

| | | |
|----------|--|-----------|
| A | STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 2 |
| A.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft | 2 |
| A.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz | 3 |
| A.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz | 8 |
| A.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden | 15 |
| A.5 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht | 16 |
| A.6 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz | 16 |
| A.7 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima | 17 |
| A.8 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft | 18 |
| A.9 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger | 19 |
| A.10 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | 19 |
| A.11 | Regionalverband Südlicher Oberrhein | 22 |
| A.12 | Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | 23 |
| A.13 | Handelsverband Südbaden e.V. | 25 |
| A.14 | Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 32 | 26 |
| A.15 | Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH | 26 |
| A.16 | PLEdoc GmbH | 27 |
| A.17 | NABU Hochschwarzwald | 28 |
| B | KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 31 |
| B.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz | 31 |
| B.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation | 31 |
| B.3 | Vodafone West GmbH | 31 |
| B.4 | Amprion GmbH | 31 |
| B.5 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz | 31 |
| B.6 | Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald | 31 |
| B.7 | Handwerkskammer Freiburg | 31 |
| B.8 | Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 31 | 31 |
| B.9 | naturenergie netze GmbH | 31 |
| B.10 | terranets bw GmbH | 31 |
| B.11 | Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. | 31 |
| B.12 | Abwasserzweckverband Haslachtal | 31 |
| B.13 | Landesnaturschutzverband BW | 31 |
| B.14 | BUND e.V. | 31 |
| B.15 | Stadt St. Blasien | 31 |
| B.16 | Stadt Todtnau | 31 |
| B.17 | Gemeinde Bernau | 31 |
| B.18 | Gemeinde Lenzkirch | 31 |
| B.19 | Gemeinde Oberried | 31 |
| B.20 | Gemeinde Schluchsee | 31 |
| C | PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT | 31 |

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Grün markiert sind die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| A.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 02.01.2025) | |
| A.1.1 | Wir weisen darauf hin, dass im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UVV) bzw. Berufsgenossenschaft-Vorschriften zu beachten sind: DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170) sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06 (Stand: 15.12.2008). | Wird zur Kenntnis genommen. Das Abfallsammelfahrzeug fährt heute über die Straßen Am Sommerberg und den Edwin-Vogt-Weg zu. Diese Verbindung bleibt unverändert erhalten, so dass die Zufahrt gesichert ist. Darüber hinaus wird innerhalb des Plangebiets die Möglichkeit geschaffen ohne zu Wenden auf das Grundstück zuzufahren und direkt wieder abzufahren, so dass die Entsorgung gesichert ist. |
| A.1.1.1 | Somit bitten wir, die nachstehend genannten Punkte in Ihrer Planung zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> • Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein. • In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fährbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein. • Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr; 4,75 m) betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich. • Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein | Die Erschließungsstraßen bestehen bereits und sind entsprechend ausgebaut. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets wird es teilweise zu einer Verbreiterung des Edwin-Vogt-Weges kommen, so dass die Befahrbarkeit gesichert ist. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| | <p>11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eventuelle Bodenschwellen sind so anzulegen, dass sie von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können. | |
| A.1.1.2 | <p>Sind Sammelplätze zum Bereitstellen der Abfälle vorgesehen, sollten die Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. • Die Sammelplätze müssen vom Sammelfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist. • Bei der Planung der Zufahrt zu den Sammelplätzen sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften bzw. Berufsgenossenschafts-Vorschriften, die im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen bestehen (DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170), zu berücksichtigen. • Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises für Rest- Bio- und Papierabfälle sowie Gelbe Tonnen für Leichtverpackungen abzustimmen. • Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden. | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens wird die Lage der Abfallsammelbehälter abgestimmt.</p> |
| A.2 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 02.01.2025)</p> | |
| A.2.1 | <p>Der Bebauungsplan entwickelt sich im Bereich des allgemeinen Wohngebiets im Norden des Geltungsbereichs nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, er ist aber aus dem Entwurf zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Gemäß Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes kann also erst nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes oder der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen. Zum</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Flächennutzungsplanänderung wird weiter vorangetrieben und der Bebauungsplan erst zur Rechtskraft gebracht, wenn die Flächennutzungsplanänderung genehmigt und ebenfalls bekanntgemacht ist.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|---|
| | <p>Grundsatz der Planung haben wir uns im Parallelverfahren zur 19. Änderung des FNP geäußert.</p> <p>Der Stand des Parallelverfahrens sollte in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend den einzelnen Planungsphasen ersichtlich sein.</p> <p>Das Landratsamt geht davon aus, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungsvorlage die Parallelität gegeben sein wird oder eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, wenn das FNP-Verfahren entsprechend zügig abgeschlossen werden kann.</p> | |
| A.2.2 | <p>Mit vorliegendem Entwurf des Bebauungsplans „Neufassung Chalet Kuckucksuhr“ wird der Bebauungsplan „Chalet Kuckucksuhr“ vollständig überlagert und aufgehoben. Dies wurde bereits in § 4 der Satzung berücksichtigt.</p> <p>Durch den zur Offenlage vergrößerten Geltungsbereichs des Entwurfs des neuen Bebauungsplans wird nun auch der angrenzende Bebauungsplan „Unterer Sommerberg“ auf einer kleinen Teilfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 435 überlagert. Die dort noch festgesetzte Grünfläche wird nun zur zusätzlichen Erschließung des Sondergebiets als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Dies bedarf ebenfalls der Berücksichtigung im Satzungstext, bei der Durchführung des Verfahrens und der Beteiligung, sowie bei der Beschlussfassung. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan.</p> | <p>Die Anregung wird berücksichtigt, die Satzung wird entsprechend angepasst und nach Beendigung des Verfahrens wird zusammen mit den ausgefertigten Unterlagen ein Deckblatt für den Bebauungsplan „Unterer Sommerberg“ versandt.</p> |
| A.2.3 | <p>Die Festsetzung zum bedingten Baurecht wurde unter Ziffer 1.13 konkretisiert. Eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen wird im Plangebiet erst zulässig sein, soweit der durch die Bebauung ausgelöste Anfall von Schmutz- und Niederschlagswasser von den öffentlichen Einrichtungen der Abwasserbeseitigung bewältigt werden kann.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Erfüllung des bedingten Baurechts im Rahmen des Baugesuchs nachgewiesen sein muss.</p> | <p>Dies wird zugesichert. Erste Maßnahmen zur Verbesserung der Situation werden bereits umgesetzt, weitere werden aktuell geplant, so dass eine Verbesserung der Entsorgungssituation absehbar ist. Im Bauantrag wird nachzuweisen sein, dass die Erschließung gesichert ist.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|--|
| A.2.4 | <p>Der Begriff der Ferienwohnungen ist in § 13a BauNVO definiert. Die Beschreibung in Ziffer 1.1.2 sollte daher um das Attribut des „ständig“ wechselnden Personenkreis ergänzt werden.</p> | <p>Die Festsetzung wird entsprechend der Anregung ergänzt.</p> |
| A.2.5 | <p>Im Norden wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert. Zur Realisierung von Wohnbebauung, mit der zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, soll in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden in diesem Bereich ausgeschlossen, so sei eine „Erweiterung der Ferienwohnungsanlage“ nicht zu erwarten.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass nach der Legaldefinition des § 13a BauNVO Ferienwohnungen in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zählen. Um das städtebauliche Ziel zur Schaffung von Wohnraum tatsächlich zu sichern, sollten daher auch Ferienwohnungen im WA ausgeschlossen werden.</p> | <p>Die Festsetzung wird entsprechend der Anregung ergänzt.</p> |
| A.2.6 | <p>Nach Ziffer 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig sein. Laut der Begründung soll dadurch ein Ski- und Fahrradverleih sowie Fahrradverkauf in die Ferienanlage integriert werden können. Außerdem sollen im Bistrobereich auch heimische Spezialitäten angeboten werden. Um die untergeordnete Nutzung zu sichern, wird eine Verkaufsfläche von max. 100 m² festgesetzt. Die Festsetzung deckt sich allerdings nicht vollständig mit den Ausführungen der Begründung, wonach dort von <i>insgesamt</i> 100 m² Verkaufsfläche ausgegangen wird. Die Festsetzung sollte daher konkretisiert werden.</p> <p>Insbesondere sollte zumindest eine kurze Definition diesbezüglich aufgenommen werden, welche Flächen zur Verkaufsfläche zu zählen sind. Außerdem sollte klargestellt werden, ob sich die maximal zulässige Verkaufsfläche von 100 m² auf das gesamte Plangebiet oder auf jeweils einzelne Läden beziehen soll.</p> <p>Die Abgrenzung der Flächen des Verkaufs von Lebensmitteln bzw. lokalen Spezialitäten zur Deckung des täglichen Bedarfs zu</p> | <p>Die Festsetzung wird entsprechend der Anregung ergänzt, so dass klargestellt wird, dass eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 100 m² zulässig ist.</p> <p>Auf die Definition welche Flächen zur Verkaufsfläche zu zählen sind wird indes verzichtet, da dies durch verschiedene Gerichtsurteile in der Vergangenheit hinreichend präzise definiert ist. In der Begründung kann jedoch eine grobe Definition ergänzt werden.</p> <p>Die Abgrenzung der Flächen für den Verkauf bzw. für den Gastrobereich werden im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens dargestellt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|---|---|
| | den zulässigen Grundflächen der Schank- und Speisewirtschaften (350 m ²) sollte erläutert werden. | |
| A.2.7 | Die Entscheidung, Wohnungen für Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf die Fläche des SO 1 zu beschränken, wird begrüßt. Es bestehen jedoch Zweifel daran, ob die Absicht, der Unterordnung des betrieblichen Wohnens zur Hauptnutzung durch die Beschränkung auf 10 % der realisierten Geschossfläche erreicht werden kann. Nach dem Planungskonzept werden gerade innerhalb des SO 1 auch die Gebäude angeordnet, die der Unterbringung des Wellnessbereichs, der Schank- und Speisewirtschaften, der Rezeption/Lounge und des Ski-/Fahrradverleihs dienen. Das Verhältnis zu den Geschossflächen der Gebäude, in denen Ferienwohnungen untergebracht werden, sollte näher erläutert werden. Wir bitten zu prüfen, ob ggf. die Größe der maximalen betriebsbedingten Wohnfläche mittels einer absoluten Zahl festgesetzt werden könnte. | Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde um die Präzisierung der Wohnfläche gebeten, um sicherzustellen, dass diese in einem untergeordneten Rahmen bleibt. Dementsprechend wurde in die Festsetzung aufgenommen, dass bis zu 10% der zulässigen GFZ als Wohnfläche für Betriebsleiter erstellt werden dürfen. Dies erscheint präzise, da es rechnerisch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann. Ein Umstellen auf eine Anzahl an Wohnungen erscheint dagegen nicht so präzise, da die Größe der Wohnungen stark schwanken kann und damit aus Planersicht das Ziel einer Unterordnung nicht zwingend erreicht wird. Die Festsetzung wird nochmals geändert, so dass klar wird, dass sich die 10% auf die gesamte zulässige Geschossfläche im SO1 bezieht. Damit ist unabhängig vom Bauzeitpunkt ein absoluter Wert festgesetzt. |
| A.2.8 | Als Bestandteil des Bebauungsplan wird in der Satzung unter § 2 Nr. 1 a) und Nr. 2 a) ein „zeichnerischer Teil, M 1:500 vom...“ aufgelistet. Wir weisen darauf hin, dass weder im Dateinamen noch im maßgelblichen Dokument die Bezeichnung als solche genannt wird. Um eine eindeutige Zugehörigkeit des Plans zur Satzung zu dokumentieren („gedankliche Schnur“ bei ungebundenen Fassungen), sollte die Bezeichnung als „zeichnerischer Teil“ im Dokument - etwa unter dem Begriff „Plandaten“ ergänzt werden. | Die Planzeichnung wird entsprechend der Festsetzung ergänzt. |
| A.2.9 | In Ziffer 1.6.2 wurde die Formulierung zur möglichen Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände dahingehend angepasst, dass sie „zugelassen werden können“. Bezugnehmend auf unsere Anregung zum Umfang der Befugnis der Gemeinde zu Festsetzungen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO regen wir an, auch das Wort „ausnahmsweise“ zu ergänzen. | Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird entsprechend präzisiert. |
| A.2.10 | Da von einer Festsetzung zur Wandhöhe nun abweichend vom Entwurf bei der frühzeitigen Beteiligung verzichtet wird, sollte die Aufzählung zum Maß der baulichen Nutzung unter Ziff. 1.2 redaktionell angepasst werden. | Dies wird korrigiert. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|---|--|
| A.2.11 | <p>Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.</p> | <p>Auf der zentralen Internetseite des Landes sind in der Regel die Seiten der Gemeinden verlinkt, auf denen die Informationen abgerufen werden können. Der Link wird überprüft und gegebenenfalls aktualisiert.</p> |
| A.2.12 | <p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p> | <p>Die Begründung wird aktualisiert.</p> |
| A.2.13 | <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.</p> | <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert. Das Verfahren wird gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen weiter- und zu Ende geführt.</p> |
| A.2.14 | <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Planes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p> <p>Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (abteilung2@rpf.bwl.de) zu übersenden.</p> | <p>Die Unterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens zu gegebener Zeit durch die Gemeinde versandt.</p> |
| A.2.15 | <p>Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie:</p> <p>Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanGML" zu verwenden.</p> <p>Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die Verarbeitung und</p> | <p>Die Unterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens zu gegebener Zeit durch die Gemeinde versandt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| | <p>Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud“ folgende Daten zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832) b. Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw) c. Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf) d. Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx) <p>Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen genügt es, dass die Gemeinde die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt.</p> <p>Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.</p> <p>Nähere Informationen und Anleitungen zur INSPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u.a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden.</p> | |
| A.3 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 02.01.2025)</p> | |
| A.3.1 | <p>Die Gemeinde Feldberg plant die vollständige Überlagerung des bestehenden Bebauungsplans „Chalet Kuckucksuhr“, welches bisher als Wohngebiet ausgewiesen ist (künftig: Sondergebiet). Ziel der Planung ist, nachdem der Eigentümer die eine Hälfte des Flurstücks Nr. 176 bereits durch eine Ferienwohnungsanlage bebaut hat, nun auch auf dem verbleibenden Teil sowie auf einem angrenzenden Flurstück eine Ferienwohnungsanlage zu realisieren. Insgesamt ist eine Ferienwohnungsanlage für bis zu 70 Ferienwohnungen vorgesehen.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat zu dem Vorhaben im Rahmen der</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung vom 12.11.2024 wird verwiesen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|---|---|
| | frühzeitigen Beteiligung bereits Stellung genommen (19.09.2023). | |
| A.3.2 | <p>Den Unterlagen liegt ein Umweltbericht sowie ein Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros galaplan decker bei (beides Stand: 12.11.24). Die Unterlagen sind aus Sicht der UNB nicht vollständig bearbeitet und enthalten erhebliche Mängel. Eine abschließende naturschutzrechtliche Prüfung kann nicht durchgeführt werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zwischenzeitlich angepasst.</p> |
| A.3.3 | <p>Landschaftsschutzgebiet „Feldberg-Schluchsee“</p> <p>Das Vorhaben befindet sich direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Feldberg-Schluchsee“. Durch das Vorhaben selbst kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgebiets, allerdings sind Maßnahmen zur Eingrünung und Abschirmung des Baugebiets zur offenen Landschaft hin zu ergreifen (z.B. Baumpflanzungen) und im Bebauungsplan zeichnerisch festzuhalten.</p> | <p>Wir zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich innerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Eingrünung bzw. Durchgrünung ergriffen werden könnten. Angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet verläuft die Zufahrtsstraße (Edwin-Vogt-Weg). Die angeregte Eingrünung und Abschirmung könnte aufgrund der geplanten Stellplätze und Carports nördlich der Straße nur südlich der Straße und damit außerhalb des Plangebietes und auf Fremdgrundstücken erfolgen. Da mit den geplante Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes bereits ein hoher Durchgrünungsanteil sichergestellt wird, können wir der Forderung nach einer weiteren Eingrünung und Abschirmung nur bedingt und innerhalb des Plangebietes Rechnung tragen.</p> |
| A.3.4 | <p>Biotopschutz</p> <p>Aufgrund der Erweiterung des Plangebiets gegenüber der frühzeitigen Beteiligung befindet sich das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Biotop „Trockenmauern S 'Lange Höh“ zum Teil mitten im Plangebiet (zwischen den Flst. Nrn. 179 und 182, Gemarkung Altglashütten). Weiterer Bestandteil des besonders geschützten Biotops sind einzelne Bäume.</p> <p>Die im LBP aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht ausreichend, um eine erhebliche Beeinträchtigung des geschützten Biotops zu vermeiden. Die zur frühzeitigen Beteiligung vorgeschlagene Umzäunung der Grünflächen wurde nicht aufgegriffen. Zudem wird das Biotop durch die Baugebietserweiterung zur Offenlage nun von mehreren Seiten durch Bebauung eingefasst. Selbst bei einer Nichtinanspruchnahme der Biotopfläche wird fachlich von einem Verlust der Funktionalität für die biotopbewohnenden Tierarten</p> | <p>Aufgrund der zwischenzeitlich stattgefundenen Erweiterung des Plangebiets wird von einem Funktionsverlust für die beiden als Biotope ausgewiesenen Trockenmauern im Plangebiet ausgegangen. Die Argumentation kann nachvollzogen werden und es wird nun ein Ausgleich für den Funktionsverlust der nach §30 BNatSchG geschützten Trockenmauer auf dem Flurstück 194 (externe Ausgleichsfläche) vorgesehen. Der Umstand wird textlich im Umweltbericht als auch im eigenständigen Antrag auf Ausnahme berücksichtigt. Zudem wurde ein Maßnahmenplan „externe Maßnahmen“ mit Stand vom 01.04.2025 erstellt.</p> <p>Der Erhalt der Trockenmauern im Plangebiet wird jedoch weiterhin beibehalten (F1-Fläche).</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|
| | <p>ausgegangen. Unter Beachtung der Summationswirkung der Bebauungen sind die damit einhergehenden anlagebedingten (Beschattung, Zerschneidung) und betriebsbedingten (Mahd der angrenzenden Flächen, Spielen/Begehen, Lärm, etc.) Auswirkungen unseres Erachtens nicht durch Maßnahmen minimier-/vermeidbar. Durch den fast vollständigen Einschluss des Biotops kommt es zu einer Habitaterschneidung und Barrierewirkung zu angrenzenden (Nahrungs-)Habitaten. Die Funktionsbeziehung zur offenen Kulturlandschaft ist im Innenbereich nicht mehr gegeben. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist daher mit erheblichen Beeinträchtigungen des Biotops zu rechnen.</p> <p>Die auf den Flst. Nr. 179/1 und teilweise Flst. Nr. 170 und Flst. Nr. 180 vorhandenen Gehölzbestände belaufen sich laut Umweltbericht auf ca. 806 m (hier bitte redaktionell anpassen auf m²) und liegen dadurch deutlich über der Erfassungsgrenze für nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Feldgehölze von min. 250 m² (gemäß Biotoptypenschlüssel „Arten, Biotope, Landschaft“, LUBW 2018).</p> <p>Im Umweltbericht wird aufgeführt, dass etwa 130 m² durch die Festsetzung einer Pflanzbindung auf Flst. Nr. 170 dauerhaft gesichert werden können. Etwa 665 m² entfallen auf das Flst. Nr. 179/1, das als Wohnbaufläche ausgewiesen wird, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden soll. Etwa 120 m² entfallen auf das Flst. Nr. 180. Hier erfolgt der Eingriff zeitnah nach Satzungsbeschluss, so dass auch eine zeitnahe Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme vorzusehen ist.</p> <p>Addiert man die Zahlen auf, so ergibt sich eine Gesamtgröße von 915 m² und nicht 806 m².</p> <p>Zur Abdeckung von time-lag Effekten wird aus Sicht der UNB ein Ausgleich mit dem Faktor 1 : 2 für die gesamte Feldgehölzfläche notwendig. Die kleine verbleibende Gehölzfläche auf Flst. Nr. 170 kann aufgrund der geringen Flächengröße nicht mehr als Feldgehölz eingestuft werden, so dass auch diese Fläche bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs vollständig zu berücksichtigen ist. Bei einer Eingriffsfläche</p> | <p>Zwischenzeitliche Änderungen (Erhalt des Feldgehölzes auf dem Flurstück 179/1 und 170, sowie Berücksichtigung der schmalen bestehenden Parkplatzflächen auf dem Flst. 179/1) führen nun zu neuen m² Angaben, da nun nur noch das Feldgehölz auf dem Flurstück 180 (d.h. 210 m²) vom Vorhaben betroffen ist. Der Verlust wird im Verhältnis von 1:1,5 (vgl. hierzu bilaterale Abstimmungen mit der UNB per E-Mail vom 16.01.2025) auf dem externen Flurstück 194 durch Ausgleichsanpflanzungen (d.h. 315 m²) vorgesehen. Dies wird ausführlich im eigenständigen Antrag auf Ausnahme (vgl. galaplan decker mit Stand vom 01.04.2025) dargestellt.</p> <p>Der Umweltbericht zur erneuten Offenlage wurde diesbezüglich aktualisiert.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|---|
| | <p>von 806 m² (oder 915 m²) ergibt sich bei Berücksichtigung der time-lag Effekte ein erheblicher größerer Ausgleichsflächenbedarf.</p> <p>Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.</p> <p>Der Antrag für die jeweiligen Biotopausnahmen (Trockenmauer und Feldgehölz) sowie der zu erbringende Ausgleich soll mit der unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss abgestimmt werden.</p> <p>Ob die erforderlichen Ausgleiche erbracht werden können, kann den vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden. Die Ausgleichsflächen sind konkret zu verorten und deren ökologische Funktionalität darzulegen. Somit kann eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG momentan nicht in Aussicht gestellt werden.</p> | |
| A.3.5 | <p>Artenschutz</p> <p>In den Artkartierungen konnten Vorkommen der Artengruppen Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse nachgewiesen werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Einhalten der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Die untere Naturschutzbehörde teilt diese Einschätzung.</p> <p>Allerdings wird der Erhalt der Funktionalität der verbleibenden Trockenmauern im Plangebiet und damit als Ausweichhabitat für Reptilien bei aktueller Planung fachlich angezweifelt. Jedoch bleibt bei Erhalt der Gehölze und der Magerwiese auf Flst. Nr. 170, Gemarkung Altglashütten, ein entsprechendes Habitat im räumlichen Zusammenhang erhalten. Die Aufwertung der festgesetzten Grünflächen mit Steinen und Baumstümpfen wird begrüßt.</p> <p>Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu konkretisieren/abzuändern:</p> | <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vgl. vorstehende Ausführung zu Punkt A 3.4.</p> <p>Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei der Artengruppe Vögel und Fledermäuse wurden im Gutachten der Artenschutzrechtlichen</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Für Vögel: Rodung/Entfernung von Gehölzen nur außerhalb Vogelschonzeiten (Oktober-Februar). Falls davon abgewichen werden soll, ist dafür zwingend bei der unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung einzuholen. Rodungen innerhalb der Schonzeit werden grundsätzlich fachlich kritisch gesehen. • Sind anderweitige nächtliche Beleuchtungen ggf. aus Sicherheitsgründen unvermeidbar, sind diese zwingend fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig, Einsatz von z.B. LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2.000 Kelvin (<i>statt 3.000</i>) (warmweißes bzw. gelbes Licht), die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60° C nicht überschreiten, eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen, nach oben oder seitlich in die freie Landschaft streuende Fassadenanstrahlung oder andere unabgeschirmte Beleuchtung ist nicht zulässig). <p>Durch die geplante Bebauung gehen Nistplätze von Kulturfolger-Vogelarten verloren. Wir möchten an dieser Stelle auf die kostengünstige und einfache Integration von Artenschutzmaßnahmen während des Baus hinweisen (z.B. unter http://www.artenschutz-am-haus.de/ oder https://www.breisgau-hochschwarzwald.de/pb/site/Breisgau-Hochschwarzwald/node/298079?QUERYSTRING=artenschutz%20am%20haus). Es wäre zu begrüßen, wenn z.B. Nistmöglichkeiten durch den Vorhabenträger als freiwillige Artenschutzmaßnahme bei den Neubauten integriert werden würden.</p> | <p>Prüfung sowie im UB redaktionell angepasst und die Hinweise bzgl. freiwilligen Artenschutzmaßnahmen ergänzt.</p> |
| A.3.6 | <p>Umweltbericht/Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht vollständig/fehlerhaft. Eine abschließende Prüfung konnte nicht durchgeführt werden.</p> <p>Dem Umweltbericht zu Folge wird für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ im Planzustand eine extensive Dachbegrünung von</p> | <p>Zur Kenntnis genommen. Dem Umweltbericht (Kap. 4.2) wurde nun eine Abbildung des skizzenhaften Lageplans von Sennrich & Schneider beigelegt, in dem -zumindest grob- die räumliche Verortung der Gründächer dargestellt ist. Bzgl. den geforderten Artenlisten / Ziel-Pflanzenarten (z.B. auch halbschatten- bzw. schattenverträgliche Arten) wird auf die Pflanzliste inkl. textlichen Ausführungen im Anhang des Umweltbericht (vgl. Kap. 7.1) verwiesen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--|
| | <p>2.204 m² mit 6.792 Ökopunkten angerechnet. Mit Verweis auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung kann dies ohne konkrete Angaben zur Ausgestaltung der Dachbegrünung (Aufbau, Artenliste, Benennung der Dachflächen (z.B. Nebengebäude, Carport, usw.) im Umweltbericht nicht angerechnet werden.</p> <p>Des Weiteren kann die ökologische Funktion der 19 Einzelbaum- und 95 Strauchpflanzungen ohne genaue Verortung nicht bewertet werden. Vor allem der zugewiesene Biotoptyp 41.24 (Hasel-Feldhecke) für die Sträucher wird fachlich kritisch bewertet. Die Durchgrünung des Gebiets stellt vielmehr eine Minimierungsmaßnahme als einen Ausgleich dar. Der zeichnerische Teil des BPL ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Grundsätzlich wird die Herstellung einer Trockenmauer als Ausgleich begrüßt. Die ökologische Funktionsbeziehung einer Trockenmauer zur offenen Kulturlandschaft ist im Innenbereich aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde allerdings nicht gegeben. Mit Hinweis auf die Kartieranleitung „Arten Biotope Landschaft“ handelt es sich hierbei vielmehr um ein gärtnerisches Gestaltungselement. Der Ausgleich in Höhe von 240.300 Ökopunkten für den Umweltbelang Pflanzen und Tiere kann somit nicht angerechnet werden. Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Zum Erhalt der Magerwiese auf Flst. Nr. 170, Gemarkung Altglashütten (z.B. Artzusammensetzung) ist ein Pflegekonzept vorzulegen, mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dieses in die grünordnerischen Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>Der externe Ausgleich des Feldgehölzes von 1.608 m² mit 22.512 Ökopunkten kann ohne konkrete Maßnahmenfläche und Maßnahmenbeschreibung nicht anerkannt werden. Zumal aus den parallel laufenden Abstimmungen zwischen der unteren Naturschutzbehörde und dem Planungsbüro GaLaPlan decker hervorgeht, dass noch keine geeignete Ausgleichsfläche gefunden wurde.</p> <p>Der ursprüngliche Bebauungsplan „Chalet Kuckucksuhr“ wurde im § 13b-Verfahren</p> | <p>Bzgl. der räumlichen Verortung von Bäumen wird festgehalten, dass es gängige und rechtssichere Praxis in Baugebieten ist, dass ausschließlich die Anzahl an Bäumen festgesetzt werden muss (z.B. „pro 400 m² nicht überbaubare Fläche die Pflanzung eines Einzelbaums“), nicht aber die räumliche Verortung. Diese ist üblicherweise dem Bauherrn überlassen. Der Sachverhalt wurde zwischenzeitlich bereits bilateral (vgl. E-Mail vom 20.02.2025) mit der UNB abgestimmt. Mindestangaben wurden in der Pflanzliste bzw. dem Umweltbericht (Kap. 4.2.2) noch redaktionell ergänzt.</p> <p>Da die Ökokontoverordnung keine Bewertung von Einzelsträuchern vorsieht, werden diese im Rahmen der Bilanzierung nun nicht mehr berücksichtigt (vgl. Kapitel 4.2 des UB).</p> <p>Die Ausführungen zur Trockenmauern werden zur Kenntnis genommen, aber die Einschätzung, dass diese ausschließlich als „gärtnerische Gestaltungselemente“ dienen, wird nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ökokontoverordnung eindeutig festlegt, dass bei der Herstellung von Trockenmauern der monetäre Ansatz zu wählen ist.</p> <p>Die Ökokontoverordnung erlaubt zudem bei der monetären Bewertung und zur Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit der Trockenmauern die Wertspanne von 1 Ökopunkt pro investiertem Euro bis 4 Ökopunkte von investiertem Euro.</p> <p>Der im Rahmen der Offenlage (Stand 12.11.2024) zunächst noch gewählte Ansatz von 3 Ökopunkten pro investiertem Euro, hat bereits den Umstand berücksichtigt, dass die Strukturen in der Siedlungsnähe mit in der Nähe befindlichen Gebäuden / Nutzungen hergestellt werden.</p> <p>Nach zwischenzeitlichen Abwägungen halten wir es für gerechtfertigt, dass ein gewählter Ansatz von 2 ÖP pro investiertem Euro herangezogen werden kann, da innerhalb des Plangebiets eine extensive Nutzung mit Wiesenflächen geplant ist, in die die Trockenmauern eingefügt werden.</p> <p>Autoverkehr oder sonstige hohe Beeinträchtigungen, die zu einer wesentlichen Reduzierung der ökologischen Wertigkeit führen könnten, gibt es allenfalls in eingeschränktem Umfang. Auch durch zukünftigen Fußgängerverkehr wird keine wesentliche Beeinträchtigung abgeleitet, die dazu führt, dass den Trockenmauern keine / kaum ökologische Wertigkeit zukommt.</p> <p>Des Weiteren ist zu bedenken, dass die Ökokontoverordnung bei Einzelbaumpflanzungen innerhalb von Baugebieten, also auf geringwertigen</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|---|--|
| | <p>aufgestellt (30.10.2019). Hierfür war kein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.</p> <p>In der frühzeitigen Beteiligung des aktuellen Bebauungsplan-Verfahrens haben wir darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Bilanzierung der Eingriffe der ursprüngliche Zustand berücksichtigt werden muss. Dies wurde nun nur teilweise umgesetzt.</p> <p>Laut Umweltbericht wurde dies für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ beachtet, jedoch nicht für das Schutzgut „Boden“. Im Ausgangszustand ist auf der ganzen Fläche von unversiegelter Fläche auszugehen. Daher erhöht sich der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden. Der Umweltbericht ist entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Zudem verweisen wir auf die Neufassung der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Heft 24 der LUBW“, in der die Dachbegrünung nun nicht mehr als bodenbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme aufgeführt ist. Im Umweltbericht zur Offenlage werden jedoch mit Bezug auf die alte Fassung von 2012 für 2.204 m² begrünte Dachfläche insgesamt 6.792 Ökopunkte zur direkten Kompensation von Eingriffen in den Umweltbelang Boden angerechnet. Diese 6.792 Ökopunkte können nicht angerechnet werden.</p> | <p>Standorten, sogar eine höhere Bewertung der Baumpflanzungen vorsieht.</p> <p>Überträgt man diesen Bewertungsansatz entsprechend auf Trockenmauern, wird deutlich, dass geplante Trockenmauern durchaus nicht nur als „gärtnerische Elemente“ anzusehen sind, sondern ihnen darüber hinaus ein ökologischer Mehrwert gegenüber tatsächlich gärtnerisch genutzten Rasenflächen zukommt, der sich im hier gewählten ÖP-Bewertungsansatz (s. vorstehend) widerspiegelt.</p> <p>Zudem wird in räumlicher Nähe auf externen Ausgleichsflächen (Flst. 194) auch wieder eine Trockenmauer hergestellt (bzgl. Ausgleich Funktionsverlust), d.h. dass zumindest in geringfügigem Umfang zukünftig auch wieder eine Vernetzung mit Trockenmauern im naturnahen Lebensraum gegeben ist.</p> <p>Beim Bau sind die maßgeblichen ökologischen Standards zum Trockenmauerbau einzuhalten (vgl. Ausführungen in Kap. 4.2.2 des UB).</p> <p>Die Anmerkung zum ursprünglichen BPlan „Chalet Kuckucksuhr“ wird zur Kenntnis genommen. Es wird richtig angemerkt, dass sich die Bestandserfassung für den bereits vorhandenen Bebauungsplan am Zustand der Flächen vor Realisierung des Chalets Kuckucksuhr orientieren muss. Dies wurde entsprechend umgesetzt (sowohl beim Schutzgut Pflanzen und Tiere als auch Boden). Die dargestellten versiegelten Flächen stellen den Bestand zum Beginn des Bebauungsplanverfahrens vor Realisierung des neuen Gebäudes dar.</p> <p>Die Hinweise zur Neufassung der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Heft 24 der LUBW“ werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die neue Bewertung kommt zur Anwendung und das Kap. 4.3 wird entsprechend angepasst.</p> <p>Pflegemaßnahmen für die Magerwiese (Flst. 170) sind nun vorgesehen und in den grünplanerischen Festsetzungen integriert.</p> |
| A.3.7 | <p>Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Soweit die Gemeinde Feldberg die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit</p> | <p>Zur Kenntnis genommen. Bis zum Satzungsbeschluss wird noch eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung für die Kompensationsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche (Flst. 194) vorbereitet und mit der UNB abgestimmt. Die vertragliche Regelung muss spätestens beim Satzungsbeschluss abgestimmt vorliegen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------------|--|---|
| | <p>der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.</p> | |
| <p>A.3.8</p> | <p>Kompensationsverzeichnis</p> <p>Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Feldberg in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökoko-Konto Baden-Württemberg“ unter https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/lo-gin.aspx?serviceID=33 Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.</p> | <p>Zur Kenntnis genommen. Die Eintragungen in das KompV. werden zukünftig noch vorgenommen.</p> |
| <p>A.3.9</p> | <p>Die Bebauungsvorschriften enthalten Angaben zur Dachbegrünung sowie zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen (Anhang Pflanzlisten). Sofern die Dachbegrünung und die Baumpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden sollen, sind die Pflanzlisten in die Festsetzungen zu übernehmen und nicht nur als Anhang hierzu beizufügen.</p> | <p>Zur Kenntnis genommen. Dies wird in den Festsetzungen berücksichtigt.</p> |
| <p>A.4</p> | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 02.01.2025)</p> | |
| <p>A.4.1</p> | <p>Bodenschutz</p> <p>Wie bereits die untere Naturschutzbehörde möchten wir auf die Neufassung der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Heft 24 der LUBW“, hinweisen, in der die Dachbegrünung nun nicht mehr als bodenbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme aufgeführt ist.</p> <p>Im Umweltbericht zur Offenlage werden jedoch mit Bezug auf die alte Fassung von 2012 für 2.204 m² begrünte Dachfläche 6.792 Ökopunkte zur direkten</p> | <p>Zur Kenntnis genommen und berücksichtigt (vgl. Ausführungen zu A.3.6).</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| | <p>Kompensation von Eingriffen in den Umweltbelang Boden angerechnet. Die Anrechnung ist zu streichen. Die 6.792 Ökopunkte können nicht angerechnet werden.</p> <p>Der Umweltbericht ist nach Überarbeitung zur Prüfung erneut vorzulegen.</p> | |
| A.4.2 | <p>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Es sollte eine max. Einleitungsmenge in den Schwarzenbach mit dem SG Oberflächengewässer abgestimmt und festgesetzt werden. Des Weiteren sollten die Teichabläufe mit Schieberschächten für evtl. Löschwasserrückhaltung versehen werden.</p> | <p>Im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung wird die Entwässerung des Plangebiets detailliert geplant und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Sollte die Definition einer Einleitmenge notwendig werden, wird dies im Zuge dieser Planungen abgestimmt. Auch die technische Ausgestaltung der Teichabläufe ist nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und wird zu gegebener Zeit mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p> |
| A.5 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 02.01.2025)</p> | |
| A.5.1 | <p>Im Plangebiet sollte ein Erdmassenausgleich erfolgen.</p> | <p>Die Planungen sehen vor, dass anfallende Bodenaushubmaterial auf den Grundstücken wieder zu verbauen, so dass ein Erdmassenausgleich im Plangebiet gegeben sein wird. Ein entsprechender Hinweis wurde zur Offenlage in die Bauungsvorschriften aufgenommen.</p> |
| A.5.2 | <p>Im Plangebiet können ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen auftreten.</p> | <p>Ein entsprechender Hinweis ist in den Bauungsvorschriften bereits enthalten.</p> |
| A.6 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 02.01.2025)</p> | |
| A.6.1 | <p>Im Brandfall muss für die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr (§ 15 LBO) eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen (§ 2 Abs. 5 LBOAVO). Der Nachweis über die Wasserlieferung von 48 m³/h (800 l/Min.) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden ist nachzuweisen. Hierzu können gem. DVGW-W 405 alle Wasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m mit einbezogen werden.</p> | <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Bauungsvorschriften enthalten.</p> |
| A.6.2 | <p>Die geplanten Regenwasserteiche können als Löschwasserteiche akzeptiert werden, wenn sie nach DIN 14210 ausgeführt sind. Löschwasserteiche sind fortlaufend durch geeignete Maßnahmen so zu pflegen und zu warten, dass jederzeit Löschwasser entnommen werden kann. Die Verantwortung hierfür liegt beim Betreiber.</p> <p>Nach Fertigstellung des Löschwasserteiches/Löschwasserbehälters, bzw. der Löschwasserentnahmestelle ist eine Abnahme durch die Brandschutzdienststelle</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung der Löschwasserteiche erfolgt im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens. Hier wird mit den zuständigen Behörden sowie der örtlichen Feuerwehr intensiv das Brandschutzkonzept abgestimmt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| | <p>durchzuführen. Bei dieser Abnahme ist eine Übereinstimmungserklärung der Errichterfirma vorzulegen, in der die Konformität zur DIN 14210/14230 erklärt wird. Für die Abnahme ist frühzeitig ein Termin mit dem FB 520 des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu vereinbaren.</p> | |
| A.6.3 | <p>Je nach Gebäudeklasse sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge oder tragbare Leitern nach VwV Feuerwehrflächen des Landes Baden-Württemberg zu berücksichtigen und auszuweisen. Die Anforderungen der VwV Feuerwehrflächen an Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten sind zu beachten. Die Anleiterbarkeit bzw. der zweite Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr, betrifft auch evtl. einzubringende Dachgauben. Diese haben dem Mindestmaß der LBOAVO zu entsprechen. Bepflanzungen sind dementsprechend zu planen und dürfen das Aufstellen eines Hubrettungsfahrzeuges oder einer tragbaren Leiter nicht behindern.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsvorschriften bereits enthalten. Im Zuge der detaillierten Planungen wird auch mit den zuständigen Behörden und der Feuerwehr ein entsprechendes Konzept intensiv abgestimmt.</p> |
| A.7 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 02.01.2025)</p> | |
| A.7.1 | <p>Zwecks Starkregenvorsorge und Hitzeschutz empfehlen wir dringend, die Dachneigung bei allen Nebengebäuden, Carports und Garagen grundsätzlich auf 10° zu begrenzen und eine Dachbegrünung verbindlich festzusetzen. Gründächer saugen sich wie ein Schwamm auf und geben Regenwasser erst mit zeitlicher Verzögerung ab, sodass im Falle eines Starkregens die Kanalisation entlastet und die Überflutungsgefahr minimiert wird. Des Weiteren sorgen Gründächer durch ihre Verdunstungsleistung für eine Kühlung der Umgebung. Für das Gebäude selbst dient das Gründach im Sommer als Hitzeschutz, im Winter der Wärmedämmung. Somit wird Energie für die Wärmeversorgung bzw. zur Kühlung gespart. Es sei darauf hingewiesen, dass die bei Neubauten gesetzliche vorgeschriebene Nutzung von Photovoltaikanlagen einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.</p> | <p>Die Vorteile einer Dachbegrünung sind allen Planenden bekannt. Das Ziel für das Plangebiet ist es, die Dächer bestmöglich zu begrünen, v.a. bei den Dächern der kleineren Nebengebäude, Garagen und Carports wird dies umfangreich geplant. Auf eine entsprechende Festsetzung wird jedoch verzichtet, da das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen dem bebauten Ortsteil und der freien Landschaft liegt und dementsprechend auch das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung ist. Dementsprechend soll dem Eigentümer auch die Möglichkeit eingeräumt werden, gemäß der ortstypischen Bauweise auch Satteldächer zu errichten.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|--|--|
| A.7.2 | <p>Zur Minimierung einer lokalen Temperaturerhöhung wird die Aufnahme von folgendem Hinweis unter den Örtlichen Bauvorschriften empfohlen:</p> <p>„Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“</p> | <p>In den Hinweisen war bereits ein Absatz zur Fassadenbegrünung enthalten. Dieser wird ergänzt um den nun vorgetragenen Aspekt zur Farbe und Materialität.</p> |
| <p>A.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 02.01.2025)</p> | | |
| A.8.1 | <p>Unserer Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden teilweise berücksichtigt.</p> | <p>Auf die Abwägungstabelle der frühzeitigen Beteiligung vom 12.11.2024 wird verwiesen.</p> |
| A.8.2 | <p>Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen.</p> | <p>Zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.8.3 | <p>Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder der Landschaft dienen, erbracht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p> | <p>Zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich ergeht der Hinweis, dass trotz der zurzeit vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flst. 194 (Anlage Trockenmauer und Anlage Feldgehölz im Umfang von ca. 315 m²), das Flurstück weiterhin vom Geißenverein Feldberg e.V. in den Sommermonaten genutzt werden kann.</p> <p>Es ist eine entsprechende Einzäunung der Feldgehölzanzpflanzungen zum Schutz vorgesehen, damit sich die Gehölze entwickeln können.</p> <p>Die Grünflächen des Flurstücks 194 können zukünftig jedoch weiterhin -bis auf ggf. kurzzeitige Einschränkungen während der Herstellung der Trockenmauer und der Anpflanzung von Feldgehölzen (inkl. Zaun)- landwirtschaftlich vom Verein genutzt werden.</p> |
| A.8.4 | <p>Es ist zu beachten, dass für Flächen, die für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen herangezogen werden, dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (FAKT/LPR, ÖVF) in Anspruch genommen werden dürfen. Wir bitten dies bei ggf. zu schließenden privaten Pflegeverträgen bzw. Nutzungsvereinbarungen mit (zukünftigen) Bewirtschaftern zu berücksichtigen.</p> | <p>Zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|---|--|
| A.9 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulasträger (gemeinsames Schreiben vom 02.01.2025) | |
| A.9.1 | Wir weisen darauf hin, dass ausreichende Stellplätze zur Verfügung stehen sollten, um die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. | Da es sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird es auf der Ebene des folgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sein, dass ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. |
| A.9.2 | Die Höhe der Überdachung der Carports ist mit 3 m für Wohnmobile oder größere Fahrzeuge mit Dachboxen o. ä. gering bemessen. Hier sollten an anderer Stelle Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden. | Wird zur Kenntnis genommen. Die aktuellen Planungen sehen neben den überdachten Stellplätzen entlang der Straße auch wenige Stellplätze im Plangebiet vor, die als offene Stellplätze bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden können. Darüber hinaus wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass eine größere Anzahl an Gästen mit einem Wohnmobil anreist. Und auch für größere Pkw mit Dachboxen sollte die geplante Höhe von 3 m ausreichen. |
| A.10 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 02.12.2024) | |
| A.10.1 | Geologische und bodenkundliche Grundlagen | |
| A.10.1.1 | <u>Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im <u>LGRB-Kartenviewer</u> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <u>LGRBwissen</u> und <u>LithoLex</u> . | Wird zur Kenntnis genommen. |
| A.10.2 | <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <u>LGRB-Kartenviewer</u> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <u>LGRBwissen</u> beschrieben. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| A.10.2.1 | <u>Bodenkunde</u> Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der <u>Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50)</u> eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese | Für die Bewertung der Bodenfunktionen wurde aufgrund der starken Abweichung der Bewertungen in den ALK Daten gegenüber den Bewertungen in der Bodenkarte BK50 ein Sondergutachten „Fachbeitrag Boden – Untersuchung zur Bewertung der Bodenfunktionen (IBA Umweltplanung 14.10.2024) in Auftrag gegeben. Das Sondergutachten bestätigt im Wesentlichen die Bewertung der Böden in der BK50, allerdings mit leicht erhöhten Werten. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|---|--|
| | <p>Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50. Laut der Bodenschätzungsdaten wird der westliche Teil der Planfläche mit einer sehr hohen Gesamtbewertung eingestuft, da die betroffene Fläche als Sonderstandorte für naturnahe Vegetation (NATVEG Bewertungsklasse 4) eingestuft ist.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und häuslicherischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Boden-schutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p> | <p>Die Ergebnisse des Sondergutachtens wurden entsprechend eingearbeitet und die Eingriffe für das Schutzgut Boden entsprechend neu bilanziert. Das Sondergutachten wurde den Unterlagen beigelegt.</p> <p>Ein Bodenschutzkonzept wird im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung erarbeitet und intensiv mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p> |
| A.10.3 | <p>Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|----------|---|---|
| | Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. | |
| A.10.3.1 | <p><u>Ingenieurgeologie</u></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Jüngeren Schwarzwald-Glazialsedimenten mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende kristalline Grundgebirge des Schwarzwaldes (Bärhalde-Granit).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Bebauungsvorschriften enthalten.</p> |
| A.10.3.2 | <p><u>Hydrogeologie</u></p> <p>Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (<u>LGRB-Kartenviewer</u>) und <u>LGRBwissen</u> entnommen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.10.3.3 | <p><u>Geothermie</u></p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächen-nahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (<u>ISONG</u>) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|----------|---|------------------------------------|
| A.10.3.4 | <p><u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.10.4 | <p>Landesbergdirektion</p> | |
| A.10.4.1 | <p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.10.5 | <p>Allgemeine Hinweise <u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</u> Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im <u>LGRBanzeigeportal</u> zur Verfügung. <u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u> Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der <u>LGRBhomepage</u> entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den <u>LGRB-Kartenviewer</u> sowie <u>LGRBwissen</u>. Insbesondere verweisen wir auf unser <u>Geotop-Kataster</u>. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles <u>Merkblatt für Planungsträger</u>.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.11 | <p>Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 02.12.2024)</p> | |
| A.11.1 | <p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,9 ha und sieht im Wesentlichen ein Sondergebiet SO Ferienwohnungen und Beherbergung sowie ein Allgemeines Wohngebiet WA vor. Im Rahmen der 19. FNP-Änderung erfolgt für die WA-Neuausweisung ein Flächentausch, so dass eine Bedarfsbegründung</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | auf Grundlage des Regionalplans nicht erforderlich ist. | |
| A.11.2 | <p>Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden sollte geprüft werden, ob der vorgesehene Flächenverbrauch für die vielen kleinen freistehenden Ferienhäuser angemessen ist oder ob nicht vielmehr ein verdichteteres und kompakteres Beherbergungskonzept angebrachter wäre.</p> <p>Wohlwissend, dass die exklusive Lage und Ausstattung der vorgesehenen Ferienhäuser für einige Touristen äußerst attraktiv sein mag, ist ein wesentliches Merkmal für die Attraktivität des Schwarzwaldes der Bezug zur freien Landschaft und weniger die mit Ferienhäusern bebauten Bereiche.</p> <p>Es sollte auch in Erwägung gezogen werden, inwieweit der Flächenverbrauch für Ferienwohnungen mit der Wohnbauflächenentwicklung für die eigene Bevölkerung der Gemeinde Feldberg eventuell in Konkurrenz steht.</p> | <p>Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurden die Planungen bereits optimiert. So entsteht im Osten eine sehr kompakte Ferienwohnungsanlage mit Tiefgarage und einer verhältnismäßig hohen Höhe. Im Zusammenspiel des gewachsenen Ortsteils mit seiner eher niedrigen Bebauung und der angrenzenden Landschaft soll jedoch auf eine höhere Verdichtung verzichtet werden. Zum einen sind auch die geplanten kleinen Ferienhäuser verhältnismäßig dicht, zum anderen werden viele der ergänzenden Nutzungen unter die Erde verlagert, so dass sie nicht zu massiv in Erscheinung treten. Eine weitere Nachverdichtung scheint auch im Rahmen des geplanten touristischen Angebots nicht zielführend.</p> <p>Und eine Konkurrenz zur Wohnbebauung kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Im Rahmen der zukünftigen Entwicklung hat sich die Gemeinde Feldberg schon bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans dafür entschieden, an diesem Standort die touristische Nutzung auszubauen, da diese für die Gemeinde einen erheblichen Wirtschaftsfaktor darstellt.</p> |
| A.11.3 | Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>A.12 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 19.12.2024)</p> | | |
| A.12.1 | <p>Das Plangebiet umfasst nun in Summe ca. 1,85 ha und liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches von Altglashütten in starker Hanglage. In unmittelbarer Nähe beginnt die freie Landschaft und mit ihr auch aus touristischer Sicht wichtiges Landschaftsschutzgebiet. Die bereits bestehende Ferienwohnanlage im Osten des Plangebietes soll nun sehr deutlich auf ein ganzes Feriendorf mit bis zu 70 Ferienwohnungen, zumindest zum Teil im hochpreisigen Segment sowie entsprechenden Dienstleistungs- und Serviceangeboten erweitert werden. Ein Teil davon soll in ca. 26 einzelnstehenden Ferienhäusern, der andere in einem großen mehrgeschossigen Gebäudekomplex untergebracht werden. Nördlich der Straße Sommerberg befindet sich eine weitere große Ferienwohnungsanlage, ebenfalls im oberen Preissegment, welche kürzlich ebenfalls deutlich erweitert worden ist. „Dazwischen“, d.h. im Norden des Plangebietes befinden</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|----------|---|---|
| | sich Grundstücke, die mit dem hier vorliegenden Plan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollen und der Schaffung von Wohnraum dienen sollen. | |
| A.12.2 | Wir gehen davon aus, dass die damals offenen Fragen, s. Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 4.9.2023, geklärt werden konnten. | Auf die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung und die dazugehörigen Beschlussvorschläge unter Ziffer A.11 vom 12.11.2024 wird verwiesen. Darüber hinaus wurde die höhere Raumordnungsbehörde auch im Rahmen der Offenlage beteiligt, es wurde jedoch keine weitere Stellungnahme abgegeben. |
| A.12.3 | Das neue „Großprojekt am Schwarzenbach“, s. BZ vom 16.11.2024 dürfte unserer Einschätzung nach nicht spurlos am für die Gemeinde besonders wichtigen Gastgewerbe von Feldberg und Umgebung vorbeigehen. Im Worst Case wird die Realisierung der Anlage sogar mit deutlichen Auswirkungen auf bestehende Beherbergungs- und ggf. auch auf bestehende Gastronomiebetriebe verbunden sein. V.a. insofern möchten wir anregen, bestimmte Bauvorschriften zur Art der baulichen Nutzung klarer und eindeutiger zu fassen: | Auf die folgenden Anregungen sowie die dazugehörigen Beschlussvorschläge wird verwiesen. |
| A.12.3.1 | Zunächst möchten wir anregen, in der Begründung darauf einzugehen, ob die vorgesehenen Verkaufstätigkeiten und die Gastronomie nur für die eigenen Gäste vorgesehen sind oder der Öffentlichkeit allgemein zugänglich sein sollen. | Primär sollen sowohl die Gastronomie und der Verkauf den Gästen zur Verfügung stehen. Es gibt jedoch keine Möglichkeit dies planungsrechtlich zu begrenzen. Darüber hinaus wäre dies auch nicht zielführend. |
| A.12.3.2 | Entsprechend der geäußerten Absicht in der Begründung, die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet auf insgesamt maximal 100 m ² zu begrenzen, wird angeregt, dies in der zugehörigen Bauvorschrift, Ziffer 1.1.2, ebenfalls so zu formulieren. | Die Festsetzung wurde präzisiert, so dass gemäß den Angaben in der Begründung insgesamt max. 100 m ² Verkaufsfläche zulässig sind. |
| A.12.3.3 | In der Begründung wird mehrfach von der Planung eines „kleinen Bistros“ gesprochen. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im SO1 mit einer Grundfläche von bis zu 350 m ² scheint dies allerdings nicht widerzuspiegeln. Ist hier auch die Außenterrasse mit gemeint und eingerechnet? Angeregt wird zudem, statt einer solche „Grundfläche mit Nebenanlagen“ einen Parameter, welcher die tatsächliche Größe und Bedeutung der künftigen Gastronomie allgemein nachvollziehbar wiedergibt, wie bspw. die zulässige Anzahl an Sitzplätzen innen/ außen festzusetzen. | Die Begrenzung des gastronomischen Angebots über eine definierte m ² -Zahl erscheint sehr präzise, zumal in der Festsetzung auch beschrieben wird, dass Küche und Nebenräume hierzu gezählt werden. Eine Beschränkung über Sitzplätze hingegen erscheint nicht hinreichend präzise, so dass an der Festsetzung festgehalten werden soll. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|---|---|
| A.12.3.4 | <p>Im SO1 und SO2 findet sich jeweils ein identischer Passus, welcher weit ausgelegt werden kann: „Zulässig sind ... Anlagen, Räume und Nutzungen, die der Hauptnutzung zugeordnet sind, ...“. Hierunter könnten u.E. beispielsweise ohne weiteres zusätzliche Einzelhandels- sowie gastronomische Nutzungen, so auch im SO2-Teilbereich, verstanden werden. Was ist bezogen auf die vorliegende Planung konkret gemeint, was könnte hierunter fallen? Wie ist „zugeordnet“ zu verstehen (räumlich/ funktional)?</p> <p>Im Sinne des Bestimmtheitsgebotes wird als Festsetzung eine entsprechend klarstellende Formulierung sowie eine Erläuterung und Eingrenzung des Beabsichtigten in der Begründung dringend angeregt.</p> | <p>Für beide Sondergebiete wird die Hauptnutzung definiert, hierbei handelt es sich gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen um Betriebe, Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Diesen Hauptnutzungen zugeordnete Anlagen, Räume und Nutzungen dienen diesem Hauptzweck. Aktuell sind hierfür vor allem der Wellnessbereich, Nebenanlagen für das Abstellen der Wartungsfahrzeuge, Geräteschuppen, die Nebengebäude für die Heizungsanlage, u.ä. geplant. Die Begründung wird um diese Beispiele ergänzt.</p> <p>Weitere Nutzungen hinsichtlich des Einzelhandels oder der Gastronomie werden durch die getroffenen Festsetzungen im SO1 hinreichend präzise bestimmt und eingeschränkt, so dass über das hier definierte zulässige Maß keine weiteren Nutzungen dieser Art zulässig sind.</p> |
| A.12.3.5 | <p>Für das WA wird angeregt, entsprechend der Darlegung in der Begründung, hier Wohnraum zu schaffen, auch Ferienwohnungen auszuschließen.</p> | <p>Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p> |
| A.12.4 | <p>Zuletzt möchten wir auf die aktuelle Stellungnahme des Regionalverbandes vom 02.12.2024 hinweisen, in welcher weitere wesentliche Aspekte angesprochen werden.</p> | <p>Auf die eingegangene Stellungnahme von Regionalverband unter Ziffer A.11 sowie die dazugehörigen Beschlussvorschläge wird verwiesen.</p> |
| <p>A.13 Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 02.01.2024)</p> | | |
| A.13.1 | <p>In diesem Areal soll ein Sondergebiet, gegliedert in SO 1 und 2 und ein Wohngebiet, festgesetzt werden, um eine Ferienanlage mit in Bezug stehenden Dienstleistungen zu ermöglichen. Nur im SO 1 ist auch Einzelhandel zulässig, wenn es sich um die Versorgung des Gebiets dienende Läden handelt, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind, auf einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm. In der Begründung wird der Hinweis gemacht, dass die Verkaufsfläche insgesamt max. 100 qm betragen soll. Aus unserer Sicht können die textlichen Festsetzungen so verstanden werden, dass mehrere Geschäfte mit jeweils max. 100 qm Verkaufsfläche entstehen können. Dies Diskrepanz sollte aufgehoben werden, um agglomeratorische Effekte auszuschließen.</p> <p>Grundsätzlich handelt es sich um eine Randlage der Gemeinde. Nachdem der Focus auf eine Ferienanlage gesetzt wird, wird der Betreiber vermutlich Sorge</p> | <p>Die Festsetzung wird präzisiert. Wie in der Begründung bereits erläutert, soll insgesamt maximal eine Verkaufsfläche von 100 m² zulässig sein, so dass negative Effekte für den Ortsteil und die Gemeinde ausgeschlossen werden können.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|--|--|
| | <p>tragen, dass nur ein Geschäft entsteht, da die Kfz-Bewegungen, die mehrere Geschäfte auslösen können, im Widerspruch zum Ruhebedürfnis von Feriengästen stehen. Gleichwohl ist die Anzahl nicht begrenzt. Grundsätzlich ist auch eine Versorgung über den Einzelhandelsstandort in Bärenthal sicher zu gewährleisten.</p> | |
| <p>A.14 Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 32 (Schreiben vom 06.12.2024)</p> | | |
| <p>A.14.1</p> | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p> <p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen wird im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung mit den zuständigen Leitungsträgern abgestimmt.</p> |
| <p>A.15 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 06.01.2025)</p> | | |
| <p>A.15.1</p> | <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|---|---|
| | <p>Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung der Vodafone West GmbH weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> | |
| A.16 | PLEdoc GmbH (Schreiben vom 28.11.2024) | |
| A.16.1 | <p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn | Wird zur Kenntnis genommen. |
| A.16.2 | <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> | Im Umweltbericht werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, sowohl interne als auch externe. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|---|--|
| | <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> | |
| A.17 | <p>NABU Hochschwarzwald (Schreiben vom 06.01.2025)</p> | |
| | <p>Einwände:</p> | |
| A.17.1 | <p>Durch die geplante Feriensiedlung kommt es zu einer maximalen zusätzlichen Flächenversiegelung von insgesamt 1,85 ha.</p> <p>Auf diesen zukünftig versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren.</p> <p>Dies ist in sofern zu vermeiden, da es sich beim Projekt nicht um ein dringend notwendiges „Wohnbau“ Projekt für einheimische Familien handelt. Gebaut werden soll ein rein touristisches Zentrum!</p> | <p>Der Sachverhalt wird richtig dargestellt, die Planungen sehen vor, eine Ferienwohnungsanlage zu realisieren. Im Umweltbericht wird in Abstimmung mit den Behörden auch für das Schutzgut Boden eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt.</p> |
| A.17.2 | <p>Schon bei der Genehmigung zum „Chalet Kuckucksuhr“ wurde 2019 ein Wohnhaus beantragt und im Gegensatz dazu ein touristisches Gebäude im Wohngebiet erstellt. Dieser Vorgang war nicht rechtens und wurde bis dato nicht berücksichtigt!</p> <p>Hierzu der Text Antrag von 2019:</p> <p>„Anlass, Ziel und Zweck der Planung</p> <p>Ein Grundstückseigentümer im Ortsteil Altglashütten der Gemeinde Feldberg ist mit den Wunsch an die Gemeinde herangetreten, auf seinem Grundstück ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum, möchte es die Gemeinde Feldberg dem Eigentümer ermöglichen, die bestehende Bebauung um ein weiteres Wohngebäude zu erweitern. Nördlich des Edwin-Vogt-Weges soll im direkten Anschluss an die bereits bestehende Bebauung des Bebauungsplangebiets „Unterer Sommerberg“ ein Mehrfamiliengebäude entstehen, so dass attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann.“</p> <p>Dazu ist zu erwähnen, dass die Planung mit Hilfe § 13b erfolgte. Erst später wurde dann aus dem Wohngebiet ein Sondergebiet erstellt. Dies geschah ohne rechtliche Folgen für den Bauherrn.</p> <p>siehe auch Umweltbericht:</p> <p>„War der ursprüngliche Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt, soll nun die</p> | <p>Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde für ein allgemeines Wohngebiet aufgestellt. Da im Zuge der Realisierung dann eine Ferienwohnungsanlage errichtet wurde, wird der ursprüngliche Bebauungsplan vollständig in die Planungen integriert und aufgehoben. Die damals in Anspruch genommenen Verfahrensvorteile wurden aufgehoben und im Zuge der nun vorliegenden Planung in einem Regelverfahren von der Ursprungslage ausgegangen. Vor allem im Bereich der Natur und Landschaft wird dementsprechend nun eine Bilanzierung auf der Basis des Ausgangszustands erarbeitet und dient als Grundlage für die Definition der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Im Zuge der nun vorliegenden Planung soll eine Ferienwohnungsanlage geplant und realisiert werden. Den Genehmigungsbehörden obliegt die Kontrolle. Darüber hinaus werden im folgenden konkreten Baugenehmigungsverfahren die weiteren Details abgestimmt.</p> <p>Insgesamt hat die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans über die langfristige zukünftige Entwicklung innerhalb der Gemeinde abgewogen. Die unterschiedlichen Nutzungen wurden verortet. Dabei hat auch die touristische Entwicklung in der Gemeinde einen hohen Stellenwert, so dass auch hierfür entsprechend Flächen für eine Weiterentwicklung dargestellt wurden. Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan soll diese Entwicklung nun folgerichtig auch umgesetzt werden. Gerade der Tourismus hat in Feldberg eine große Bedeutung und soll dementsprechend auch in einem angemessenen Rahmen realisiert werden können.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|---|--|
| | <p>bereits als Ferienwohnungsanlage realisierte Bebauung ergänzt werden.“</p> <p>Da kein WOHNRAUM für einheimische Familien entsteht, ist eine Bebauung in dieser Größenordnung abzulehnen.</p> <p>Eine nun nachträgliche Umwandlung in ein Sondergebiet lehnen wir daher ab.</p> | |
| A.17.3 | <p>Das neu hinzu gekommene Flurstück 179 ist kritisch zu hinterfragen. Dieses wurde dem Bebauungsplan hinzugefügt, nachdem sich eine Verwandte des Bauherrn an die Gemeinde Feldberg wandte. Grund für den Erwerb sollte ein Wohngebäude für den Eigenbedarf sein. Auf dem nun neuen Bebauungsplan wurde sowohl auf Flurstück 179, wie auch auf 179/1 ein massives Baufenster und eine Geschosszahl von 0,8 ausgewiesen. Das Baufenster entspricht in keiner Weise der angegebenen Grundflächenzahl von 0,4 !! Aus der Vorgeschichte 2019 ist mit einer erneuten illegalen Bebauung im Wohngebiet auszugehen. Auch hier soll anscheinend eine touristische Infrastruktur geschaffen werden. Wir fordern sowohl die Gemeinde Feldberg, wie auch das LRA Abteilung Baurecht auf diesen Sachverhalt zu überprüfen und zu unterbinden. Wir werden diesen Sachverhalt genau beobachten und gegebenenfalls rechtlich anfechten.</p> | <p>Zwischenzeitlich wurden die Planungen nochmal geändert, da in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer die auf dem Flurstück Flst.Nr. 179/1 bestehende ökologisch wertvolle Feldgehölzhecke langfristig erhalten und geschützt werden soll.</p> <p>Nun verbleibt das Flurstück 179, das zu einem Wohngebiet umgewandelt werden soll. Hier wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass 40% des Baugrundstücks baulich in Anspruch genommen werden dürfen. Das Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) ist dabei deutlich größer, so dass dem Eigentümer obliegt, wo innerhalb dieses Baufensters er das geplante Gebäude realisiert. Aufgrund der Topografie des Plangebiets ist es wichtig, dass das Baufenster größer ist als die dann wirklich zulässige Bebauung, um einen angemessenen Spielraum bei der Realisierung der Bebauung zu ermöglichen. Durch die Kombination von GRZ, GFZ, zulässiger Höhe und dem Baufenster wird dementsprechend die zulässige Bebauung hinreichend präzise definiert.</p> <p>Darüber hinaus wurde hier die Festsetzung präzisiert, so dass hier keine Ferienwohnungen zulässig sind.</p> |
| A.17.4 | <p>Auf den versiegelten Flächen wird die Grundwasserneubildung stark reduziert.</p> | <p>Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsplanung wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll überwiegend auf dem Grundstück zurückgehalten und dann in den nahegelegenen Schwarzenbach abgeleitet werden. Aufgrund der Topografie des Plangebiets fließt auch heute ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers ab, so dass die Grundwasserneubildungsrate heute und zukünftig gering ist. Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt jedoch im Wasserkreislauf und wird nicht über die Kanalisation abgeleitet.</p> |
| A.17.5 | <p>Die Abwassersituation ist ebenfalls bis dato ungeklärt.</p> | <p>Die Abwassersituation ist im gesamten Ortsteil bekanntermaßen schwierig, dementsprechend wird im Bebauungsplan ein bedingtes Baurecht definiert, welches bestimmt, dass eine Bebauung nur dann zulässig ist, wenn die Abwassersituation abgestimmt ist. Hier finden bereits intensive Abstimmungen zwischen der Gemeinde, dem Abwasserzweckverband, den Behörden generell und speziell auch</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|---|
| | | mit den Grundstückseigentümern des vorliegenden Projekts statt. |
| A.17.6 | Eine Erhöhung der GRZ lehnen wir daher ab. | Eine Erhöhung der GRZ ist nicht geplant. |
| A.17.7 | Wir betrachten das Planungsgebiet außerdem als Außenlage. Es besteht kein Grund hier eine sogenannte Ortslage zu realisieren. | Der Anregung kann nicht nachvollzogen werden, das Plangebiet ist heute als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird dies planungsrechtlich zum Innenbereich. Dementsprechend wird im Bebauungsplan zum einen das Baurecht geschaffen und zum anderen der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter bilanziert und entsprechend durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen. |
| A.17.8 | <p>Während das Plangebiet außerhalb von Biotopverbundflächen feuchter und mittlerer Standorte liegt, liegt es mit einer westlichen Teilfläche innerhalb der Biotopverbundflächen trockenere Standorte. Es ist ein Kernraum betroffen.</p> <p>Gemäß der LUBW lauten die Schutzziele der Biotopverbunde wie folgt: „Räumlicher Austausch zwischen Lebensräumen, der nicht zwingend durch ein unmittelbares Nebeneinander gewährleistet sein muss und Austausch von Pflanzen- und Tierarten zwischen den einzelnen Teilflächen und damit Erhalt und Förderung der Biodiversität im betrachteten Raum“.</p> <p>Biotopvernetzung ist die absolute Grundlage für den Erhalt von Biotopen und geschützten Arten.</p> | Zur Kenntnis genommen. Gemäß den Ausführungen in Kap. 4.2.1 im Umweltbericht bleibt die Funktion des Biotopverbunds trockener Standorte (Durchwanderbarkeit / Austausch) weitgehend trotz der Planung aufrechterhalten. Die im Plangebiet vorgesehenen Trockenmauern werden zukünftig auch biotopvernetzende Funktionen übernehmen. |
| A.17.9 | Wir lehnen daher die vorgestellte Planung ab. | Wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorherigen Beschlussvorschläge wird verwiesen. |
| A.17.10 | <p>Wir bitten Antworten und Beschlüsse auch an folgende Adresse zu senden:</p> <p>NABU Hochschwarzwald  Sachbearbeiter Flächennutzungspläne/Bebauungspläne Schuppenhörlestr. 19 79868 Feldberg</p> | Nach Abschluss des Verfahrens werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Ergebnismitteilungen verschickt. |

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

| | |
|-------------|--|
| B.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 02.01.2025) |
| B.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 02.01.2025) |
| B.3 | Vodafone West GmbH (Schreiben vom 12.12.2024) |
| B.4 | Amprion GmbH (Schreiben vom 04.12.2024) |
| B.5 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz |
| B.6 | Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald |
| B.7 | Handwerkskammer Freiburg |
| B.8 | Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 31 |
| B.9 | naturenergie netze GmbH |
| B.10 | terranets bw GmbH |
| B.11 | Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. |
| B.12 | Abwasserzweckverband Haslachtal |
| B.13 | Landesnaturausschussverband BW |
| B.14 | BUND e.V. |
| B.15 | Stadt St. Blasien |
| B.16 | Stadt Todtnau |
| B.17 | Gemeinde Bernau |
| B.18 | Gemeinde Lenzkirch |
| B.19 | Gemeinde Oberried |
| B.20 | Gemeinde Schluchsee |

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.