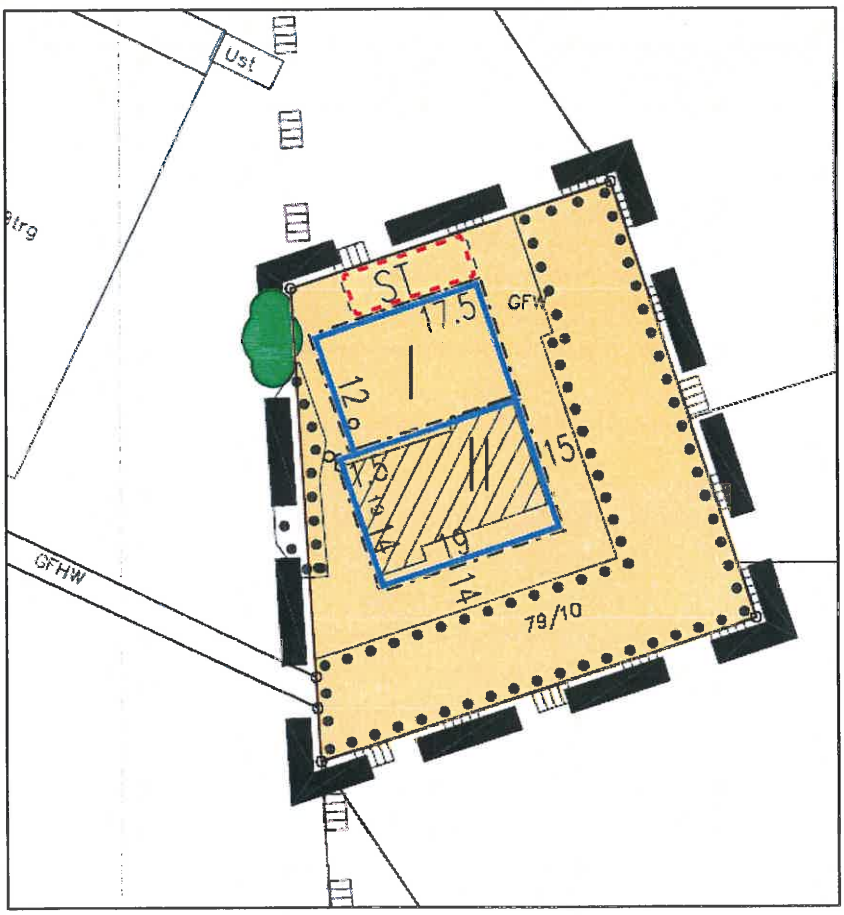
2. Fertigung

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „FELDBERGER HOF“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

FASSUNG: Satzung
(Stand: 19.07.2011)



Inhalt:

1) Satzung
2) Deckblatt M 1:1000
3) Begründung
4) Lageplan externe Ausgleichsmaßnahme

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

Gemeinde Feldberg
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

S A T Z U N G

der Gemeinde Feldberg über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Feldberger Hof" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat am 19.07.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Feldberger Hof" in unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan "Feldberger Hof" mit Rechtskraft vom 01.12.1999

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 19.07.2011 wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 79/10 geändert.

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Feldberger Hof" werden für den Bereich der 2. Änderung unverändert übernommen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die Änderung besteht aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt, M 1:1000) vom 19.07.2011

Beigefügt ist die Begründung

§ 4

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die zeichnerischen Festsetzungen für den überlagerten Bereich des Bebauungsplans “Feldberger Hof” vom 01.12.1999 außer Kraft.

Feldberg, den 19. JULI 2011

GEMEINDE FELDBERG (SCHWARZWALD)

Der Bürgermeister

Ausgefertigt

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

Feldberg, 29. MRZ. 2012

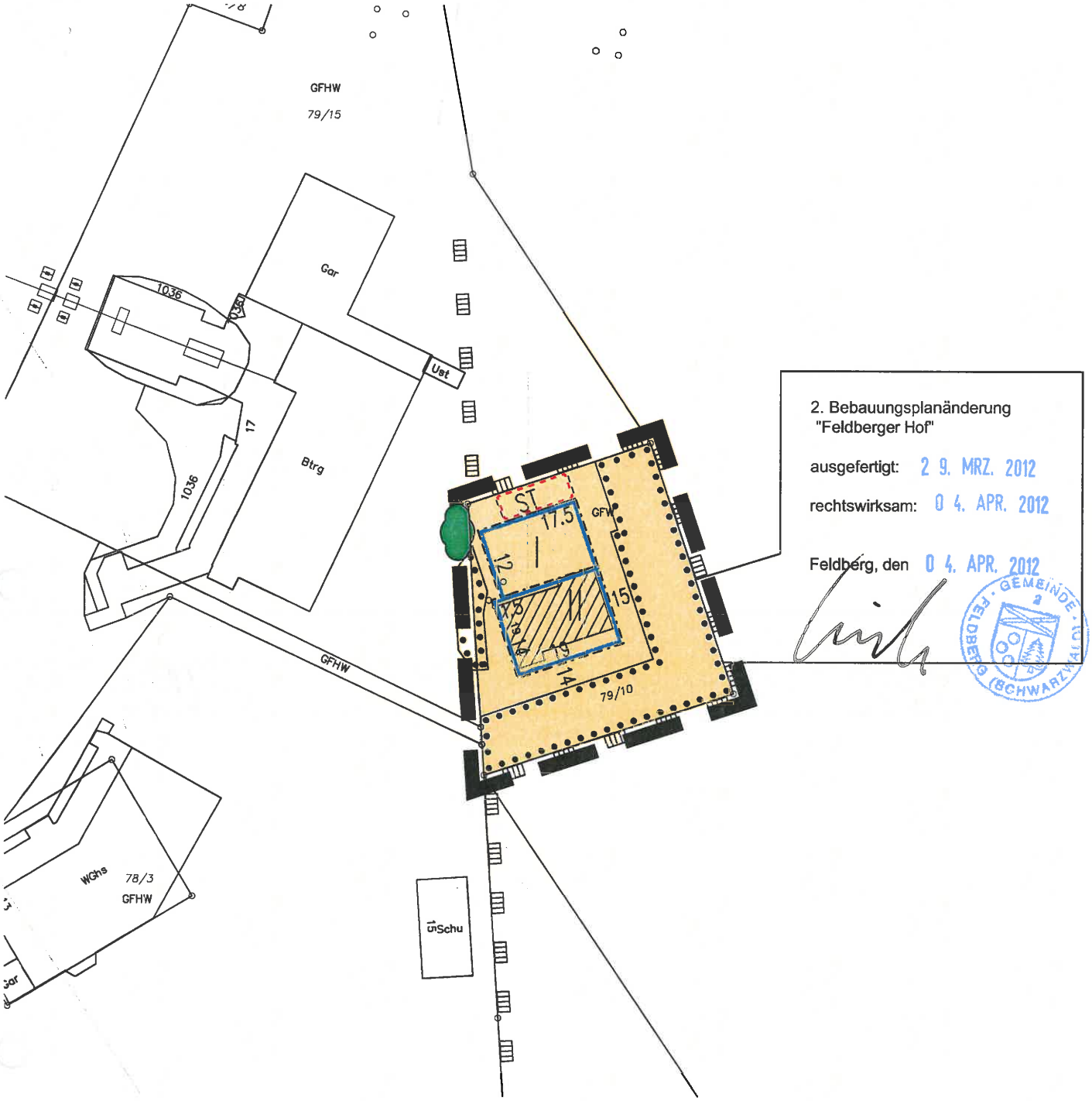
Bürgermeisteramt

GEMEINDE FELDBERG (SCHWARZWALD)

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 14
04. APR. 2012

Bürgermeisteramt

GEMEINDE FELDBERG (SCHWARZWALD)



2. Bebauungsplanänderung
"Feldberger Hof"

ausgefertigt: 29. MRZ. 2012

rechtswirksam: 04. APR. 2012

Feldberg, den 04. APR. 2012

GEMEINDE FELDBERG (SCHWARZWALD)

Gemeinde Feldberg
2. Änderung des Bebauungsplans "Feldberg Hof"
Deckblatt

0 10 20 m 50 m

Plandatum: 19.07.2011
Bearbeiter: Sam / Wa

M. 1 / 1000
Im A4-Format

N

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Der bestehende Bebauungsplan „Feldberger Hof“ wurde am 23.11.1999 von der Gemeinde Feldberg als Satzung beschlossen und trat am 01.12.1999 in Kraft. Der Bebauungsplan entsprach aber aufgrund der sich rasch ändernden Rahmenbedingungen im Tourismus-, Freizeit- und Sportbereich schon bald nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

Bereits im November 2005 hatte die Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung des 1.Änderungsverfahrens gefasst. Hauptsächlicher Anlass für die Bebauungsplanänderung war die Absicht der Gemeinde, den Bau eines Parkhauses gegenüber dem Hotel Feldberger Hof zu ermöglichen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 31.03.2009 als Satzung beschlossen.

Anlass für die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht der Skizunft Feldberg e.V. ihr bestehendes Vereinsheim das sog. Opelhaus, Dr.-Pilet-Spur 19 in Feldberg-Ort zu modernisieren und zu erweitern.

Im ursprünglichen Bebauungsplan von 1999 sind die Baugrenzen relativ eng um das Bestandgebäude gezogen, so dass mit diesen Vorgaben keine Erweiterung möglich wäre. Die geplante Gebäudeerweiterung weicht von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans ab und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann nach Prüfung durch die untere Baurechtsbehörde nicht im Wege der Befreiung erreicht werden. Die Gemeinde will die Vereinstätigkeit auch weiterhin unterstützen und hat mit dem beauftragten Architekten und dem zuständigen Ortsplaner die städtebauliche Verträglichkeit der Planänderung geprüft. Die Gemeinde Feldberg will daher das Vorhaben durch die Durchführung einer 2.Bebauungsplanänderung ermöglichen und hat deshalb am 21.12.2010 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Bei der 2. Änderung handelt es sich lediglich um eine Änderung des zeichnerischen Teils in Form eines Deckblatts, die zum Inhalt hat, die bisherige überbaubare Fläche zu erweitern und einige Stellplätze unmittelbar am Gebäude zu schaffen. Alle textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden unverändert für den Deckblattbereich übernommen.

1.2 Lage des Änderungsbereichs

Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich im Bereich „Feldberger Hof“ des Ortsteils Feldberg-Ort nördlich des bestehenden Hotels „Feldberger Hof“. Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 79/10. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt) vom 19.07.2011.

2 VERFAHREN

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

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

Verfahrensdaten:

21.12.2010	Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“. Der Gemeinderat billigt das Vorhaben und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB .
17.02. – 18.03.2011	Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB. Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
08.02.2011 – 18.03.2011	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
19.07.2011	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Feldberger Hof“ als Satzung.

3 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

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

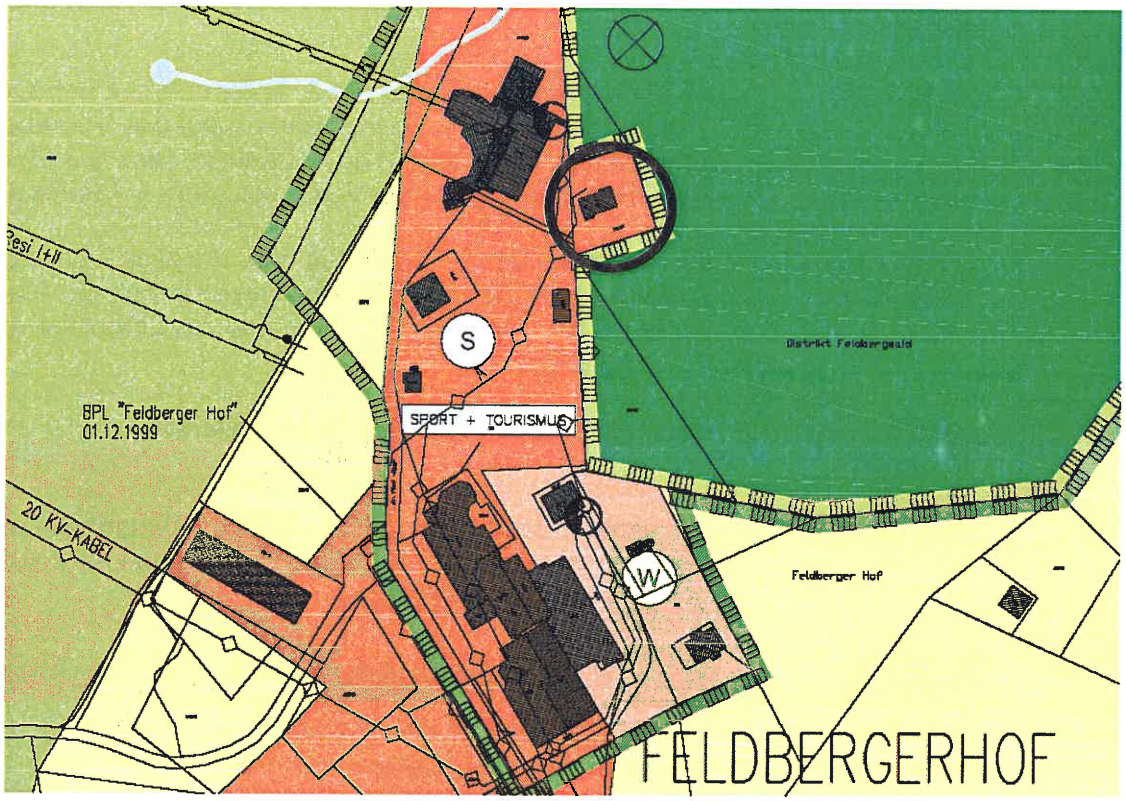
Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll, und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des BauGB angesehen werden.

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

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Zwar befinden sich unmittelbar an das Grundstück östlich angrenzend das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Feldberg“, das gleichzeitig auch Teil des FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um den Feldberg“ ist, da es sich aber lediglich um einen untergeordneten Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude handelt, sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des FFH-Gebiets nicht erkennbar.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee, genehmigt am 14.07.2006 weist den Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Tourismus“ aus. Die vorliegende Änderung mit der Erweiterung des Unterkunftsgebäudes für die Skizunft, das eindeutig sportlichen und touristischen Zwecken dient ist daher in vollem Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



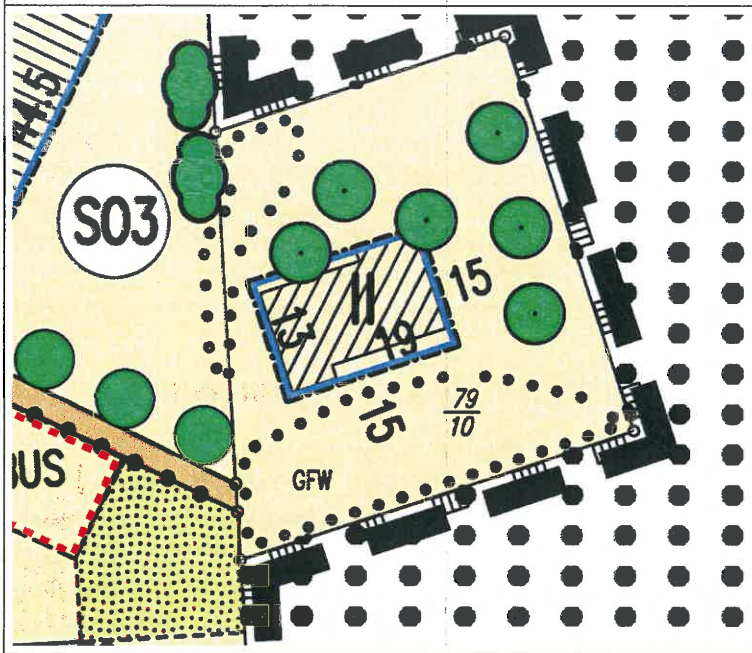
5 PLANUNGSINHALT

Änderung zeichnerischer Teil – Flst.-Nr. 79/10 (Erweiterung der überbaubaren Flächen)

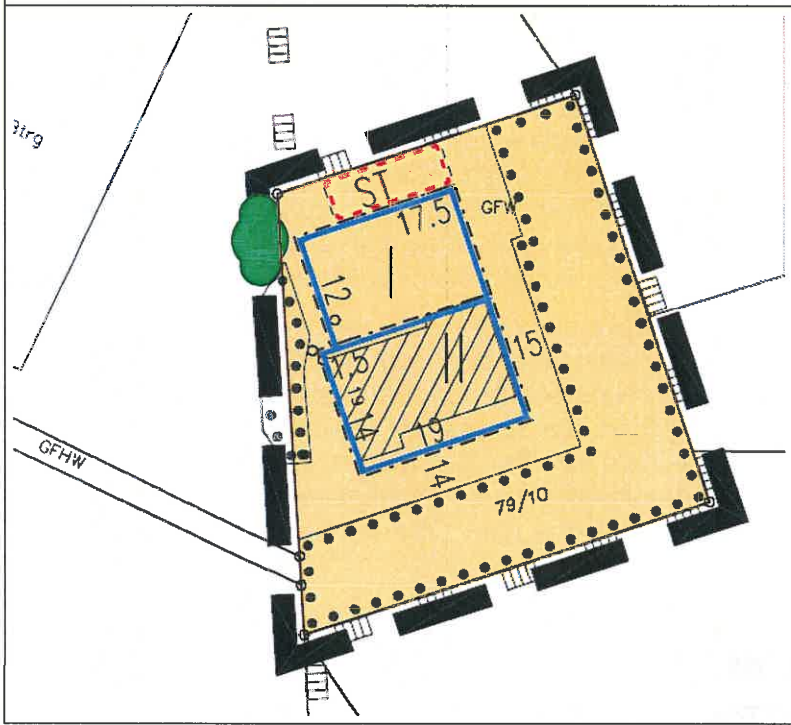
Anlass für die Bebauungsplanänderung auf dem vorgenannten Grundstück ist das Bauvorhaben der Skizunft Feldberg, die das bestehende Gebäude modernisieren und durch einen eingeschossigen Anbau eine Erweiterung schaffen will, die heutigen Anforderungen an ein modernes Unterkunftsgebäue gerecht wird. Das Grundstück liegt innerhalb des Sondergebiets SO 3 „Aufstieghilfen Feldberg-Seebuck“ in dem neben Anlagen für den ganzjährigen Liftbetrieb auch ergänzende Einrichtungen der touristischen Versorgung und des Sports zulässig sind. Der Bebauungsplan „Feldberger Hof“ von 1999 setzt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 79/10 ein relativ eng um den Bestand abgegrenzten Baufenster in einer Größe von 13 m x 19 m fest. Ferner befinden sich auf dem Grundstück flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzerhaltungen für Bäume, die allerdings nicht mit der vor Ort vorzufindenden Situation übereinstimmen. Die Situation wird daher unter Berücksichtigung des geplanten Bauvorhabens und der aktuellen Bestandssituation neu geordnet.

Die Änderung sieht vor, die überbaubare Fläche um 12,0 m nach Norden zu erweitern und dort nur eine eingeschossige Bebauung zuzulassen, so dass der geplante Anbau errichtet werden kann. Ferner sollen nördlich des Anbaus die Möglichkeit für die Unterbringung privater Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden. Die flächenhaften Pflanzgebote werden so modifiziert, dass sie den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entsprechen, d.h. dass der südliche und westliche Bereich des Grundstücks, und damit der zum Landschaftsschutzgebiet hin gelegene Bereich, vor Veränderung geschützt wird.

BPL „Feldberger Hof“ 1999



BPL-Änderung 2011



6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die im bisherigen Bebauungsplan „Feldberger Hof“ enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden unverändert für den Änderungsbereich übernommen.

7 GEFÄHRDUNGSBEREICH WALD (WALDABSTAND)

Das im Rahmen der 2. Änderung des BPL „Feldberger Hof“ betroffene Gebäude unterschreitet den ges. Waldabstand nach § 4 der LBO. Die an das zu bebauende Flurstück angrenzenden Waldbestände bestehen aus solitärartig gewachsenen, an diesem Ort sehr sturmfesten Fichten. Außerdem grenzt der Wald entgegen der Hauptsturmrichtung an. Forstliche Bedenken bezüglich der Planung konnten daher im vorliegenden Fall auf der Ebene der Bebauungsplan in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde zurückgestellt werden. Eine Regelung oder Vereinbarung, wie der ges. Waldabstand bzw. die forstrechtlichen Belange berücksichtigt werden können, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

8 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

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

Eine Überprüfung vor Ort hat ergeben, dass sich im Bereich des geplanten Anbaus entgegen den Darstellungen des Bebauungsplans von 1999 keine Bäume befinden, so dass für das geplante Gebäude keine Bäume entfernt werden müssen. Allerdings wurde auch festgestellt, dass die internen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzerhaltung) des Bebauungsplanes von 1999 nicht umgesetzt wurden. Insofern wurde zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft als Ausgleich hierfür und für die neu entstehende Versiegelung eine Ausgleichsmaßnahme für erforderlich gehalten.

Da der zu erwartende Eingriff nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann, wurden vom Landschaftsplaner eine sog. externe Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt, die durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Feldberg und Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu sichern ist. Bei der Maßnahme handelt es sich um die Umwandlung eines Fichtenbestandes in eine Extensivwiese im Naturschutzgebiet Feldberg (Auszug Maßnahme 3.5 aus dem Ökokonto der Gemeinde Feldberg) in einer Größe von 0,34 ha.

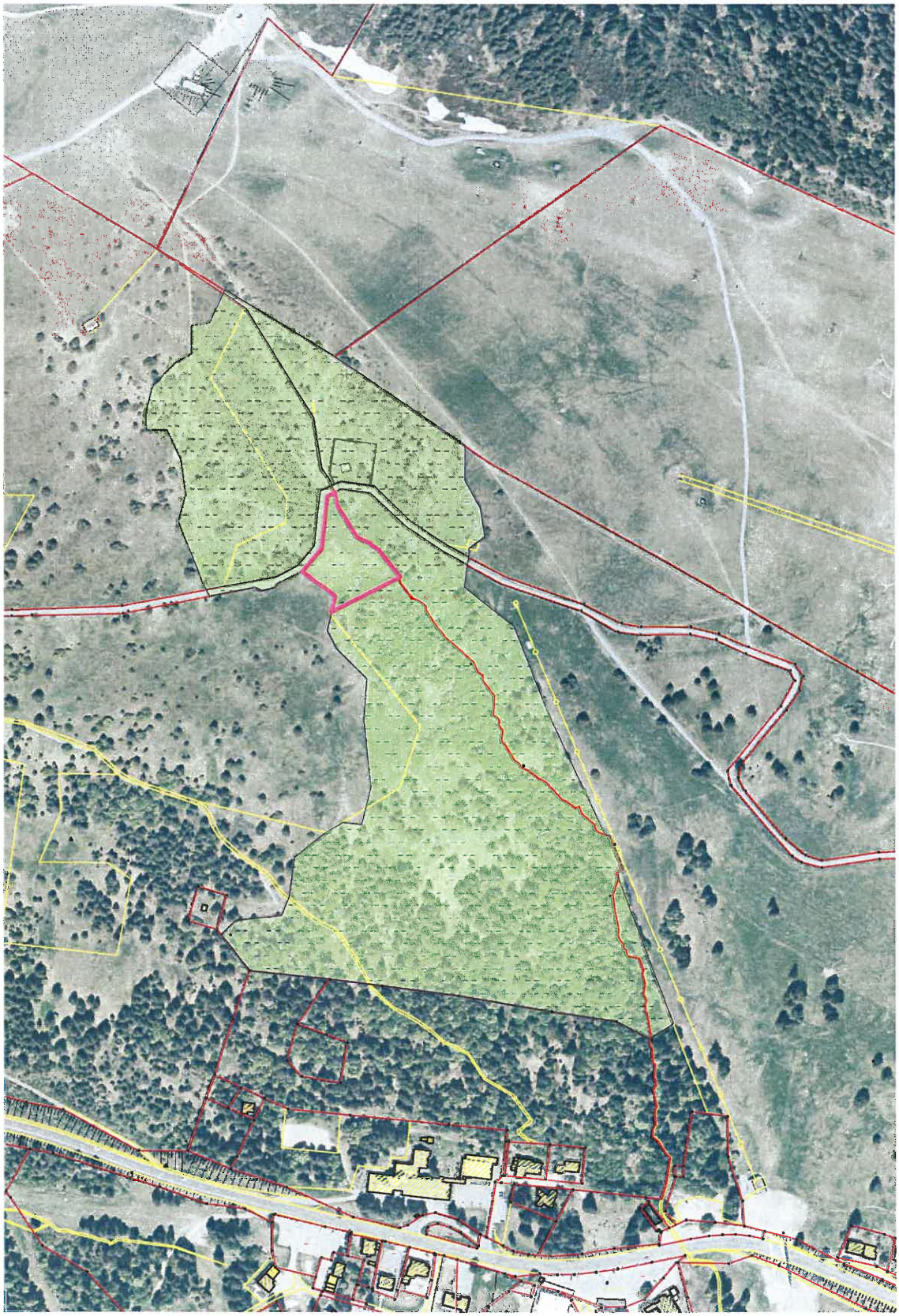
Feldberg, den 19. JULI 2011

Der Bürgermeister

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

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, 29. MRZ. 2012
Bürgermeisteramt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 14
04. APR. 2012
Bürgermeisteramt



Anlage zum öffentlich-rechtlichen Vertrag

Gemeinde Feldberg, 2. Änderung B-Plan "Feldberger Hof"

externe Ausgleichsmaßnahme Umwandlung eines Fichtenbestandes in eine Extensivweide im NSG Feldberg, Maßnahme Nr. 3.5 aus dem kommunalen Ökokonto

Abbuchung einer Teilfläche von 0,34 ha