

SATZUNG

der Gemeinde Feldberg über

- a) die 7. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ im Ortsteil Falkau und**
- b) die Übernahme örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ im Ortsteil Falkau**

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 07.12.2004

- a) die 7. Änderung des Bebauungsplans "Mittel-Hinter-Falkau" und
- b) die Übernahme örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ im Ortsteil Falkau

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i. V. m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745);
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1985 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 754);

§ 1

Gegenstand der 7. Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Mittel-Hinter-Falkau“ im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg vom 24.06.1974. Durch die Änderung (Deckblatt vom 07.12.2004) wird ein bisher als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesener Grundstücksteil von Flst.-Nr. 186 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich der 7. Bebauungsplanänderung übernommen und ergänzt.

§ 2

Inhalt der 7. Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 07.12.2004 wird der Bebauungsplan
 - zeichnerisch durch ein Deckblatt vom 07.12.2004 geändert
 - textlich für den Deckblattbereich ergänzt
- b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung vom 07.12.2004 für den Deckblattbereich die bestehenden Gestaltungsvorschriften als örtliche Bauvorschriften übernommen.

§ 3

Bestandteile

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus:
- | | |
|---|----------------|
| (1) Bebauungsvorschriften Teil 1 Planungsrechtliche Festsetzungen | vom 07.12.2004 |
| (2) Bebauungsvorschriften Teil 2 Hinweise | vom 07.12.2004 |
| (3) zeichnerischer Teil (Deckblatt) M 1:1000 | vom 07.12.2004 |

Beigefügt sind

- | | |
|---|----------------|
| (1) die Begründung | vom 07.12.2004 |
| (2) die Eingriffs-Ausgleichsbilanz vom Büro faktorgrün, Denzlingen mit Lageplan | vom 01.07.2004 |

§ 4

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan "Mittel-Hinter-Falkau" besteht nunmehr aus:

- dem Bebauungsplan vom 22.10.1975 (Bekanntmachung am 24.06.1976)
- der 1. Bebauungsplanänderung vom 30.10.1990, (Bekanntmachung am 19.11.1991)
- der 2. Bebauungsplanänderung vom 16.09.1997, (Bekanntmachung am 15.07.1998)
- der 3. Bebauungsplanänderung vom 14.09.1999, (Bekanntmachung am 20.01.1999)
- der 4. Bebauungsplanänderung vom 01.10.2002, (Bekanntmachung am 11.12.2002)
- der 5. Bebauungsplanänderung vom (im Aufstellungsverfahren befindlich)
- der 6. Bebauungsplanänderung vom (im Aufstellungsverfahren befindlich)
- der 7. Bebauungsplanänderung vom 07.12.2004

§ 5

Inkrafttreten

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg sowie die örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Feldberg, den 07. DEZ. 2004
Ausgefertigt
Der Bürgermeister

Feldberg, den 08. DEZ. 2004
Bürgermeisteramt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 13

Vom 30. MRZ. 2005
Bürgermeisteramt

Rechtsgrundlagen:

- § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i. V. m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 19.12.2000 (GBl. S. 745);

Alle textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ gelten unverändert. Die folgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 7. Bebauungsplanänderung. Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1 Garagen und Carports (9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.1.1 Garagen und Carports müssen vom Verkehrsraum einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.2.1 Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen, sofern eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern nicht zu erwarten ist. Eine Pflasterung ohne Rasenfugen ist möglich, wenn nachweislich derselbe Versickerungsgrad wie bei einer Pflasterung mit Rasenfugen erreicht wird.

1.2.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.3 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzgeboten sind 2 hochstämmige starkwüchsige Laubbäume (z.B. Bergahorn) zu pflanzen. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück zehn Sträucher (z.B. Schwarze Heckenkirsche, Haselnuss, Felsen-Johannisbeere, Alpen-Heckenrose) zu pflanzen. Es sind nur einheimische, standorttypische Arten (autochthones Material) zulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgelegten Baumstandorten sind zulässig.

1.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Baugrundstück auf dem Eingriffe zu erwarten sind, wird eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet:

Bepflanzungen entlang der Haslach auf ca. 50 lfm Gewässerlänge südöstlich der Tennisplätze Hinterfalkau mit standortheimischen Gehölzen zur Aufwertung des Gewässers als Biebelebensraum auf den von der Gemeinde bereitgestellten Grundstück Flst.-Nr. 322. Die konkreten Pflanzmaßnahmen sind mit dem Naturschutzbeauftragten abzustimmen. Die Neupflanzungen sind mit einem geeigneten Verbisschutz zu versehen.

(Pflanzempfehlung: Zitterpappel, Bruch-Weide, Lorbeer-Weide, Grauerle)

2 HINWEISE

2.1 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser

Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser i.d.F. vom 01.01.1999 wird hingewiesen.

2.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass es im gesamten Plangebiet aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen zu entsprechenden landwirtschaftlichen Emissionen (Stäube, Lärm, Gerüche) kommen kann, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

2.3 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen:

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

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

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Feldberg, den 07. DEZ. 2004



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freiarchitekten · Freie Stadtplaner
Schwarzenberg 13, D-79098 Freiburg
Tel 07 61 3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
Info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber
Barton
Fahle ■

Der Planverfasser

Ausgefertigt

Feldberg, den 08. DEZ. 2004
Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 13

vom
Bürgermeisteramt

30. MRZ. 2005



[Handwritten signature]

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1975 weist nach heutigen Maßstäben eine sehr lockere Bebauung mit großzügigen Frei- und landwirtschaftlichen Flächen zwischen den Gebäuden auf. Durch die heutigen Rahmenbedingungen mit knapper werdendem Bauland begünstigt, sind immer wieder Wünsche nach zusätzlichen Baulplätzen an die Gemeinde herangetragen worden. Der Gemeinderat hat im Rahmen der Diskussion zum Flächennutzungsplan einen Grundsatzbeschluss gefasst, der die Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet „Mittel-Hinter-Falkau“ prinzipiell befürwortet.

Konkreter Anlass für die Änderung des Bebauungsplans waren die Anträge der Grundstückseigentümer von Flst.-Nr. 186 und Flst.-Nr. 158. Das Grundstück Flst.-Nr. 158 wurde inzwischen jedoch verkauft und der neue Besitzer hat die Weiterführung des Änderungsverfahrens nicht weiter betrieben, so dass die 7. Änderung jetzt nur noch das Grundstück Flst.-Nr. 186 betrifft. Der Eigentümer beantragt die Ausweisung eines Baufenster für die Errichtung eines Wohngebäudes im südwestlichen Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 186.

Die weitere Entwicklung des Ortsbereiches von Hinterfalkau, das nahe zum Bahnhofpunkt und vor allem zu den Geschäften, Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes Altglashütten liegt, entspricht der Zielvorstellung der Gemeinde, die dies bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans auch deutlich zum Ausdruck gebracht hat. Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall die Erschließung des Grundstücks durch die Theodor-Kreuz-Straße bereits vorhanden, wodurch relativ günstig Bauland geschaffen werden kann. Die Nachverdichtung des Ortsbereiches von Hinterfalkau erscheint auch ökologisch sinnvoll weil sie dazu beiträgt den Verbrauch freier Landschaft an den Ortsrändern einzudämmen. Daher wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 29.04.03 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ beschlossen.

1.2 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Bereich des 1. Teils des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ an der Theodor-Kreuz-Straße und umfasst einen ca. 750 m² großen Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 186.

1.3 Verfahrensablauf

| | |
|---------------------------|--|
| 29.04.2003 | <i>Gemeinderat:</i> Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“. |
| 21.05.2004- 03.06.2004 | Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer 14-tätigen Planauslegung |
| 17.05.2004- 03.06.2004 | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem § 4 (1) BauGB |
| 25.08.2004 | Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen, billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage. |
| 24.09.2004- 25.10.2004 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. |

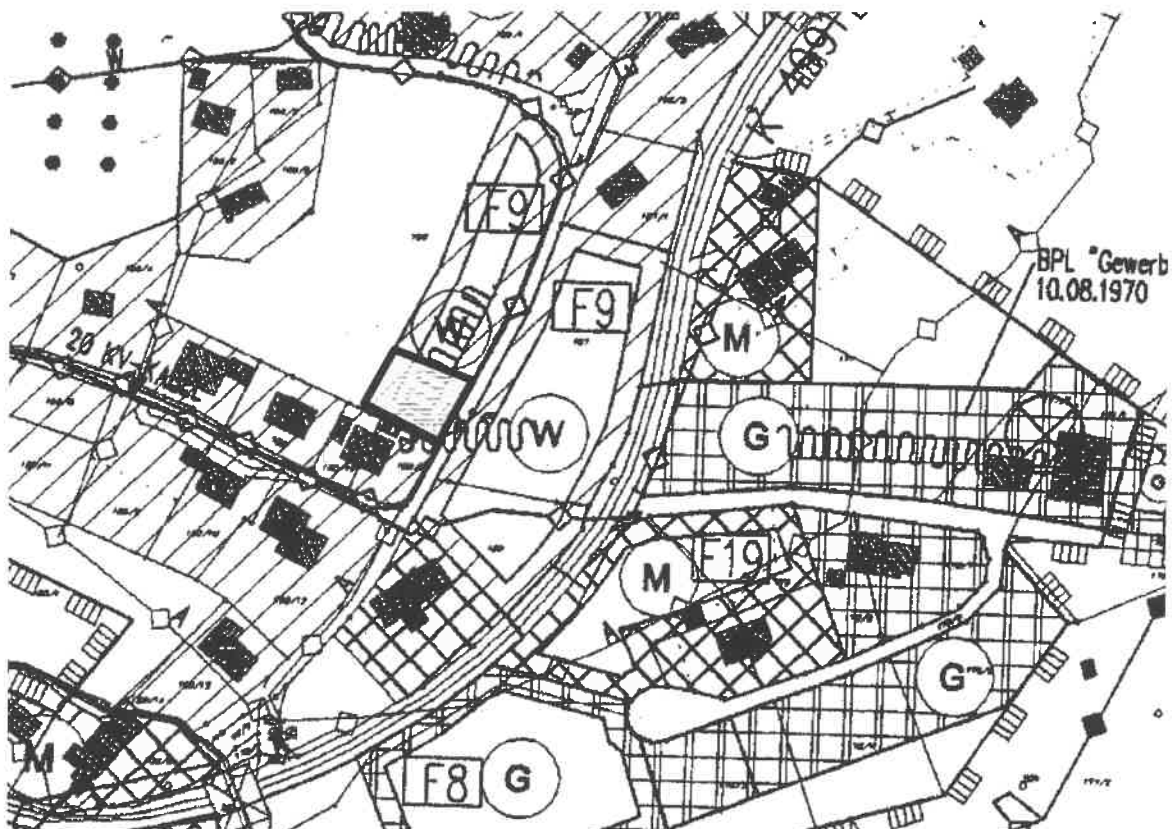
07.12.2004

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ sowie die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

1.4 Flächennutzungsplan

Der in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan hat bereits die Offenlage durchlaufen und stellt im Bereich der Bebauungsplanänderung Wohnbaufläche (Steckbrief F 9 „Theodor-Kreuz-Straße“) dar. Es ist daher im Sinne des § 8 (3) BauGB anzunehmen, dass nach dem Stand der Planungsarbeiten die Bebauungsplanänderung aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (o.M., Offenlage November 2001)



2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Ausweitung des Allgemeinen Wohngebietes WA im Bereich Sägemühlweg/Theodor-Kreuz-Straße. Ein bisher im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzter Bereich in einer Größe von ca. 750 m² soll als Wohnbaugrundstück festgesetzt werden.

2.2 Bestand der bisherigen Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ sowie die örtlichen Bauvorschriften werden für den Bereich des Deckblattes (Änderungsbereich)

unverändert übernommen und in einigen Punkten ergänzt. Für den Änderungsbereich ist allerdings die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) und die Landesbauordnung (LBO) 1995 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 Geschosßflächenzahl.
Ziel der Änderung war eine Erleichterung zur Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen. Dies wird von der Gemeinde unterstützt.
- 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 Kenntnissgabeverfahren möglich.
Ziel ist eine Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens. Dies wird von der Gemeinde gewünscht.

Ein städtebauliches Erfordernis, durch neue Regelungen eine Gleichbehandlung von Bauvorhaben im Änderungsbereich und im restlichen Plangebiet mehr oder weniger zu erreichen, wird von der Gemeinde nicht gesehen. Die Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs gering.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Gegenüber den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans vom 22.10.1975 wird auf dem Grundstück Flst.-Nr. 186 im südwestlich gelegenen Grundstücksteil ein Baufenster in einer Größe von 13 m x 15 m ausgewiesen, so dass dem Wunsch des Eigentümers auf Schaffung eines Bauplatzes entsprochen werden kann. Aus Gründen der Ortsentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßt die Gemeinde Feldberg diese Wohnraumschaffung im Ortsteil Falkau.

2.4 Maß der baulichen Nutzung/Nutzungsschablone

Die Nutzungsziffern werden unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die Nutzungsschablone unterscheidet sich zu der des Wohngebietes im benachbarten Sägemühlweg lediglich dadurch, dass bei der Geschossigkeit statt I + IS (ein normales Vollgeschoss und ein Vollgeschoss als Sockelgeschoss) zwei „normale“ Vollgeschosse (II) zugelassen werden. Im Grundstücksbereich der Änderung ist das Gelände nicht so steil, dass der Zwang zu einem Sockelgeschoss gerechtfertigt wäre. Dies ist jedoch der einzige Unterschied in der Nutzungsschablone. Dennoch wurde zur rechtlichen Sicherheit der Änderungsbereich mit dem Planzeichen „Abgrenzung unter-

schiedlicher Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes“ (sog. Knödellinie) abgegrenzt.

Auch die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erhöhte Anzahl der zulässigen Wohnungszahl auf 3 WE ist nicht Gegenstand der 7. Änderung, sondern wurde bereits durch die „Satzung der Gemeinde Feldberg über die Änderung der Beschränkung der Wohnungszahl“ vom 16.02.1993 geändert.

3 AUSGLEICHS- UND MINDERUNGSREGELUNG

Durch die Ausweisung des neuen Baugrundstücks werden 750 m² bisher landwirtschaftlich als Wiese genutzte Flächen in Anspruch genommen. Das vorgegebene Baufenster (13 x 15 m) ermöglicht die Überbauung und Versiegelung von maximal 195 qm Fläche. Zusätzliche Versiegelungen in Form von Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten sind möglich.

Durch geeignete Festsetzungen sind diese Eingriffe zu minimieren, die dann noch verbleibenden verbleibende Beeinträchtigungen sind zu kompensieren.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts wurde festgesetzt Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden. Die Maßnahme mindert den Niederschlags-Zufluss zum nächsten Vorfluter und stellt einen Beitrag zur Neubildung von Grundwasser dar.

Zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbild wurde bestimmt zwei großwüchsige Laubbäume (Bergahorn) entlang der Erschließungsstraße sowie zehn standortsheimische Sträucher (z.B. Schwarze Heckenkirsche, Haselnuss, Felsen-Johannisbeere, Alpen-Heckenrose) zu pflanzen. Die unbebaute Fläche des bebauten Grundstücks ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Strauch- und Baumpflanzungen stellen gleichzeitig einen Teilausgleich für die Eingriffe in die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen dar. Zum Ausgleich der Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion bedurfte es jedoch weiterer Kompensationsmaßnahmen. Die im Landschaftsplan angeregte Aufwertung des auf dem Flurgrundstück 186 befindlichen Wiesengrabens konnte erreicht werden.

Da die oben beschriebenen Baumpflanzungen für eine Kompensation der durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe im Bereich des Baugrundstück nicht ausreichen (s. Eingriff-Ausgleich-Bilanz), werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans jedoch mit räumlich-funktionalem Bezug zum Geltungsbereich vorgeschlagen und den Eingriffen innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Als Maßnahme ist die Bepflanzung des westlichen Haslachufers im Bereich der Tennisplätze Hinterfalkau mit standortheimischen Gehölzen zur Aufwertung des Gewässers als Biberlebensraum auf dem Grundstück Flst.-Nr. 322 vorgesehen. Geplant ist die Anpflanzungen auf einer Gewässerstrecke von 50 lfm, wobei abschnittsweise einzelne Gehölzgruppen auf ca. 150 qm Fläche gepflanzt werden.

Die Maßnahme stellt eine südliche Fortsetzung einer gleichartigen Maßnahme von 200 lfm Länge dar. Diese gleichartige Maßnahme wurde als Kompensationsmaßnahme im Rahmen der vorangegangenen 6. Änderung des gleichen Bebauungsplans festgesetzt.

Da sich die hier geplante Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, wird von der Gemeinde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde geschlossen, in dem Umsetzung und Fristsetzung der

Maßnahme verbindlich geregelt werden. Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird die planexternen Kompensationsmaßnahme für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ beinhalten (50 lfm) als auch die planexternen Kompensationsmaßnahme für die 6. Änderung (200 lfm) Die Maßnahmendurchführung ist für den Winter 2004/2005 geplant.

Die Bepflanzung des Haslachufers entspricht der Zielsetzung des vorliegenden Gewässerentwicklungskonzeptes, das für diesen Gewässerabschnitt die vorrangige Entwicklung von bachbegleitenden Gehölzbeständen als Bach-Galeriewälder vorsieht. Die Maßnahme wirkt sich durch Beschattung günstig auf die Wassergüte aus und verbessert die Lebensraumfunktion u.a. für den Biber. Die konkreten Pflanzmaßnahmen sind mit dem Naturschutzbeauftragten abzustimmen. Für die Pflanzungen sollen Gehölzarten aus heimischer Provenienz Verwendung finden. Gepflanzt werden soll Zitterpappel, Bruch-Weide, Lorbeer-Weide und Grauerle. Die Neupflanzungen sind mit einem geeigneten Verbisschutz zu versehen.

Die genannten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes sind geeignet, den mit der 7. Bebauungsplanänderung verbundenen Eingriff auszugleichen.

4 HINWEISE

Die beigefügten allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzes sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist § 1a BauGB sowie die einschlägigen Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Feldberg, den **07. DEZ. 2004**.....



[Handwritten signature]

Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner
[Handwritten signature]
Schwabentrittling 2 · D-79698 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper
Barton
Fahle ■

Der Planverfasser

Ausgefertigt

Feldberg, den **08. DEZ. 2004**
Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 13

Vom **30. MRZ. 2005**
Bürgermeisteramt
[Handwritten signature]

GEMEINDE FELDBERG

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MITTEL-HINTER-FALKAU"

EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ AUF GRUNDLAGE DES § 1A ABS. 3 BAUGB

| | MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSVERMEIDUNG UND -REDUZIERUNG | VERBLEIBENDER EINGRIFF | AUSGLEICHS-UND ERSATZMASSNAHMEN | FAZIT |
|------------------------------------|---|---|--|--|
| SCHUTZGUT BODEN | wasserdurchlässiger Beläge bei allen Wegflächen, Stellplätzen, Zufahren und ähnlichen Anlagen dienen der Reduzierung des Versiegelungsumfangs. Teilfunktionen des Bodens werden erhalten. Vorgaben zu Abgrabungen, Zwischenlagern und zur Aufschüttung während der Bauzeit | Überbauung (Versiegelung) von ca. 195 qm | Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung von 195 qm könnten streng genommen nur Entsiegelungsmaßnahmen sein. Ersatzweise werden Aufwertungsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Biotope, und Wasser (s. dort) vorgenommen. | Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen werden durch Verbesserungsmaßnahmen für die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen (s.dort) kompensiert. |
| SCHUTZGUT OBERFLÄCHENWASSER | wasserdurchlässiger Beläge bei allen Wegflächen, Stellplätzen, Zufahren und ähnlichen Anlagen dienen der Reduzierung des Niederschlagsabflusses bzw. der Minderung der Hochwasserabflusses | Kein Eingriff Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden | <u>INNERHALB DES PLANUNGSGEBIETES</u> - keine Maßnahmen <u>AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES</u> - Bepflanzungen entlang der Haslach auf ca. 50 lfm Gewässer | Die Verbesserungen für das Schutzgut Oberflächenwasser auf 50 lfm außerhalb des Planungsgebietes dient der Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut BODEN/GRUNDWASSER |

| | MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSVERMEIDUNG UND -REDUZIERUNG | VERBLEIBENDER EINGRIFF | AUSGLEICHS-UND ERSATZMASSNAHMEN | FAZIT |
|-----------------------------|---|---|--|---|
| SCHUTZGUT GRUNDWASSER | Festsetzungen zur Vermeidung wasserdurchlässiger Beläge bei allen Wegflächen, Stellplätzen, Zufahren und ähnlichen Anlagen vermeiden Versiegelungen und erhalten dadurch die Grundwasserneubildungsfunktion | Überbauung (Neuverriegelung) von ca. 195 qm (vgl. Schutzgut BODEN) | <p>länge südöstlich der Tennisplätze in Hinterfalkau.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung mit standortheimischen, gewässerbegleitenden Gehölzen auf Grundlage des vorliegenden Gewässerentwicklungsplanes <p>Die Maßnahme dient dem günstigen Wassergüte-Zustand).</p> | Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen werden durch Verbesserungsmaßnahmen für die Schutzgüter WASSER, TIERE und PFLANZEN (s.dort) kompensiert. |
| SCHUTZGUT KLIMA | - | Verlust einer kleinen Grünfläche in Siedlungsrandlage im Umfang von 750 qm, wobei von dieser Grünfläche nur ca. 195 qm überbaut werden. | Bepflanzungen innerhalb des Baugebietes in Form von Laubbäumen und/oder Sträuchern. Lufthygienesche Funktion jedoch aufgrund des Gehölzumfanges und der landschaftlichen Lage gering | Aufgrund der geringfügigen geringen Flächenumfanges der neu versiegelten Flächen ist der Eingriff in das Schutzgut KLIMA unerheblich. |
| SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE | - | Verlust einer Fettwiesenfläche (mit allgemeiner Wertigkeit für den Arten und Biotopschutz). (Geschützte Biotope sind | <p><u>Innerhalb des Planungsgebietes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzgebot zur Anpflanzungen von 10 standortsheimischer Sträucher sowie 2 hochstämmigen Laubbäumen | <p><u>Innerhalb d. Planungsgebietes:</u></p> <p>Durch die genannten Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets kann der Eingriff in das Schutzgut TIERE und</p> |

| | MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSVERMEIDUNG UND –REDUZIERUNG | VERBLEIBENDER EINGRIFF | AUSGLEICHS-UND ERSATZMASSNAHMEN | FAZIT |
|---|--|--|---|--|
| SCHUTZGUT LANDSCHAFTS-BILD und ERHOLUNG | Durch die Siedlungsverdichtung im unteren Hangbereich wird dem Siedlungsleitbild d. Landschaftsplans entsprochen und die Inanspruchnahme der exponierten oberen Hanglage (Schuppenhörrle) vermieden. | Die geplante Bebauung führt in einem weniger empfindlichen Bereich zu einen schroffen Übergang zwischen Landschaft und Siedlung, verändert das Ortsbild nur unwesentlich. Die Fläche haben für die Erholung nur eine untergeordnete Bedeutung. | <p>– Es werden Gartenflächen neu angelegt, die in ihrer Wertigkeit für den Arten und Biotopschutz gering einzustufen sind</p> <p>Außerhalb des Planungsgebiets Bepflanzung des westlichen Haslachufers südöstlich der Tennisplätze Hinterfalkau mit standortheimischen Gehölzen zur Aufwertung des Gewässers als Biberlebensraum. Anpflanzung auf einer Gewässerstrecke von ca. 50 lfm, abschnittsweise mit einzelnen Gehölzgruppen auf ca. 150 qm. (Flst. 322, Gemeindebesitz)</p> | <p>PFLANZEN nicht ausgeglichen werden.</p> <p>Außerhalb des Planungsgebietes: Die Verbesserungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auf 50 lfm außerhalb des Planungsgebietes dient der Kompensation für die im Planungsgebiet verbleibenden Eingriffe in die Schutzgüter PFLANZEN/ TIERE und BODEN/ GRUNDWASSER</p> |
| | | | <p>Pflanzgebot zur Anpflanzungen von 10 standortsheimischen Sträuchern sowie 2 starkwüchsigen Laubbäumen</p> <p>Durch die die Bepflanzungsmaßnahmen wird ein landschaftsästhetisch akzeptabler Übergang zwischen Landschaft und Siedlungsfläche hergestellt und die neue Bebauung gut in das Ortsbild eingefügt.</p> | <p>Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes LANDSCHAFTSBILD und ERHOLUNG ist nicht zu erwarten</p> |

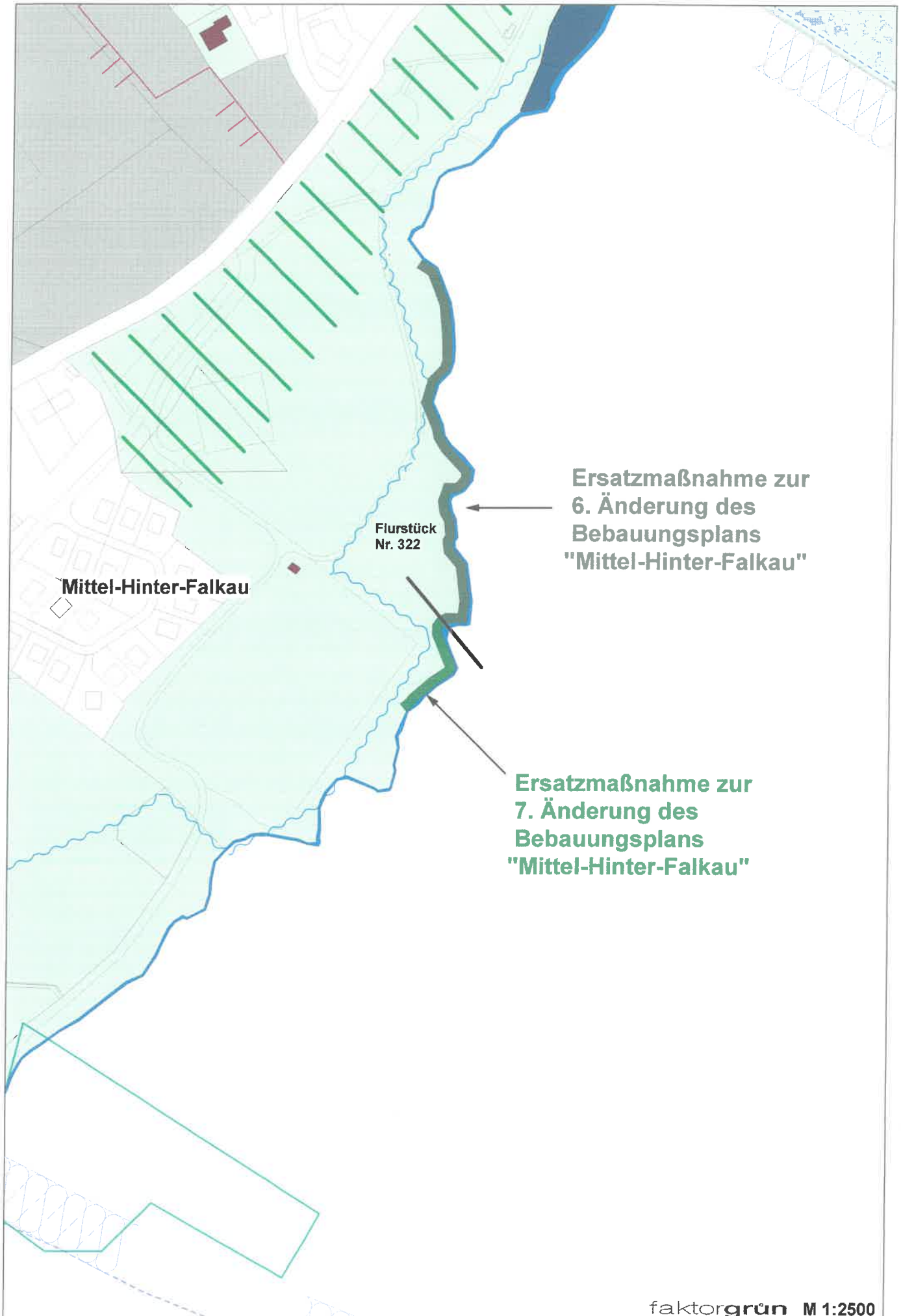
ERGEBNIS DER EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Dem zu erwartenden Eingriff durch die Ausweisung eines Baugrundstücks wird mit verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen begegnet. Maßgeblich ist neben den Bepflanzungsvorschriften für die Baugrundstücke insbesondere die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes, die sich auf die Anpflanzung an der Haslach und die Aufwertung des Biberlebensraumes bezieht. Der Eingriff kann durch diese Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Dem Eingriff auf den Baugrundstücken wird die genannte Maßnahme an der Haslach auf Grundlage des § 9 ABs.1a BauGB zugeordnet.

Vermeidbare Beeinträchtigungen werden unterlassen (Vermeidungsgebot). Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen können bei Durchführung der genannten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Denzlingen, den 01.07.2004

gez. Lippe



Ersatzmaßnahme zur
6. Änderung des
Bebauungsplans
"Mittel-Hinter-Falkau"

Ersatzmaßnahme zur
7. Änderung des
Bebauungsplans
"Mittel-Hinter-Falkau"

Mittel-Hinter-Falkau

Flurstück
Nr. 322