Öffentliche Bekanntmachung

Erneute Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans

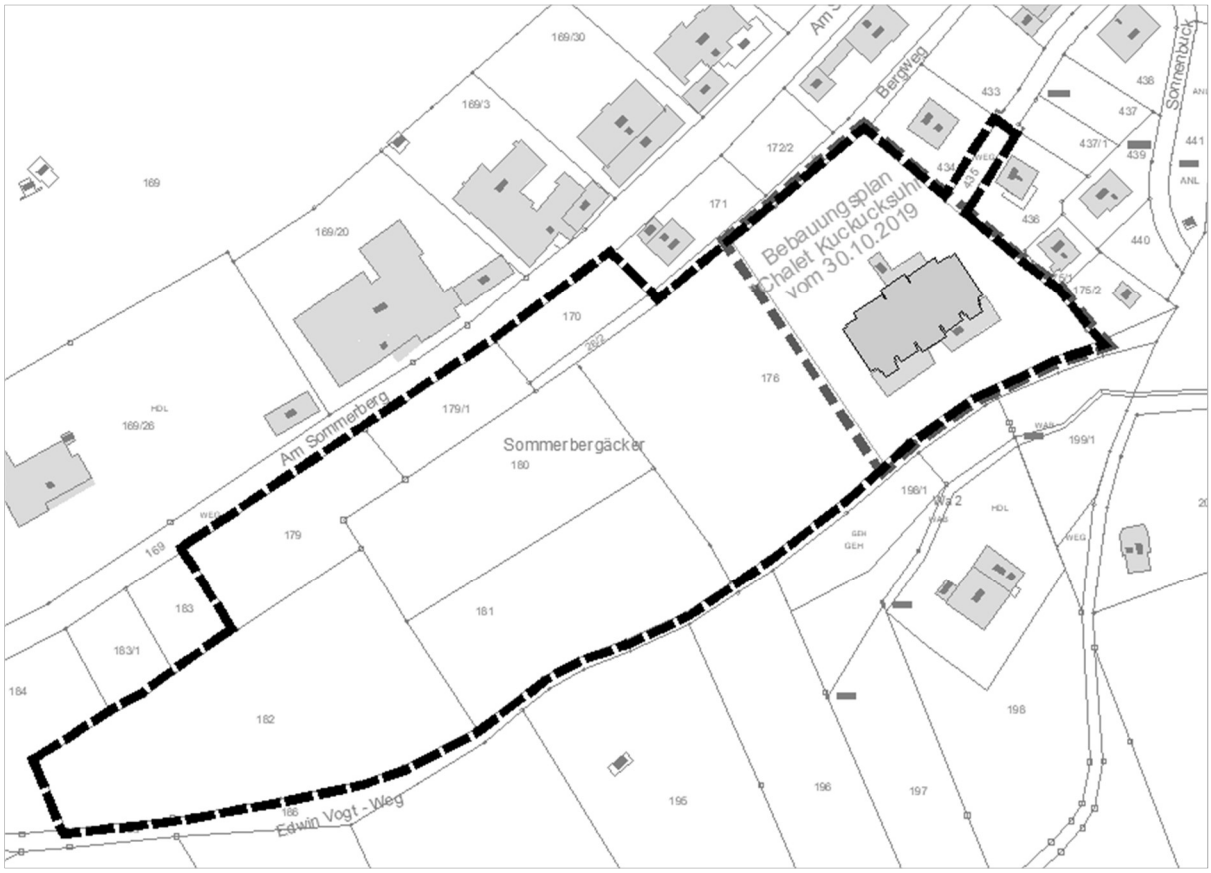
„Neufassung Chalet Kuckucksuhr“

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 01.04.2025 in öffentlicher Sitzung den erneuten Entwurf des Bebauungsplans „Neufassung Chalet Kuckucksuhr“ und den erneuten Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die erneute Offenlage nach § 4a (3) Satz 2 bis 4 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung
Der Eigentümer des Flurstücks 176 möchte, nachdem die eine Hälfte des Flurstücks bereits durch eine Ferienwohnungsanlage bebaut ist, nun auch den verbleibenden Teil seines Grundstücks, sowie die zwischenzeitlich erworbenen, westlich angrenzenden Flurstücke bebauen, um hier eine Ferienwohnungsanlage zu realisieren. Insgesamt ist eine Anlage für bis zu 70 Ferienwohnungen geplant, ergänzt durch verschiedene Dienstleistungs- und Serviceangebote. Um dies zu ermöglichen, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan „Neufassung Chalet Kuckucksuhr“ vollständig überlagert und die neuen Bebauungen mit integriert.

Lage des Plangebiets
Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Feldberg im Ortsteil Altglashütten. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 170, 176, 179, 179/1, 180, 181, 182 und 435 vollständig, sowie das Flurstück Flst.Nr. 26/2 in zweckdienlicher Abgrenzung. Es hat eine Größe von etwa 1,85 ha. Im Norden grenzt die Straße Am Sommerberg, im Süden der Edwin-Vogt-Weg unmittelbar an, während im Osten die bestehende Bebauung des Ortsteils Altglashütten liegt (BPL „Unterer Sommerberg“). Im Westen befinden sich landwirtschaftlich als Wiesen genutzte Flächen. Ein Teil des Plangebiets ist bereits bebaut, die anderen Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Nur wenige Bäume und Sträucher stehen auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe.

Im Einzelnen gilt die Abgrenzung im Bebauungsplan vom 01.04.2025. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht sowie Fachgutachten (*Fachbeitrag Artenschutz, Boden, Hochwasseruntersuchung)* vom

22.04.2025 bis einschließlich 26.05.2025 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde unter Gemeinde Feldberg – Öffentliche Bekanntmachungen unter folgendem Link

https://feldberg.org/aktuelles-am-hoechsten-berg/bekanntmachungen

erneut im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde in Feldberg, Kirchgasse 1, 79868 Feldberg, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Prüfung** vom 01.04.2025 (galaplan decker) Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

  1. auf die Flora und Fauna:

  Informationen zu Schutzgebieten, Biotoptypen, Flora und Fauna sowie den Auswirkungen der Planung darauf. Hinweise und grünordnerische Festsetzungen zu den erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen sowie im Hinblick auf die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (z.B. Baum- und Strauchanpflanzungen, Anlage Trockenmauern).

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die detaillierte Darstellung der Untersuchungen zu den einzelnen Artengruppen, insbesondere zu Reptilien, Vögeln und Fledermäusen. Ebenso erfolgen Darstellungen zu den erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Die im Artenschutzbericht vorgegebenen Schutzmaßnahmen wurden entsprechend in den Umweltbericht übernommen.

2. auf den Boden:

Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen). Hinweise und Festsetzungen zu den erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Da für das Schutzgut Boden keine schutzgutspezifischen Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. die Entsiegelung von Flächen, zur Verfügung stehen, erfolgt die vollständige Kompensation der Eingriffe über die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere erreichbare Überkompensation.

3. auf die Landschaft:

Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung als Folge der künftigen Bebauung. Hinweise und grünordnerische Festsetzungen zur Grüngestaltung und Grünordnung sowie zur Vermeidung-, Minimierung und Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen (z.B. Baum- und Strauch Anpflanzungen, Anlage von Trockenmauern).

4. auf das Klima und die Lufthygiene:

Informationen über die Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene als Folge der künftigen Bebauung. Hinweise und Festsetzungen zur Grüngestaltung und Grünordnung sowie zur Vermeidung-, Minimierung und Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen (z.B. Baum- und Strauchanpflanzungen).

5. auf den Menschen:

Informationen zur zukünftigen Nutzung und zu unwesentlichen Erhöhungen der betriebs- und anlagebedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen.

6. auf das Wasser:

Informationen zu den Schutzgütern Oberflächengewässer und Grundwasser einschließlich der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung bzw. zur Kompensation der Eingriffe (vgl. Angaben zum Umgang mit Niederschlagswasser).

7. auf Kultur- und Sachgüter:

Informationen bzgl. nicht vorhandener Kultur- und Sachgüter im Plangebiet.

8. auf die Fläche:

Informationen über den Gebietscharakter, den Anschluss an bestehende Verkehrsflächen und die Eingrünung.

- **Erläuterungsbericht zur Hochwasseruntersuchung** vom Okt. 2024 (Fichtner Water & Transportation, Freiburg)

  Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Hochwassersituation am Schwarzenbach

- **Fachbeitrag Boden** vom 14.10. 2024 (IBA Umweltplanung, Ihringen)

  Bewertung und Bilanzierung des Schutzgut Boden im Bereich des Vorhabens

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

Aus der frühzeitigen Beteiligung

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Baurecht vom 26.09.2023 und Abwasserzweckverband Haslachtal vom 21.09.2023: Die Entwässerung des Plangebiets muss gewährleistet sein, das bedingte Baurecht dafür hinreichend präzise.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Baurecht vom 26.09.2023: Die Definition der sichtbaren Wandhöhe bezogen auf das natürliche Gelände ist nicht bestimmt genug
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Naturschutz vom 26.09.2023:
  - Im Plangebiet liegen wertvolle Strukturen, wie das Biotop der Trockenmauern, dieses ist zu schützen und gegebenenfalls zu erweitern, oder die Einzelbäume, auch diese sind zu schützen.
  - Die Ergebnisse der Kartierungen und artenschutzrechtlichen Prüfungen sind zu ergänzen.
  - Im Plangebiet sind Baumstümpfe vorhanden, die bei entsprechendem Potenzial zu erhalten sind.
  - Die Entwässerung ist endabzustimmen, erhebliche Beeinträchtigungen des Schwarzenbachs und des begleitenden Biotops sind auszuschließen.
  - Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz muss erstellt werden.
  - Die festgesetzten Maßnahmen (Fettwiese, Dachbegrünung, interne und externe Ausgleichsmaßnahmen) müssen gesichert und umgesetzt werden.
  - Der bisherige Bebauungsplan wurde im 13b-Verfahren aufgestellt. Da aber eine Ferienwohnungsanlage errichtet wurde, wurden die Verfahrenserleichterungen fälschlicherweise in Anspruch genommen.
  - Grünflächen sollten nicht beleuchtet werden.
  - Die Pflanzliste ist zu ergänzen für Dachbegrünungen und Sträucher.
  - Eine Fassadenbegrünung wäre wünschenswert.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Umweltrecht / Wasser und Boden vom 26.09.2023:
  - Die Beseitigung des Abwassers ist zu sichern.
  - Der Umgang mit dem anfallenden Bodenmaterial ist abzustimmen, ein Bodenschutzkonzept ist zu erarbeiten, eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen
  - die Bodenfunktionsbewertung ist zu überprüfen
  - Hinweise zum Starkregenrisikomanagement v.a. hinsichtlich Erosion sind zu berücksichtigen
  - Beeinträchtigungen bei Starkregenereignissen oder Hochwasser im Bereich der Unterlieger des Schwarzenbachs sind auszuschließen.
  - Ein Starkregenrisikomanagementkonzept für die gesamte Gemeinde sollte erarbeitet werden.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Gewerbeaufsicht vom 26.09.2023: Ein Erdmassenausgleich sollte im Plangebiet erfolgen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Gewerbeaufsicht vom 26.09.2023: Es können ortstypische landwirtschaftliche Emissionen auftreten.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Wirtschaft und Klima vom 26.09.2023: die Fassaden sollten begrünt werden, die Dachbegrünung sollte mind. 15 cm Dachaufbau haben, um merklich Regenwasser zwischenspeichern zu können
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Landwirtschaft vom 26.09.2023: Es gehen Weideflächen verloren, darüber hinaus sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, hier wären Trockenmauern oder Waldumbaumaßnahmen zu bevorzugen
- Regierungspräsidium Freiburg – Raumordnung vom 04.09.2023 und IHK Südlicher Oberrhein vom 22.09.2023: Der bisherige Bebauungsplan wurde im 13b-Verfahren aufgestellt. Da aber eine Ferienwohnungsanlage errichtet wurde, wurden die Verfahrenserleichterungen fälschlicherweise in Anspruch genommen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Geotechnik vom 14.09.2023: Ein Hinweis zur Geologie ist aufzunehmen, die Bewertung der Bodenfunktionen ist zu überarbeiten
- Regionalverband Südlicher Oberrhein vom 18.08.2023: Ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden wird angemahnt.
- NABU Hochschwarzwald vom 25.09.2023: Durch die Planung gehen wertvolle Bodenfunktionen verloren, es handelt sich jedoch nicht um ein Wohnprojekt, sondern um Ferienwohnungen mit einer geringen Verdichtung, das Projekt wird daher abgelehnt.

- NABU Hochschwarzwald vom 25.09.2023: Eine Biotopverbundfläche wird überplant, ein Biotop mit in die Planungen integriert

Aus der Offenlage

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Naturschutz vom 02.01.2025:
  - Eine Eingrünung des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet ist notwendig
  - Im Plangebiet liegt die Trockenmauer als Biotop, hier findet ein Eingriff statt, die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu präzisieren
  - Der Eingriff in die Feldgehölze muss ausgeglichen werden
  - Die Beleuchtung muss insekten- und fledermausfreundlich sein
  - Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist zu überarbeiten und die Maßnahmen zu präzisieren
  - Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind zu sichern, die Maßnahmen in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen
  - Die Pflanzlisten sollten Teil der Festsetzungen sein
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Umweltrecht / Wasser und Boden vom 02.01.2025:
  - Dachbegrünungen können nicht als Ausgleich für das Schutzgut Boden herangezogen werden
  - Maximale Einleitmengen für das anfallende Niederschlagswasser in den Schwarzenbach sollten definiert werden
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Gewerbeaufsicht vom 02.01.2025:
  - Ein Erdmassenausgleich sollte erfolgen
  - Landwirtschaftliche Emissionen aus der Umgebung treten auf
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Wirtschaft und Klima vom 02.01.2025:
  - Eine Dachbegrünung sollte für alle Nebendächer verbindlich sein
  - Farben und Materialien sollten so gewählt werden, dass ein Aufheizen der Umgebung minimiert wird
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Landwirtschaft vom 02.01.2025: Agrarstrukturelle Belange sind zu berücksichtigen
- Regierungspräsidium Freiburg – Geotechnik vom 02.12.2024: Ein Hinweis zur Geologie ist aufzunehmen, die Bewertung der Bodenfunktionen ist zu überarbeiten
- Regionalverband Südlicher Oberrhein vom 02.12.2024: Ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden wird angemahnt.
- NABU Hochschwarzwald vom 06.01.2025:
  - Durch die Planung kommt es zu einer Flächenversiegelung
  - Auf dem neu in die Planung einbezogenen Grundstück kann eine massive Bebauung erfolgen
  - Durch die Neuplanung wird die Grundwasserneubildung reduziert
  - Die Abwassersituation ist nicht ausreichend geklärt
  - Das Plangebiet liegt im Außenbereich
  - Das Plangebiet liegt im Biotopverbund trockener Standorte

Während der erneuten Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Feldberg abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an gemeinde@feldberg.org), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

gez. Johannes Albrecht, Bürgermeister

GEMEINDE FELDBERG (SCHWARZWALD)

Gampp, Sascha Wolfgang
17.04.2025
14:53:20 +02
Gemeinde Feldberg