2.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2.1.3 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

2.1.4 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite der Dachaufbauten wird dabei gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.

### 2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Einfriedungen sind nur entlang der öffentlichen Straße sowie seitlich zwischen öffentlicher Straße und straßenzugewandter Gebäudeflucht zulässig.

2.2.2 Zulässig sind nur Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung.

2.2.3 Für Heckenhinterpflanzungen dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen sind nicht zulässig.

2.2.4 Die Höhe der Einfriedungen darf gemessen ab Oberkante Straße maximal 0,80 m betragen.

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

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

## 3 HINWEISE

### 3.1 Artenschutzrechtliche Hinweise

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

### 3.2 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.3 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.3.1 Allgemeine Bestimmungen:

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.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

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.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3.5 Hinweise der ED Netze GmbH

Im Plangebiet verlaufen bereits Kabel der ED Netze GmbH. Details dazu sehen Sie auf der Internetseite https://planservice.regiodata-service.de

Falls die Kabel gesichert werden müssen, sprechen Sie das bitte mit unserem Betriebsstützpunkt in 79822 Titisee-Neustadt, Gutachstraße 36 ab. Ansprechpartner ist Detlef Jordan. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-6170, Faxnummer 07623 92-6180 oder per Mail an Detlef.Jordan@ednetze.de.

Wenn bei den Bauarbeiten etwas an unseren Anlagen geändert werden muss, melden Sie das bitte rechtzeitig an die ED Netze GmbH.

### 3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Bei den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

### 3.7 Wasser

3.7.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

3.7.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### 3.8 Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit dem Änderungsbereich 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.

Gemeinde Feldberg, 08.05.2018

Stefan Wirbser,
Bürgermeister

GEMEINDE 2 FELDBERG (SCHWARZWALD)

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

Der Planverfasser

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

Feldberg, 16. Mai 2018

Bürgermeisteramt

GEMEINDE 2 FELDBERG (SCHWARZWALD)

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 21

Feldberg, 23. Mai 2018

Bürgermeisteramt

GEMEINDE 2 FELDBERG (SCHWARZWALD)

# Inhalt

1 Allgemeines ..... 2
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung ..... 2
1.2 Lage des Plangebietes ..... 3
1.3 Flächennutzungsplan ..... 3
1.4 Planungsverfahren ..... 4
1.5 Verfahrensablauf: ..... 5
2 Erschließung ..... 6
2.1 Verkehrliche Erschließung ..... 6
2.2 Ver- und Entsorgung ..... 6
3 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen ..... 6
3.1 Bestehende Festsetzungen ..... 6
3.2 Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans (Deckblatt) ..... 7
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung ..... 8
3.4 Maximale Traufhöhe ..... 8
3.5 Garagen, Carports, Stellplätze ..... 9
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 9
4 Erlass Örtlicher Bauvorschriften ..... 9
4.1 Äußere Gestaltung der Gebäude / Dachgestaltung ..... 10
4.2 Einfriedungen ..... 11
4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke ..... 11
5 Umweltbelange ..... 11
5.1 Bestand ..... 11
5.2 Beurteilung der Schutzgüter ..... 12
6 Bodenordnung ..... 13
7 Kosten der Planung ..... 14
8 Städtebauliche Daten ..... 14

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Kronengelände“ im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg liegt im Bereich Mittel-Falkau des Ortsteils Falkau der Gemeinde Feldberg. Er wird im Nordwesten begrenzt durch die Ortsstraße (K 4991) und im Südosten durch die Haslachstraße. Nordöstlich und südwestlich schließt sich die freie Landschaft in Form von offenen Wiesenflächen an. Das Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Der Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 20.07.1976 zur Rechtskraft gebracht. Seither regelte dieser Plan die Bebauung des allgemeinen Wohngebiets „Kronengelände“. Der Bebauungsplan wurde bislang mehrmals geändert:

- Das erste Änderungsverfahren wurde im Juli 1983 abgeschlossen und betraf die Grundstücke Flst.Nrn. 387, 388, 408, 413 und 413/1.
- Eine weitere Änderung erfolgte im Rahmen der Satzung über die Beschränkung der Wohnungszahl mit Satzungsbeschluss am 29.09.1992 für die Bebauungspläne „Vorder-Falkau“, „Mittel-Hintr-Falkau“, „Kronengelände“, „Tatzenmatte II“ und „Feldberg-Ost“, bekannt gemacht am 16.02.1993.
- Die zweite Änderung erfolgte mit Satzungsbeschluss vom 02.05.1995 und bezog sich auf das Grundstück Flst.-Nr. 394.
- In der dritten Änderung wurde das Baugebiet im Südwesten um vier Baugrundstücke erweitert. Der Satzungsbeschluss dieser Änderung wurde am 05.06.2012 gefasst; die Änderung trat am 11.07.2012 in Kraft.
- Die vierte Änderung mit Satzungsbeschluss vom 09.10.2012, rechtswirksam durch Bekanntmachung vom 17.10.2012, bezog sich auf das Grundstück Flst. Nr. 405/1.

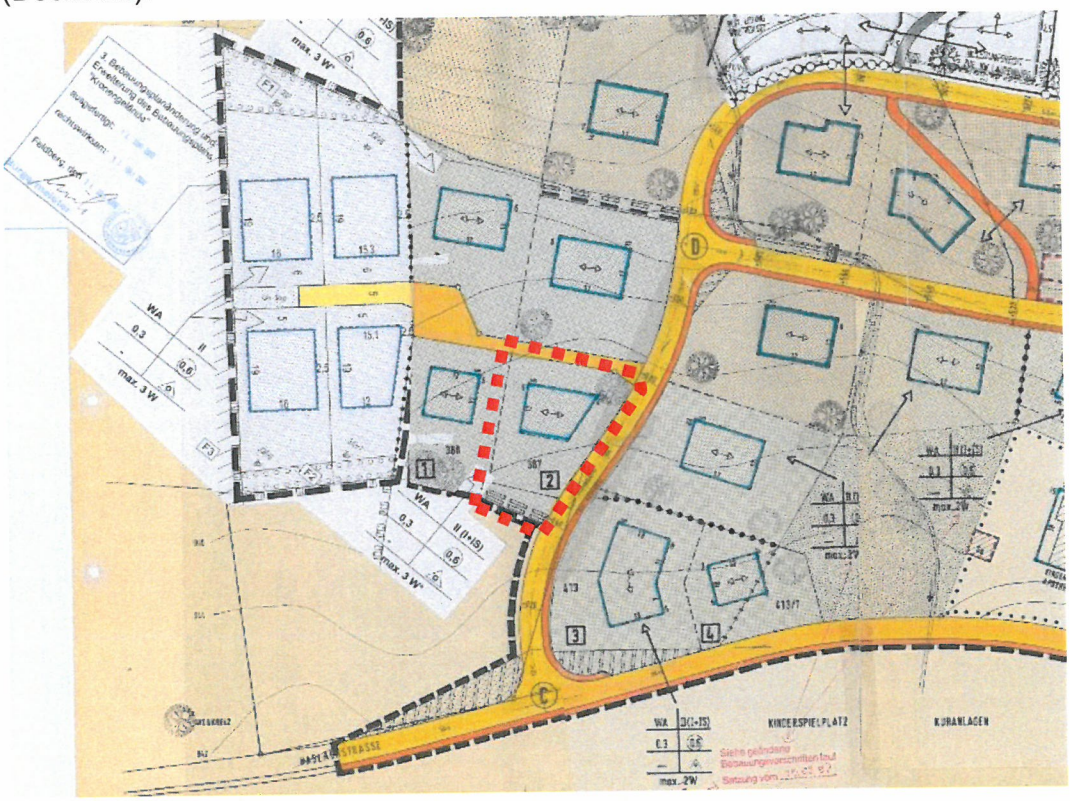
Aus aktuellem Anlass soll der Bebauungsplan „Kronengelände“ nun ein fünftes Mal geändert werden. Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 387, Ob der Schwelle 1, ist an die Gemeinde Feldberg mit dem Wunsch herangetreten, das bestehende Wohngebäude umzubauen und zu vergrößern. Um die nach Süden abfallende Hangsituation auszunutzen, soll das bestehende Gebäude nach Süden erweitert werden.

Die Gemeinde befürwortet das Vorhaben, da es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges handelt. Mit vorliegender Bebauungsplanänderung werden wertvolle vorhandene Innenentwicklungspotentiale genutzt, die zur Auslastung der Infrastruktur und dementsprechend zur Einsparung zusätzlicher Kosten beitragen.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Änderung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch angemessene Nachverdichtung des Bestands sowie zur Schaffung und Sicherung von Wohnbauflächen zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbebauung beitragen.

## 1.2 Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ bezieht sich auf das Grundstück Flst. Nr. 387. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 838 m². Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt).

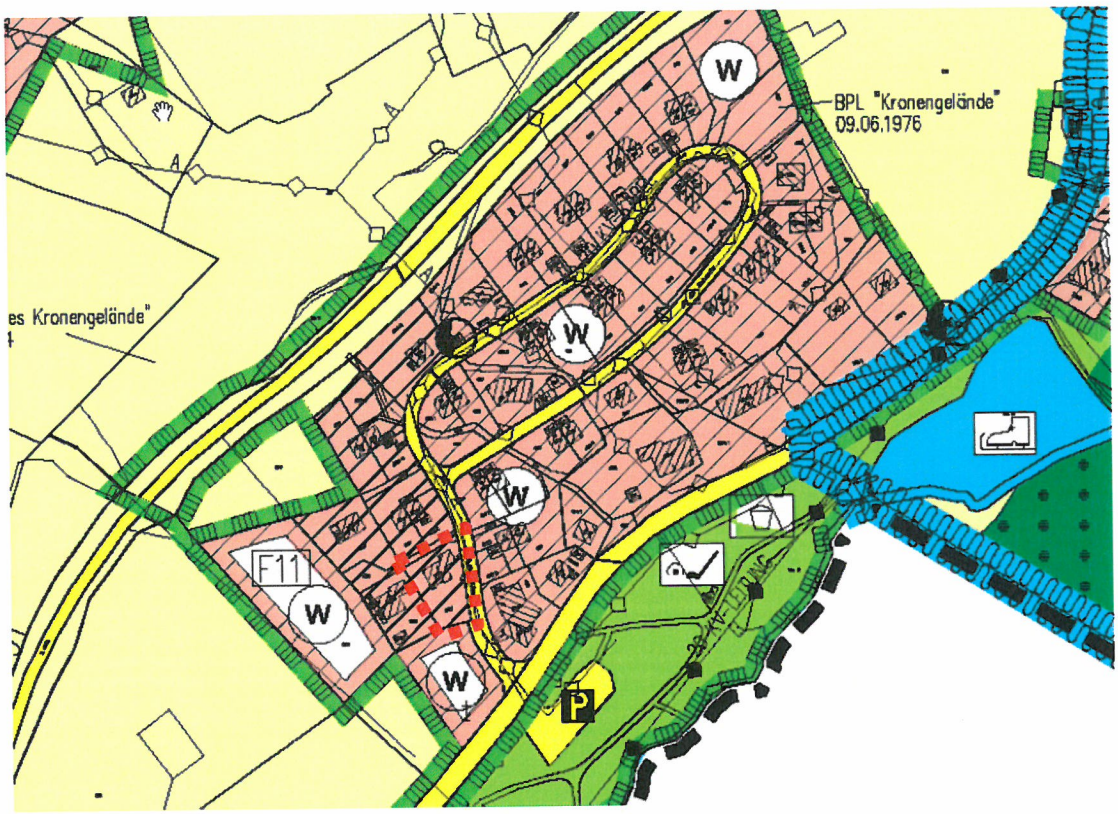



**Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Kronengelände“ mit ungefährer Abgrenzung des Änderungsbereichs** (gestrichelte, rote Umrandung). Plan ohne Maßstab, nicht genordet

## 1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Feldberg – Schluchsee wurde am 14.07.2006 genehmigt. Der Bereich der geplanten Änderung wird als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Bebauungsplanänderung findet keine Änderung der Nutzung statt, da nach wie vor eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. ist.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist damit in vollem Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.




Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Feldberg - Schluchsee mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (rote gestrichelte Markierung), ohne Maßstab

## 1.4 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Abgrenzung eines bestehenden Bebauungsplans innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Das entsprechende Grundstück ist dreiseitig von Bebauung umgeben.

Die Bebauungsplanänderung eröffnet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung und dient somit der Nachverdichtung in einem bestehenden Gebiet. Sie kann daher als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden. Das vorhandene Innenentwicklungspotenzial wird genutzt, so dass die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird und tatsächlich verfügbare Flächenpotentiale aktiviert werden können.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 838 qm, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² deutlich unterschritten wird.

Durch die Änderung wird darüber hinaus kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ liegt nördlich und westlich ca. 1,4 km entfernt, so dass hier kei-

ne Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des FFH-Gebiets erkennbar sind.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Es gibt jedoch in der weiteren Umgebung keine weiteren Bebauungsplanänderungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung stehen. Die letzte Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ liegt mehr als fünf Jahre zurück.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

## 1.5 Verfahrensablauf:

| | |
|---|---|
| 30.01.2018 | Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg fasst den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.<br><br>Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 01.03.2018 – 03.04.2018 | Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB. |
| 08.05.2018 | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Kronengelände“ und den Erlass örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

## 2 ERSCHLIEßUNG

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist über die Straße „Ob der Schwelle“ bereits vollständig erschlossen.

### 2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an bestehende Leitungen sichergestellt.

Für den Umgang mit Niederschlagswasser soll im Wesentlichen das bestehende Entwässerungskonzept beibehalten werden. Dieses sieht vor, Regenwasser von Gebäuden in die bestehende Kanalisation zu entwässern.

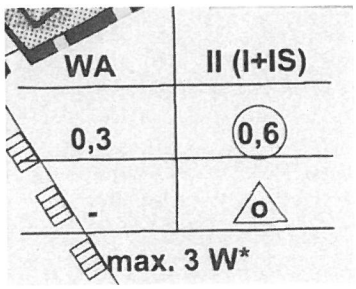
Die bestehende Löschwasserversorgung wird nicht verändert.

## 3 PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Bestehende Festsetzungen

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kronengelände“ (außer der Ziffer I. § 4 (Stellplätze und Garagen) und den §§ 9 bis 13 der Ziffer IV., den bisher als Festsetzungen enthaltenen Gestaltungsvorschriften) werden für den Bereich des Deckblattes übernommen. Für den Änderungsbereich ist allerdings die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)) maßgebend.

Der bestehende Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet aus. Die für den Änderungsbereich zugehörige Nutzungsschablone wird unverändert übernommen:

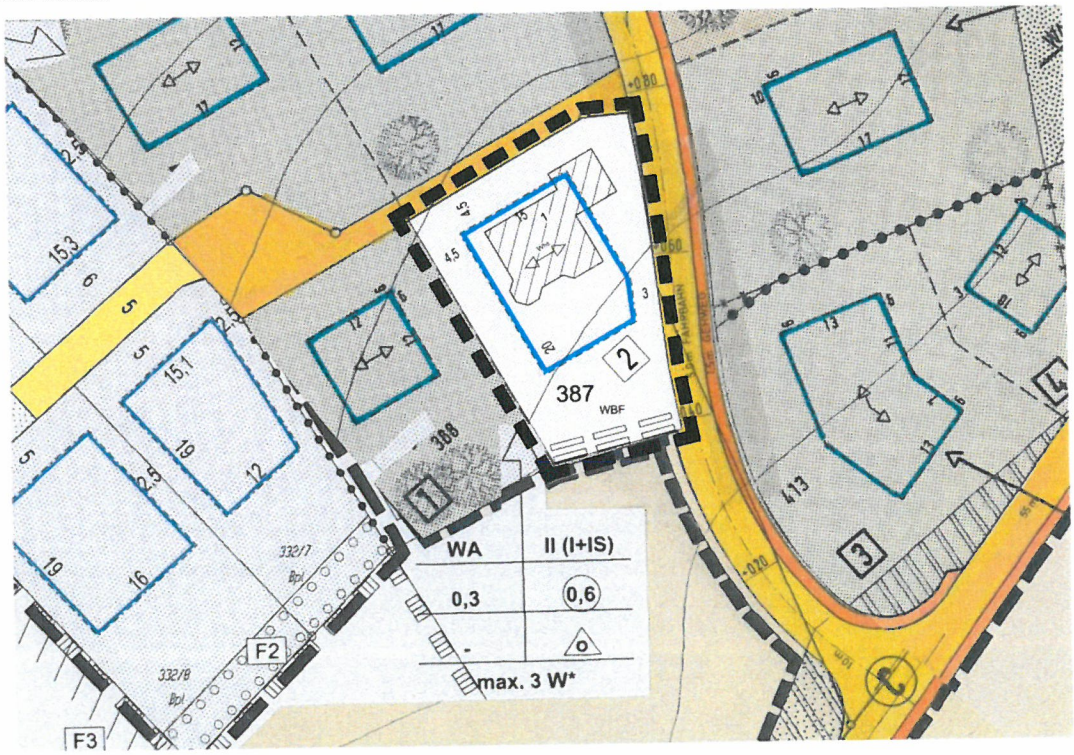



Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 im bestehenden Bebauungsplan nicht ausgenutzt werden. Das bestehende Gebäude einschließlich Garage hat derzeit eine Größe von ca. 142 qm. In der Bebauungsplanänderung wird die festgesetzte Grundflächenzahl beibehalten, diese kann im neuen Baufenster nun ausgenutzt werden (838 qm x 0,3 = 251 qm).

Die städtebaulichen Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs nur unwesentlich.

## 3.2 Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans (Deckblatt)

Ausschnitt BPL 1976 in der Fassung der 4. Änderung mit Darstellung des Änderungsbereichs




5. Bebauungsplanänderung Deckblatt, Stand 30.01.2018

Die Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans besteht hauptsächlich aus einer Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) für das bestehende bzw. geplante Gebäude. Aufgrund der geplanten Erweiterung nach Süden wird das Baufenster hautsächlich nach Süden erweitert. Die Festsetzung der Firstrichtung bleibt bestehen. Der als Pflanzgebot festgesetzte Baum im nördlichen Bereich wird nicht ins Deckblatt übernommen. Das Leitungsrecht im Süden des Änderungsbereichs bleibt bestehen. Die Nummer „2“ im Grundstück ist lt. Legende eine Grundstücksnummerierung, diese wird unverändert dargestellt.

## 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der tatsächlichen und geplanten Nutzung und wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Auch die städtebaulichen Parameter mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, die Anzahl von zwei Vollgeschossen sowie die offene Bauweise und die maximale Anzahl der Wohnungen werden unverändert übernommen.

Zwar liegen die GRZ und GFZ unterhalb der von der Baunutzungsverordnung zugelassenen Obergrenzen, jedoch handelt es sich hier um ein für heutige Verhältnisse relativ großes Grundstück, so dass die bisherigen Werte als ausreichend angesehen werden.

Schließlich ist auch die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erhöhte Anzahl der zulässigen Wohnungszahl auf 3 WE nicht Gegenstand der 5. Änderung, sondern wurde bereits durch die „Satzung der Gemeinde Feldberg über die Änderung der Beschränkung der Wohnungszahl“ vom 16.02.1993 geändert.

## 3.4 Maximale Traufhöhe

Im bisherigen Bebauungsplan war unter den Gestaltungsfestsetzungen die Höhe, genauer gesagt die Traufhöhe der Gebäude, festgelegt. Bei einer eingeschossigen Bauweise sind bisher 4,0 m, bei einer zweigeschossiger Bauweise 6,50 m Traufhöhe, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, zulässig.

Im Rahmen der Änderung wurden die §§ 9 bis 13 der bisherigen Gestaltungsfestsetzungen (Ziffer IV.) gestrichen, so dass es notwendig war, die Regelung über die Höhe der baulichen Anlagen, die aus heutiger Sicht eine planungsrechtliche Festsetzung darstellt, neu zu definieren. Die Festsetzung wurde dahingehend vereinfacht, dass nun für das Gebäude die maximale Traufhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite auf 6,50 m festgesetzt wird. Eine maximale Firsthöhe war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten und wird auch für den Änderungsbereich nicht für notwendig erachtet, da sich diese aus dem Zusammenspiel von Traufhöhe und maximal zulässiger Dachneigung ergibt.

Ergänzend wurde eine Überschreitung der Traufhöhen für Dachaufbauten und Widerkehren um maximal 1,50 m zugelassen. Um eine gute Ausnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, können Dachaufbauten und Widerkehren bis zu einer Breite von 2/3 des jeweiligen Gebäudes errichtet werden (s. Kapitel örtliche Bauvorschriften). Da die Traufhöhe der Dachaufbauten dann in der Regel nicht mehr untergeordnet in Erscheinung tritt, wurde diese Festsetzung notwendig. Im Hinblick auf das Gesamtkon-

zept einer guten Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs wird diese Festsetzung befürwortet.

### 3.5 Garagen, Carports, Stellplätze

Die Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen des bisherigen Bebauungsplans (Ziffer I. § 4) werden komplett neu gefasst. Viele Festsetzungen sind für den Änderungsbereich nicht anwendbar, wie z.B. die Festsetzungen für bergseitige Garagen, oder haben teilweise den Charakter von örtlichen Bauvorschriften. Um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden, werden diese Festsetzungen vereinfacht und der örtlichen Situation angepasst.

Sofern die Festsetzungen im zeichnerischen Teil keine speziellen Garagen- bzw. Stellplatzzonen ausweisen, sind im bestehenden Bebauungsplan Garagen in der Regel auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Dies wird in den neu gefassten Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen verdeutlicht und festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig sind.

Damit wartende Kraftfahrzeuge vor dem Garagentor nicht im öffentlichen Straßenraum stehen, sind Garagen so zu errichten, dass senkrecht gemessen vor der Garagenöffnung ein Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt.

Um den Straßenraum nicht optisch einzuengen, wurde geregelt, dass Carports einen Abstand von mindestens 0,80 m von der Erschließungsstraße einhalten müssen. Außerdem muss aus Sicherheitsgründen eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleiben.

Da Carports planungsrechtlich nicht definiert sind, wurde geregelt, dass Carports als überdachte Stellplätze gelten, die an mindestens zwei Seiten eine unverschließbare Öffnung aufweisen.

### 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Der Einsatz von metallhaltigen Materialien im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

## 4 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Da die Gestaltungsreglements im Bebauungsplan von 1976 als Festsetzungen erlassen wurden, können diese nicht für den Änderungsbereich übernommen werden.

Um diese Regelungen auf die Grundlage der LBO 2010 zu stellen, werden die Gestaltungsreglements als eigenständige örtliche Bauvorschriften für den Bereich der 5. Änderung erlassen. Dabei wurden die Gestaltungsfestsetzungen überprüft und vereinfacht. Gestaltungsregelungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen (z.B. „landschaftsgerechte und grundstücksgerechte Bebauung“) wurden gestrichen. Ebenso wurden Gestaltungsregelungen, die offensichtlich schon im bestehenden Gebiet nicht berücksichtigt wurden, als obsolet in Wegfall gebracht. Viele Gestaltungsregelungen wurden aber inhaltlich nahezu deckungsgleich mit den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans bzw. der vorangegangenen Bebauungsplanänderungen übernommen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung des neuen Wohngebäudes in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild des Gebäudes erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

## 4.1 Äußere Gestaltung der Gebäude / Dachgestaltung

Durch entsprechende Regelungen zur Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden soll sichergestellt werden, dass eine gebietstypische Bauform in der Gemeinde Feldberg mit Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zur Anwendung kommt. Die zulässige Dachneigung wurde daher wie im ursprünglichen Bebauungsplan auf 30° - 45°festgelegt.

Da Teile der Dächer der Hauptgebäude wie z.B. Dächer von An- und Vorbauten oder Dächer von Nebenanlagen, Garagen oder Carports gegenüber dem Dach des Hauptgebäudes in der Regel untergeordnet in Erscheinung treten, können diese Dächer auch als Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 16° errichtet werden.

Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien können nicht verwendet werden, so dass sowohl das Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen, um Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen zu vermeiden. Die Gemeinde Feldberg fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform.

Dachaufbauten wie z.B. Gaupen sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig, um das gestalterische Bild des Hauses nicht zu beeinträchtigen.

Damit die Summe der Dachaufbauten zur zugehörigen Gebäudewand in einem harmonischen Verhältnis steht und die Möglichkeiten der Dachaufbauten nicht unangemessen ausgeschöpft werden, wurde festgesetzt, dass die Breite der Dachaufbauten in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite betragen darf. Um Missverständnisse zu vermeiden, wurden dabei die Messpunkte des Dachaufbaus definiert.

## 4.2 Einfriedungen

Die Regelungen zu Einfriedigungen sollen dazu beitragen, dass der für den Schwarzwald typische Eindruck der offenen Landschaft auch in den bewohnten Gebieten beibehalten wird. Einfriedungen sind daher nur auf der straßenzugewandten Seite und nur als Sockel mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzaun zulässig. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen erfolgt zum einen aufgrund des Landschaftsbildes um den Eindruck der offenen Landschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen. Zum anderen dient sich auch der Verkehrssicherheit, da Einfriedungen bei dieser Höhe die Sicht des Fahrzeugführers nicht beeinträchtigen und so von den privaten Grundstücken ein- und ausfahrende Fahrzeuge früher wahrgenommen werden, bzw. diese eine freie Sicht auf die bevorrechtigte Straße haben.

## 4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um eine ansprechende und dauerhafte Begrünung im bestehenden Wohngebiet zu gewährleisten, wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen sind.

# 5 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

## 5.1 Bestand

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Kronengelände“ an der Straße „Ob der Schwelle“. Das Grundstück ist durch ein Wohngebäude mit angeschlossener Garage bereits bebaut. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Möglichkeit der überbaubaren Fläche (Baufenster) vergrößert, so dass das bestehende Gebäude insbesondere nach Süden erweitert werden kann. Durch die umgebende, bestehende Bebauung und die umgebenden Straßen ist das Gebiet entsprechend vorbelastet.

Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. In der näheren Umgebung des bestehenden Bebauungsplans liegt das Landschaftsschutzgebiet Feldberg-Schluchsee, das durch den Änderungsbereich jedoch nicht beeinträchtigt wird.

Luftbild mit Darstellung der Schutzgüter (Quelle: LUBW)

## 5.2 Beurteilung der Schutzgüter

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Aufgrund der Lage, umgeben von Bebauung und Verkehrsflächen, sowie der Tatsache, dass das Grundstück bereits bebaut ist und der Gartenbereich bereits als Nutz- und Ziergarten intensiv genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen auf o.g. Schutzgut zu erwarten.

Im Änderungsbereich wird das Pflanzgebot eines Einzelbaumes im bestehenden Bebauungsplan nicht übernommen. Dieser Baum wurde jedoch nie gepflanzt; an dieser Stelle befinden sich versiegelte Flächen für die Aufstellung von Pkw. Aufgrund der bestehenden Gartenbepflanzungen wird davon ausgegangen, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen entstehen.

Schutzgut Boden

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen im Änderungsbereich keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Die überbaubare Fläche des Grundstücks wird durch die Vergrößerung des Baufensters leicht erhöht. Dadurch entsteht ein Teilverlust der Bodenfunktion durch Verdichtung und zusätzliche Versiegelung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf außerhalb des Änderungsbereichs liegende Flächen sind jedoch nicht erkennbar. Die Ausnutzung von bebaubaren Flächen innerhalb von bestehender Bebauung ist dennoch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den weiteren Flächenverbrauch und die Versiegelung außerhalb des Siedlungsbereichs zu reduzieren und damit den Erhalt von Freiflächen wesentlich unterstützt.

Als Maßnahme zum Schutz des Bodens müssen Oberflächen von Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig ausgebildet werden, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Diese Festsetzung erhöht die flächen-

hafte Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet und zählt zu den unterstützenden Maßnahmen der Klimaanpassung.

Um den Boden und entsprechend das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Haslachtal I und II und Urseetal I und II des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald, worauf in den Bebauungsvorschriften hingewiesen wird. Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Durch die Tatsache, dass der Bereich bereits bebaut ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung bzw. Auffüllung innerhalb eines bestehenden Gebietes, entsprechend im bebauten Innenbereich. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten. Störungen der örtlichen Windsysteme werden durch die Erweiterung eines Gebäudes nicht befürchtet. Auch die thermische Belastung durch die weitere Versiegelung wird sich gegenüber der bestehenden Bebauung bzw. Versiegelung nicht wesentlich erhöhen.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bestand ist ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung an den Ortsrändern und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Für die Erholung hat der Bereich keine Funktion.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der umgebenden Nutzungen, der bereits bestehenden Verkehrsbelastung und der neu geplanten Nutzung werden keine negativen Auswirkungen (Lärm, Geruch) auf den Menschen im und außerhalb des Plangebiets erwartet.

Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

## 6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

## 7 KOSTEN DER PLANUNG

Da an den bestehenden Straßen sowie an der bestehenden Kanalisation keine Veränderungen vorgenommen werden, entstehen keine zusätzlichen öffentlichen Kosten.

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

| | |
|---|---|
| Geltungsbereich (= Allgemeines Wohngebiet WA) | ca. 838 m² |

Gemeinde Feldberg, 08.05.2018

Stefan Wirbser,
Bürgermeister

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

Der Planverfasser

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

Feldberg, 16. Mai 2018

Bürgermeisteramt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 21

Feldberg, 23. Mai 2018

Bürgermeisteramt