

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Planungsverfahren.....	5
1.4	Verfahrensablauf.....	5
1.5	Flächennutzungsplan	6
1.6	Bestehende Bebauungspläne	8
2	KONZEPTION DER PLANUNG	10
2.1	Nutzungskonzept	10
2.2	Architektur und Städtebau.....	12
2.3	Erschließung	14
2.4	Grünordnung.....	16
2.5	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	16
2.6	Ver- und Entsorgung.....	19
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	19
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
3.2	Maß der baulichen Nutzung	20
3.3	Höhe der baulichen Anlagen	21
3.4	Bauweise	22
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	23
3.6	Stellung baulicher Anlagen	23
3.7	Garagen, Carports und Stellplätze	23
3.8	Nebenanlagen.....	24
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
3.10	Anpflanzungen	25
3.11	Bedingtes Baurecht.....	25
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	25
4.1	Dächer	25
4.2	Dachaufbauten, Widerkehren/Zwerchbauten	26
4.3	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen	26
4.4	Einfriedungen.....	26
4.5	Müllbehälterstandorte.....	27
4.6	Außenantennen	27
4.7	Niederspannungsfreileitungen.....	27

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 29

4.8	Werbeanlagen.....	27
5	UMWELTBERICHT.....	27
6	ERSCHLIEßUNG.....	28
7	BODENORDNUNG.....	28
8	KOSTEN.....	28
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Darstellung des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Chalet Kuckucksuhr“ von 2019 (hellgrau umrandet) und des nun vorliegenden Bebauungsplans „Neufassung Chalet Kuckucksuhr“	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee von 2006 mit Darstellung des Plangebiets zur Frühzeitigen Beteiligung in blau.	7
Abb. 3:	Durch die 8. punktuelle Flächennutzungsplanänderung geänderte Darstellung des FNP vom Mai 2012 mit der Kennzeichnung der Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	7
Abb. 4:	Darstellung des Wohngebiets F6 im Rahmen der 19. punktuellen Flächennutzungsplanänderung, Stand Sept. 2024, frühzeitige Beteiligung.....	8
Abb. 5:	Darstellung des Bebauungsplans „Chalet Kuckucksuhr“ vom 30.10.2019	9
Abb. 6:	Bebauungsplan „Unterer Sommerberg“ vom 25.07.2001 mit Abgrenzung des nun vorliegenden Bebauungsplans	9
Abb. 7:	Lageplan der geplanten Bebauung mit Darstellung des Geltungsbereichs	11
Abb. 8:	Visualisierung der geplanten Bebauung für die Ferienwohnungssiedlung	11
Abb. 9:	Bestehendes Gebäude im Osten des Plangebiets, Blick von Nordosten	12
Abb. 10:	Empfang mit vorgelagerten Stellplätzen sowie dem Bistro oberhalb am Hang	12
Abb. 11:	Schnitte durch die beiden geplanten Typen der kleinen Ferienwohnungen	13
Abb. 12:	Geplante Hütten	13
Abb. 13:	Ansicht von Osten auf das Bistro mit Dorfplatz und die umgebenden Hütten	14
Abb. 14:	Geplanter Carport entlang des Edwin-Vogt-Weges	15
Abb. 15:	Geplante Carports entlang des Edwin-Vogt-Weges.....	15
Abb. 16:	Schematischer Schnitt zur geplanten Entwässerung mit Rückhalteteichen und wegebegleitenden Rinnen	17
Abb. 17:	Schnitt durch die geplante Bebauung im Plangebiet durch das Empfangsgebäude und das Bistro	22

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ein Grundstückseigentümer im Ortsteil Altglashütten der Gemeinde Feldberg ist mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, auf seinem Grundstück ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Um dieses zu ermöglichen hat die Gemeinde Feldberg den Bebauungsplan „Chalet Kuckucksuhr“ aufgestellt. Er wurde am 30.10.2019 rechtskräftig. In diesem Bebauungsplan wurde für die östliche Hälfte des Flurstücks Nummer 176 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass die geplante Bebauung realisiert werden konnte.

Nun möchte der Eigentümer des Flurstücks auch die verbleibenden Flächen des Grundstücks einer Bebauung zuführen. War der ursprüngliche Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt, soll nun die bereits als Ferienwohnungsanlage realisierte Bebauung ergänzt werden. Hierfür konnte der Investor weitere Grundstücke unmittelbar westlich angrenzend erwerben, so dass nun die bestehende Ferienwohnungsanlage deutlich erweitert werden soll. Insgesamt ist eine Ferienwohnungsanlage für bis zu 70 Ferienwohnungen geplant, ergänzt durch verschiedene Dienstleistungs- und Serviceangebote. Geplant ist dabei eine zweigeteilte Bebauung: Im Osten soll die bestehende Ferienwohnungsanlage durch ein beinahe baugleiches Gebäude ergänzt werden. Unterhalb der Bebauung, teilweise in den Hang eingegraben sollen jedoch weitere Räume entstehen, in denen unter anderem die Rezeption, Nebenräume, Tiefgaragenstellplätze, aber auch eine Fläche für einen Fahrrad- und Skiverleih entstehen. Hinzu kommen kleinere Baukörper im Norden für Wellness-Angebote und im zentralen Bereich für die Versorgung der Feriengäste in Form eines kleinen Cafés oder Restaurants mit der ergänzenden Möglichkeit hier auch die eigene Versorgung zu sichern. Im Westen des Plangebiets soll dann im Übergang zur freien Landschaft die Bebauung deutlich kleinteiliger werden, so dass hier in Form von kleineren, eigenständigen Hütten weitere Ferienwohnungen geplant sind.

Um dies zu ermöglichen, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan „Chalet Kuckucksuhr“ vollständig überlagert und die neuen Bauungen mit integriert. Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasste dabei nur den östlichen Teil des Flurstücks Flst.Nr. 176. Im nun vorliegenden Verfahren soll der neue Bebauungsplan das gesamte Flurstück Flst.Nr. 176, sowie die Flurstücke 180, 181 und 182 umfassen, so dass der bestehende Bebauungsplan „Chalet Kuckucksuhr“ vollständig überlagert wird. Die Überlagerung wird notwendig, da sowohl die Bebauung im Norden des Grundstücks als auch die Erschließung der nördlichen Plangebietsflächen überplant werden muss.

Neben der eigentlichen Ferienwohnungsanlage sollen auch die 3 nördlich angrenzenden Grundstücke (Flst.-Nrn. 170, 179 und 179/1) sowie der kleine Weg (Flst.Nr. 26/2) in einer zweckdienlichen Abgrenzung mit in die Planungen einbezogen werden. Diese sind bereits durch die Straße Am Sommerberg erschlossen und werden überwiegend bereits als Innenbereich bewertet. Da jedoch sowohl nördlich als auch südlich der Grundstücke dann große Ferienwohnungskomplexe liegen, wäre eine Beurteilung der zulässigen Bebaubarkeit auf den drei schmalen Grundstücken schwierig, so dass sich die Gemeinde gemäß der Anregung des Landratsamts dazu entschlossen hat, diese drei Grundstücke in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, um hier hinsichtlich der zulässigen Bebauung entsprechende Festsetzungen zu treffen und Planungssicherheit zu schaffen. Auf zwei der drei nun mit einbezogenen Grundstücke befinden sich hochwertige ökologische Strukturen, die in Rücksprache mit den Eigentümern entsprechend erhalten werden sollen. Da ein Ausgleich an anderer Stelle schwierig wäre, sollen diese beiden Grundstücke dementsprechend als private Grünflächen dargestellt werden.

Und auch im Osten wird noch ein weiteres Grundstück in den Bebauungsplan mit

aufgenommen. Hier handelt es sich um das Flurstück Nr. 435, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Unterer Sommerberg“ vom 25.07.2001 bereits überplant wurde und als öffentliche Grünfläche dargestellt wurde. Um hier die Erschließung des nördlichen Teils des Plangebiets zu sichern, soll dieses Grundstück mit in die Planungen aufgenommen und entsprechend der Nutzung dann als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt werden.

Die Planung des nun vorliegenden Bebauungsplans verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Attraktivierung und Stärkung des touristischen Angebots der Gemeinde durch Ergänzung der bereits realisierten Ferienwohnungsbebauung im Plangebiet durch eine weitere Bebauung.
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß der für das Schwarzenbachtal prägenden Lage im Übergangsbereich zwischen der bestehenden z.T. großmaßstäblichen Bebauung und der freien Landschaft.
- Schaffung von Wohnraum.
- Arrondierung des Ortsrandes, Gestaltung des Übergangs zwischen der bestehenden Bebauung und der freien Landschaft.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine dichtere Bauweise in Form von Ferienwohnungskomplexen im Süden und Osten, sowie kleineren einzelnen Ferienhäusern mit einer angemessenen Ausnutzbarkeit im Norden als Übergang zur angrenzenden freien Landschaft.
- Erhalt der ökologisch hochwertigen Hecke sowie der montanen Magerwiese
- Sparsame Erschließung durch die interne autofreie Erschließung sowie die Konzentration der Stellplatzflächen im Süden des Plangebiets.
- Umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebiets.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren, so dass zum einen eine zweistufige Beteiligung durchgeführt wird, zum anderen wird ein Umweltbericht erarbeitet, der den Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter beschreibt und bewertet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von verschiedenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange kritisch angemerkt, dass der ursprüngliche Bebauungsplan „Chalet Kuckucksuhr“ nicht zur Anwendung kommen sollte. Durch die nun vorliegende Planung wird diese Anregung berücksichtigt, indem der Bebauungsplan vollständig überlagert und aufgehoben wird. Diesem Umstand soll auch im Zuge der nun vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden, so dass nach der frühzeitigen Beteiligung der Bebauungsplan umbenannt wird in „Neufassung Chalet Kuckucksuhr“.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

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.

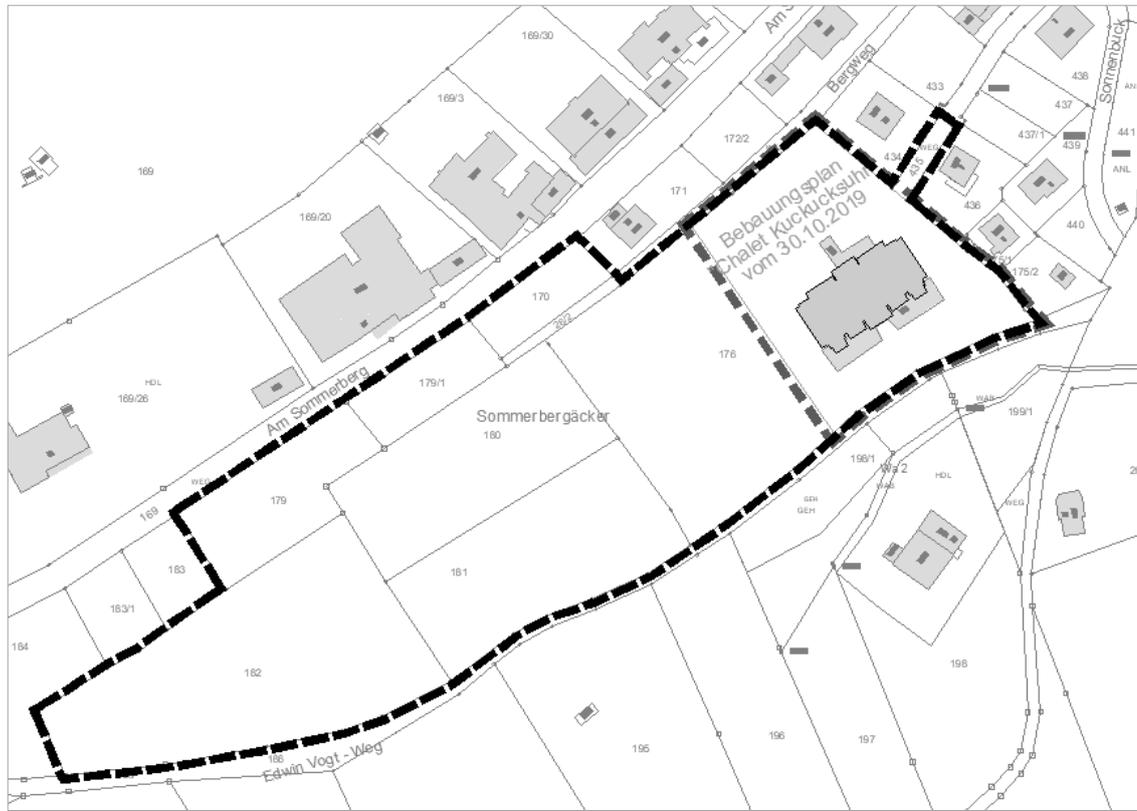


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Chalet Kuckucksuhr“ von 2019 (hellgrau umrandet) und des nun vorliegenden Bebauungsplans „Neufassung Chalet Kuckucksuhr“ (schwarz umrandet), unmaßstäblich

1.3 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan „Neufassung Chalet Kuckucksuhr“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

1.4 Verfahrensablauf

- | | |
|------------------------------|--|
| 01.08.2023 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Chalet Kuckucksuhr“ gem. § 2 (1) BauGB. Er billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 14.08.2023 bis
29.09.2023 | Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. 4 (1) BauGB. |
| 12.11.2024 | Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Er billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Namensänderung des Bebauungsplans in „Neufassung Chalet Kuckucksuhr“. Der Gemeinderat beschließt die |

	Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.
25.11.2024 bis 07.01.2025	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Er billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die erneute, eingeschränkte Offenlage gemäß § 4a (3) Satz 2 bis 4 BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der erneuten, eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) Satz 2 bis 4 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und die Durchführung der erneuten, eingeschränkten Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) Satz 2 bis 4 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB i.V.m
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Neufassung Chalet Kuckucksuhr“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg - Schluchsee für die Gemeinden Feldberg und Schluchsee von 2006 (Feststellungsbeschluss) stellt für das Plangebiet eine geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Tourismus dar. Östlich und nördlich des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan die Wohnbauflächen der bestehenden Baugebiete Unterer Sommerberg und Am Sommerberg dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Chalet Kuckucksuhr“ wurde jedoch ein Teil der Fläche, die östliche Hälfte, bereits entwickelt und als Wohngebiet ausgewiesen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wurde, konnte trotz der Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan die Entwicklung durchgeführt werden, da die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt war. Im Anschluss an dieses Verfahren sollte der Flächennutzungsplan formal berichtigt werden, so dass ein Teil des Plangebiet dann als Wohnbaufläche dargestellt wäre. Dies erfolgte jedoch noch nicht. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung des nun vorliegenden Verfahrens wurde jedoch von verschiedenen Behörden darauf hingewiesen, dass der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Chalet Kuckucksuhr“ zwar ein Wohngebiet festsetzt, jedoch eine Ferienwohnungsanlage realisiert wurde, so dass an der Rechtmäßigkeit des ursprünglichen Bebauungsplans Zweifel aufkamen. Dementsprechend hat sich die Gemeinde entschieden, mit der Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplans den ursprünglichen Bebauungsplan aufzuheben, so dass auch die Berichtigung des Flächennutzungsplans damit obsolet ist.

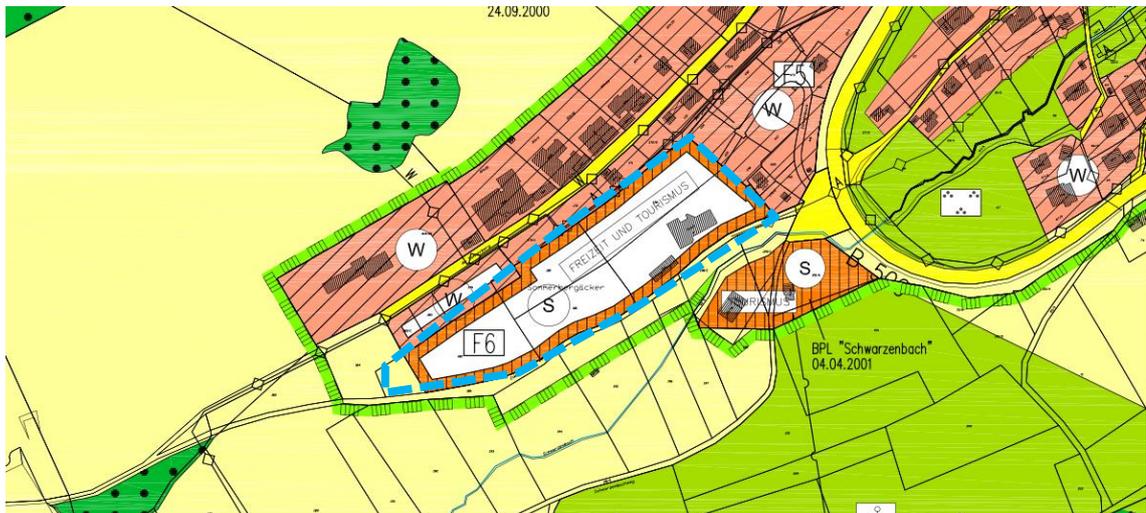
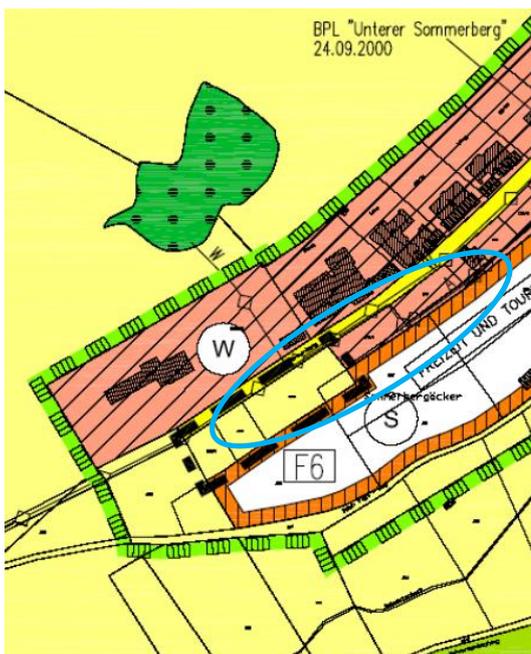


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee von 2006 mit Darstellung des Plangebiets zur Frühzeitigen Beteiligung in blau (ohne Maßstab). Im Kataster ist das damals noch bestehende Haus Brunk erkennbar.

Durch die nun vorliegende Planung zur Neufassung des Bebauungsplans Chalet Kuckucksuhr soll die Planung nun dahingehend geändert werden, dass der überwiegende Teil des Plangebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen und Beherbergung dargestellt werden soll, gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan ohne die Berichtigung. Damit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet werden. Zwar geht der Bebauungsplan ein Stück über die Darstellung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet hinaus, aufgrund der geringen Größe dieser Überschreitung (etwa 500 m²) und der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan jedoch trotzdem als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet werden.



Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch angepasst, so dass die drei nördlich angrenzenden Grundstücke mit in die Planung aufgenommen wurden, um hier Planungssicherheit zu schaffen. Im ursprünglichen Flächennutzungsplan war dieser Bereich als Wohnbaufläche, bzw. als geplante Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abb. 2). Im Zuge der 8. punktuellen Änderung des FNP wurde die geplante Wohnbaufläche jedoch zu Gunsten einer anderen Entwicklung in der Gemeinde wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Abb. 3: Durch die 8. punktuellen Flächennutzungsplanänderung geänderte Darstellung des FNP vom Mai 2012 mit der Kennzeichnung der Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (blau)

Nach Abstimmung mit den Behörden kann eine Darstellung des Flurstücks 179 im Bebauungsplan als Wohnbaufläche nicht als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt bewertet werden, da gerade durch die 8. punktuelle Änderung im Jahr 2012 hier eindeutig die Planungsabsicht formuliert wurde, auf eine bauliche Entwicklung zu verzichten. Dementsprechend wird nun im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan erneut punktuell geändert. In dieser 19. punktuellen Flächennutzungsplanänderung werden verschiedene Teilflächen geändert. So soll als Teilfläche F6 das Flurstück 179 wieder als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im Gegenzug wird an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde auf eine flächengleiche Wohnbaufläche im Bereich Im Lochert verzichtet. Diese Flächennutzungsplanänderung befindet sich derzeit in der Offenlage, so dass von einer Parallelität der beiden Verfahren ausgegangen werden kann. Darüber hinaus wird der nun vorliegende Bebauungsplan erst zur Rechtskraft gebracht, wenn die 19. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung genehmigt wurde.

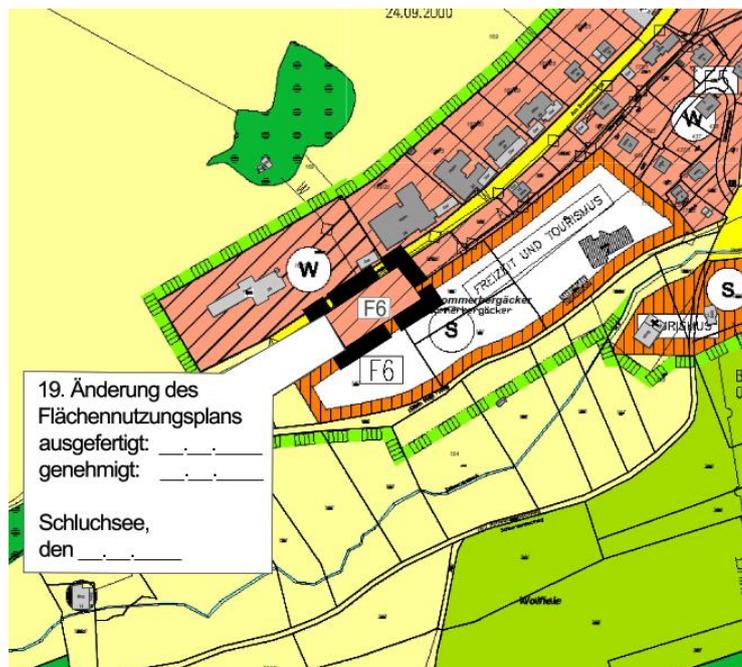


Abb. 4: Darstellung des Wohngebiets F6 im Rahmen der 19. punktuellen Flächennutzungsplanänderung, Stand Sept. 2024, frühzeitige Beteiligung

1.6 Bestehende Bebauungspläne

Ein Teil des Plangebiets ist heute durch den Bebauungsplan „Chalet Kuckucksuhr“ vom 30.10.2019 überplant. Es ist vollständig als allgemeines Wohngebiet dargestellt, mit einem großen Baufenster im südlichen Teil des Plangebiets. Das ursprünglich geplante Gebäude ist bereits realisiert, jedoch nicht als Wohngebäude, sondern als Ferienwohnungsanlage. Der bestehende Bebauungsplan soll nun vollständig überlagert und aufgehoben werden, wobei jedoch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für den bereits realisierten Teilbereich erhalten bleiben.



Abb. 5: Darstellung des Bebauungsplans „Chalet Kuckucksuhr“ vom 30.10.2019

Abb. 6: Bebauungsplan „Unterer Sommerberg“ vom 25.07.2001 mit Abgrenzung des nun vorliegenden Bebauungsplans (blau gestrichelt)



Der Bebauungsplan „Unterer Sommerberg“ wurde 2001 aufgestellt. Dieser regelte die Bebauung nördlich des heutigen Plangebiets und ermöglichte eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern am Hang. Im Zuge dieser Planaufstellung wurde die Straße Sonnenbuck als Erschließungsstraße mitgeplant und realisiert. Um zukünftig die Erschließung der südlich angrenzenden Flächen ermöglichen zu können, wurde im Bebauungsplan im Süden eine öffentliche Grünfläche dargestellt, die eine Verlängerung der Straße Sonnenbuck zu einem späteren Zeitpunkt ermöglichen sollte. Im Zuge der nun vorliegenden Planung soll diese Verlängerung der Straße realisiert werden, um auch im Norden eine Zufahrt zum geplanten Sondergebiet zu ermöglichen. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans erweitert, so dass die bisherige öffentliche Grünfläche in eine Verkehrsfläche umgewandelt werden kann. Weitere Änderungen am rechtskräftigen Bebauungsplan werden nicht vorgenommen.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet für das Sondergebiet Ferienwohnungen und Beherbergung umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 176, 180, 181 und 182 vollständig und soll zu einer Ferienwohnungsanlage entwickelt werden. Dabei soll das bereits realisierte Gebäude im Osten des Plangebiets um ein baugleiches Gebäude entlang des Edwin-Vogt-Weges ergänzt werden. Auch hier sollen Ferienwohnungen im gehobenen Preissegment entstehen. Im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes werden dabei die Technik- und Sozialräume angeordnet, während im Untergeschoss des neuen Gebäudes eine Tiefgarage entsteht. Beide Gebäude sind durch einen eingeschossigen Bau miteinander verbunden, in dem ebenfalls notwendige Nebenräume angeordnet sind. Dieser Verbindungsbau wird mit einem begrünten Flachdach hergestellt, so dass er aufgrund der bewegten Topografie baulich kaum in Erscheinung treten wird und die beiden größeren Gebäude dominieren werden. Flankiert werden diese Ferienwohnungsgebäude durch verschiedene kleinere Gebäude in der unmittelbaren Umgebung. So wird im Nordosten des Plangebiets ein Gebäude geplant, in dem zum einen im Untergeschoss die notwendigen Fahrzeuge und Geräte untergebracht werden, zum anderen in den Obergeschossen Wellnessangebote für alle Bewohner der Ferienwohnungsanlage entstehen. Südlich des neuen großen Ferienwohnungshauses entsteht ein weiteres eingeschossiges Gebäude mit einem Flachdach. Hier möchte der Betreiber der Anlage die Möglichkeit schaffen, einen Fahrrad- und Skiverleih zu betreiben, so dass den Bewohnern der Anlage entsprechende Angebote zur Verfügung stehen. In einem untergeordneten Rahmen soll auch der Verkauf möglich sein, so dass zum einen die älteren Modelle des Verleihs abverkauft werden können, dass aber auch gerade im Bereich der Fahrräder die Möglichkeit besteht, ein eigenes Fahrrad zu erwerben. Ein weiteres einstöckiges Gebäude entlang des Edwin-Vogt-Weges wird die Rezeption. Hier sollen die Gäste ankommen, kurz ausruhen und dann einchecken. Hierfür wird es neben der eigentlichen Rezeption eine Lounge geben und verschiedene sanitäre Anlagen. Aber auch Sozialräume für die Mitarbeiter sind geplant, so dass hier der eigentliche Empfang stattfindet. Zwischen diesem Empfangsgebäude und der Ladenfläche gibt es einen Bereich mit Stellplätzen. Von hier aus gibt es darüber hinaus einen Verbindungsgang zu einem weiteren Gebäude. Dieses liegt weiter ober am Hang und wird durch einen Gang und einen Aufzug erreicht. Hier soll im Zentrum der Ferienwohnungsanlage eine kleine „Dorfmitte“ entstehen. Ein Café bzw. kleines Restaurant soll hier das Angebot vervollständigen mit entsprechenden gastronomischen Angeboten im Innen- und Außenbereich, aber auch der Möglichkeit hier den täglichen Bedarf an Lebensmitteln zu decken bzw. lokale Spezialitäten zu erwerben. Dieses Gebäude soll den Mittelpunkt der Ferienwohnungsanlage bilden und den Gästen die Möglichkeit zum Treffen und gemeinsamen Zeitvertreib geben. Diese beschriebenen größeren und zentraleren Nutzungen werden im Süden und Osten des Plangebiets angesiedelt.



Abb. 7: Lageplan der geplanten Bebauung mit Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab, nicht genordet, Quelle: Architekturbüro Sennrich & Schneider, Stand Oktober 2024)



Abb. 8: Visualisierung der geplanten Bebauung für die Ferienwohnungssiedlung (Quelle: Renderings Stand Okt. 2024)

Ergänzend dazu sollen im Westen viele kleine eigenständige Ferienhäuschen errichtet werden, die jeweils mit 2 Vollgeschossen aber in unterschiedlichen Größen ausgebildet sind. So werden auf dem Grundstück etwa 26 kleinere und größere Ferienhäuser locker verteilt, die alle individuell gestaltet sind, jedoch einer verbindenden Grundform folgen.

Neben der Nutzung als Ferienwohnungsanlage sollen die nördlich angrenzenden Grundstücke ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen werden, so dass hier hinsichtlich der zulässigen Bebaubarkeit und Nutzung Rechtsicherheit geschaffen werden kann. Im Wesentlichen soll auf dem westlichsten Flurstück 179 ein Wohngebäude in einer zweigeschossigen Bauweise errichtet werden können, während auf den beiden östlichen Flurstücken 179/1 und 170 eine private Grünfläche dargestellt werden soll. Zum einen besteht hier von Seiten der Grundstückseigentümer auch langfristig kein Interesse an einer Bebauung, zum anderen befindet sich hier eine ökologisch wertvolle montane Magerwiese mittlerer Standorte und eine Feldhecke, die in ihrem heutigen Zustand erhalten werden sollen. Im Norden des Grundstücks 179/9 ist darüber hinaus eine Reihe privater Stellplätze, die ebenfalls erhalten werden soll und dementsprechend in die Planungen mit aufgenommen wird.

2.2 Architektur und Städtebau

Das bereits realisierte Gebäude im Osten des Plangebiets wurde in einer modernen, schwarzwaldtypischen Bauweise mit vielen Holzelementen errichtet. Es wurde in Anlehnung an das ursprünglich mal hier stehende Gebäude der Pension „Brunk“ mit vier Vollgeschossen und einem Walmdach errichtet, so dass es sich in seiner Formensprache der umgebenden Bebauung anpasst. Gerade nördlich des Plangebietes befinden sich weitere größere Gebäudekomplexe, die ebenfalls touristisch genutzt werden, wie die neue Black Forest Lodge im Nordwesten des Plangebiets.



Abb. 9: bestehendes Gebäude im Osten des Plangebiets, Blick von Nordosten (Quelle: Präsentation des neuen Projekts im Gemeinderat, Architekturbüro Sennrich & Schneider, Stand Mai 2023)

Dieses Gebäude soll entlang des Edwin-Vogt-Weges durch ein baugleiches Gebäude ergänzt werden, in dem ebenfalls in den Erd- und Obergeschossen verschiedene Ferienwohnungen angeordnet sind. Verbunden werden beide Gebäude durch ein einstöckiges Nebengebäude, das halb in den Hang eingegraben ist und mit seinem begrünten Flachdach wenig in Erscheinung treten wird. Durch diese Verbindung können die notwendigen Technik- und Nebenräume für beide Gebäude sowie die weiteren Nutzungen angeordnet werden.



Abb. 10: Empfang mit vorgelagerten Stellplätzen sowie dem Bistro oberhalb am Hang (Quelle: Renderings Stand Okt. 2024)

Auch die kleinen Ferienhäuser im Westen des Plangebiets sollen in schwarzwaldtypischer Bauweise errichtet werden mit Sattel- oder Walmdächern und einem hohen Holzanteil bei der Gestaltung. Es soll dabei darauf geachtet werden, dass die etwa 26 kleineren Hütten jeweils individuell in Erscheinung treten, auch wenn den Planungen 2 Grundtypen zu Grunde liegen. Es werden kleinere Hütten für 2 Personen mit etwa 50 m² Grundfläche entstehen, sowie größere Familienhütten mit einer Grundfläche von jeweils etwa 55 m². Die Hütten stehen dabei locker auf dem Grundstück verteilt, einzeln und so angeordnet, dass jede Hütte einen individuellen Freibereich in Form einer Terrasse hat, die talseits ausgerichtet ist. Auch hier wird die Topografie berücksichtigt, so dass bei den größeren Hütten das Erdgeschoss in den Boden eingegraben wird, so dass der Zugang im Obergeschoss hangseits erfolgt. Die kleineren Hütten werden über die Terrassen betreten.

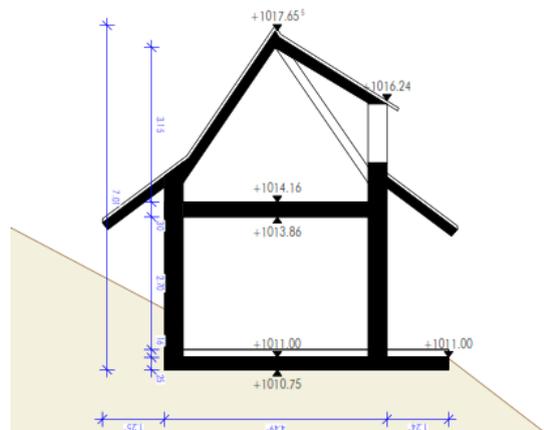
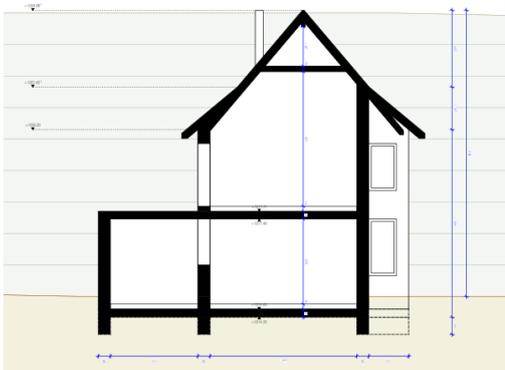


Abb. 11: Schnitte durch die beiden geplanten Typen der kleinen Ferienwohnungen (Quelle: Architekturbüro Sennrich & Schneider, Stand Juni 2023)



Abb. 12: geplante Hütten (Quelle: Renderings Stand Okt. 2024)

Die verbleibenden Gebäude im Plangebiet werden so angeordnet und gestaltet, dass sie sich in die Umgebung einfügen und ein einheitliches Gesamtbild entsteht. Dabei sind die Gebäude alle in den Hang gebaut, so dass sie nicht so massiv in Erscheinung treten. Es werden auch hier hohe Holzanteile bei der Fassadengestaltung vorgesehen, so dass eine moderne Architektur in schwarzwaldtypischer Bauweise entsteht. Die größeren

Nebengebäude werden dabei teilweise auch mit begrünten Flachdächern geplant, so dass sie nicht massiv in Erscheinung treten und sich in ihrer Gestaltung gegenüber den Hauptgebäuden zurücknehmen.



Abbildung 13: Ansicht von Osten auf das Bistro mit Dorfplatz und die umgebenden Hütten (Quelle: Renderings Stand Okt. 2024)

Städtebaulich soll durch die Anordnung der Gebäude der Übergang zwischen der bestehenden größer maßstäblichen Bebauung im Norden, den Einfamilienhäusern im Osten, dem bereits realisierten Gebäude auf dem Grundstück und der angrenzenden freien Landschaft geschaffen werden. Gerade auf die Lage des Plangebiets im Schwarzenbachtal mit dem Skilift auf dem gegenüberliegenden Hang und der weiteren Bebauung soll Rücksicht genommen werden, so dass einerseits ein hochwertiges touristisches Angebot entsteht, auf der anderen Seite jedoch auch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet umfasst ein topographisch stark bewegtes Gelände. So steigt das Plangebiet vom Edwin-Vogt-Weg im Süden nach Norden steil an. Um die Erschließung des Plangebiets sicherzustellen, wurde dementsprechend ein eigenes Konzept erarbeitet und in die Planungen integriert. Das Ziel ist es dabei, die öffentlicheren Nutzungen wie die Rezeption und den Ski-/ Radverleih direkt mit dem eigenen Pkw anfahren zu können. Dementsprechend wurden hier Stellplatzflächen zwischen den beiden Nutzungen angeordnet, die für eine begrenzte Zeit genutzt werden können. Darüber hinaus soll das Plangebiet jedoch vom individuellen Verkehr freigehalten werden. So werden ausreichend Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem neu zu errichtenden größeren Gebäude im Osten des Plangebiets angeordnet, sowie entlang des Edwin-Vogt-Weges, eingegraben in den Hang, als Senkrecht-Parker entlang des Weges. Hierfür wird der bestehende Edwin-Vogt-Weg im Bereich der Stellplätze auf 6 m verbreitert, so dass ein Ein- und Ausparken problemlos möglich wird. Diese Stellplätze sind alle mit einem Flachdach überdacht und begrünt, so dass sie im Norden in das angrenzende Gelände übergehen. Die einzelnen Ferienhütten sind intern nur über schmale Wege zu erreichen, auf denen der individuelle Verkehr nicht zulässig ist. Für die Ver- und Entsorgung, sowie den Gepäcktransport werden hier vom Betreiber kleine elektrisch betriebene Wagen (ähnlich der Golf-Caddys) eingesetzt, die auf den schmalen Wegen fahren und für die Transporte eingesetzt werden können. Diese können im Osten des Plangebiets im Bereich des

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 29

Wellness-Gebäudes untergebracht werden, so dass der individuelle Verkehr im Plangebiet reduziert wird.

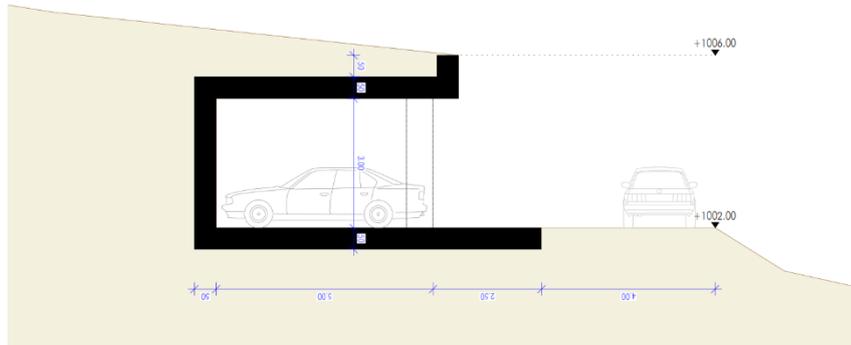


Abb. 14: geplanter Carport entlang des Edwin-Vogt-Weges (Quelle: Sennrich & Schneider, Stand Juni 2023)

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll zentral über den Edwin-Vogt-Weg im Süden angeordnet werden. Hier soll gemäß der heute bereits bestehenden Situation eine Auffahrt bleiben, über die die beiden Hauptgebäude erreicht werden können. Die Versorgung des Cafés / Restaurants erfolgt ebenfalls von Süden über das Rezeptionsgebäude und eine Verbindung über einen Aufzug. So kann der gesamte Verkehr hier abgewickelt werden mit dem Ziel, die eigentliche Ferienwohnungsanlage sowie die angrenzenden Bebauungen so wenig wie möglich zu belasten. Auch kann durch die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufende, durchgehende Auffahrt Verkehrsfläche reduziert werden, da so der Ver- und Entsorgungsverkehr über den öffentlichen Weg zufährt und dann über die Stellplatzfläche und die Auffahrt zurückfahren kann, so dass eine zusätzliche Wendeanlage nicht notwendig wird.



Abb. 15: geplante Carports entlang des Edwin-Vogt-Weges (Quelle: Renderings Stand Okt. 2014)

Neben dieser Haupteinschließung wird jedoch auch eine untergeordnete Zufahrt im Norden des Plangebiets über die Verlängerung der Straße Sonnenbuck erfolgen. Vor allem für Rettungsdienste soll so die Möglichkeit einer Zufahrt geschaffen werden, so dass kurze Wege möglich sind. Die Wohnbebauung im Norden hingegen wird direkt über die bereits bestehende Straße Am Sommerberg erschlossen. Diese ist bereits ausreichend ausgebaut, so dass die Erschließung der zusätzlichen Bebauung gewährleistet ist.

Insgesamt ist das südliche Plangebiet damit über den Edwin-Vogt-Weg erreichbar. Auch hinsichtlich der großräumigeren Verkehrsanbindung liegt das Plangebiet gut angebunden. So kann es über die B 500 fast direkt erreicht werden und auch der Bahnhof von Altglashütten liegt in einer Entfernung von nur etwa einem Kilometer, so dass er fußläufig in etwa 10 min erreicht werden kann. Von hier aus fährt die S-Bahn, die direkt verschiedene Ziele in der Umgebung anfährt, sowohl Richtung Schwarzwald, wie beispielsweise Donaueschingen, Villingen und Seerugg, als auch Richtung Rheinebene wie Freiburg oder Breisach. Darüber hinaus gibt es in Altglashütten direkt eine Bushaltestelle, die fußläufig in etwa 5 min zu erreichen ist und die Titisee-Neustadt auf der einen Seite und Seerugg oder Menzenschwand auf der anderen Seite anbindet.

Des Weiteren gibt es in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet verschiedene Rad- und Wanderwege, die den Ortsteil Altglashütten, aber auch die anderen Ortsteile der Gemeinde Feldberg anbinden sowie die angrenzenden Landschaftsräume erschließen.

2.4 Grünordnung

Das Plangebiet liegt in Altglashütten an einem steilen Hang und wird heute als Wiesenfläche genutzt. Im Zuge der vorliegenden Planung soll das Plangebiet angemessen ein- und durchgegrünt werden, so dass der Übergang zwischen der Bebauung des Ortsteils und der freien Landschaft gestaltet wird. Dementsprechend werden die größeren Gebäude auch im Osten des Plangebiets angeordnet, während im Westen die kleineren Hütten locker angeordnet stehen, umgeben von Grünflächen. Die geplanten Wegenetze innerhalb des Plangebiets werden einer Forstmischung hergestellt, so dass hier weiterhin das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Zur Eingrünung des Plangebiets gehört auch, die Flachdächer im Plangebiet zu begrünen, so dass diese nicht zu massiv in Erscheinung treten. Diese sind jedoch überwiegend im Bereich der kleineren Nebengebäude bzw. der Stellplätze geplant. Weiter Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sorgen für eine Durchgrünung und erhöhen die Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Im Norden des Plangebiets werden die wertvollen ökologischen Strukturen mit in die Planungen einbezogen und entsprechend erhalten. So bleiben sowohl das Feldgehölz als auch die montane Magerwiese erhalten und durch eine entsprechende Festsetzung geschützt.

2.5 Entwässerungskonzept

Hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser werden 3 verschiedene Ansätze gewählt:

Versickerung

Im geplanten Bergdorf wird auf einer naturnahen Außenanlagen- und Wegegestaltung gesetzt, die wie in der Bestandssituation auf eine Versickerung des Regenwassers basiert. Die Wege werden aus einer Forstmischung hergestellt. Die Terrassenbeläge werden versickerungsfähig geplant und die Flachdachbauwerke werden intensiv begrünt. Dadurch kann wie in der bestehenden Wiese das Regenwasser in den Boden versickern oder gespeichert werden und wieder verdunsten.

Drosselung

Das Regenwasser der Steildächer der Berghütten und Ferienhäuser sowie der Parkflächen wird entlang der geplanten Fußwege in hangoberseitigen Rinnen oder Bächle aufgefangen und über wegequerende Blechrinnen, eingelassen in der Wegoberfläche wie es in Wäldern gemacht wird, hangabwärts weitergeführt. Das anfallende Wasser wird in mehreren Regenwasserteichen auf dem Grundstück gesammelt und zurückgehalten. Von den Teichen wird das Regenwasser anhand eines Überlaufrohrs gedrosselt

weitergeleitet in einem Sammelrohr pro Teich. Ob diese Teiche auch im Rahmen der Löschwasserversorgung eine Rolle spielen können, wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

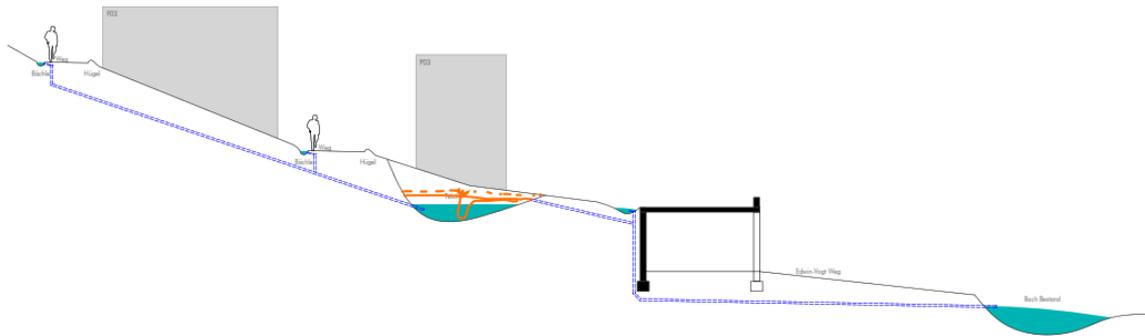


Abb. 16: Schematischer Schnitt zur geplanten Entwässerung mit Rückhalteteichen und wegebegleitenden Rinnen (Quelle: Sennrich & Schneider Architekten, Stand Oktober 2024)

Bacheinleitung

Die Überlaufrohre werden entlang des Edwin-Vogt-Weges und auf Höhe des Grundstückes 198/1 an die andere Straßenseite geführt. Dort soll das Wasser in einer Kiespackung versickert werden. Das noch überschüssige Wasser kann, wie es aktuell im Bestand auch ist, seinen natürlichen Weg hangabwärts finden und in den Schwarzenbach fließen.

2.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Adaption an den Klimawandel

Der Klimawandel stellt viele Lebensbereiche des Menschen, insbesondere auch die städtebauliche Planung, vor große Herausforderungen. Wissenschaftliche Studien belegen, dass der Anstieg der Durchschnittstemperaturen und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Klima, trotz aller Anstrengungen zur Minderung der Treibhausgasemissionen, unausweichlich geworden sind. Gerade städtische Gebiete sind aufgrund ihrer hohen Bevölkerungs- und Bebauungsdichte besonders von den Folgen des Klimawandels betroffen. Extremwetterereignisse wie Starkregen und langanhaltende Hitzeperioden werden in Zukunft häufiger auftreten und verlangen somit eine Anpassung der städtebaulichen Strukturen.

Auch auf Ebene der Bauleitplanung können diese Anpassungen erfolgen, um auf die klimatischen Veränderungen vorbereitet zu sein. So wird hinsichtlich der möglichen Starkregenereignisse im Rahmen des Entwässerungskonzept ein solches Ereignis bereits mitberücksichtigt werden und in die Abwägung eingestellt werden. Im Plangebiet selbst soll das Entstehen von Hitzeinseln vermieden werden, indem die Stellplätze bzw. Carports entlang des Edwin-Vogt-Weges intensiv begrünt und in den Hang integriert werden und die Bebauung so angeordnet wird, dass die kalte Luft weiterhin durch das Plangebiet fließen kann. Bei der Wahl der Bäume und Sträucher für die verschiedenen Anpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets wird darauf geachtet werden, dass einheimische Laubbäume verwendet werden, die an die Bedingungen am Standort angepasst sind, so dass ein langer Bestand gewährleistet ist. Dabei wird verstärkt darauf geachtet, dass die gewählten Bäume auch mit extremeren Wetterbedingungen zurechtkommen, wie beispielsweise größerer Hitze und längeren

Trockenperioden. Das Plangebiet liegt am Randbereich von Altglashütten und wird bisher nur teilweise im Osten genutzt. Durch die nun vorliegende Planung wird der Neubau einer Ferienwohnungsanlage ermöglicht, so dass insgesamt eine Neuversiegelung innerhalb des Plangebiets ermöglicht wird. Im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel werden im Rahmen der Planung folgende Aspekte berücksichtigt:

- Die zukünftigen Dachflächen von Gebäuden mit flachen Dächern werden begrünt, so dass positive Effekte durch die Regenrückhaltung und damit verbunden die Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers zur Kühlung des Plangebiets beitragen.
- Ein Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde zur Offenlage erarbeitet, so dass ein Großteil des Wassers auf dem Grundstück verbleibt und zur Verdunstung gebracht wird, oder in den Schwarzenbach abgeleitet wird, so dass das Wasser im System erhalten bleibt.
- Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können schattenspendende Elemente im Plangebiet entstehen.
- Die kleineren Ferienhütten werden so angeordnet, dass zwischen Ihnen freie Korridore erhalten bleiben, so dass entstehende Kaltluftströme weiterhin abfließen können.
- Durch die Anordnung und Gestaltung der Stellplätze in begrüntem bzw. in das Gelände eingegrabenen Carports, sowie in einer Tiefgarage kann eine großräumige oberirdische Versiegelung des Plangebiets vermieden werden, so dass Hitzeinseln nicht entstehen können.
- Die geeigneten Dachflächen werden entsprechend den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg für die Gewinnung regenerativer Energien verwendet.

Klimaschutz

Neben den Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden auch Maßnahmen zum Klimaschutz in die Planung aufgenommen. So werden die Vorgaben des aktuellen Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) sowie der begleitenden Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Stellplatzflächen (PVPf-VO) in der Planung berücksichtigt. Aufgrund der vielfältigen Anforderungen an die Dachnutzung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, nach denen die Anlage der Solaranlage auf Dach- und Stellplatzflächen generell zulässig ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird dann nachzuweisen sein, wie die Vorgaben konkret umgesetzt werden. Sollten sich die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes und der dazugehörigen Verordnung zukünftig ändern, kann durch die getroffenen Festsetzungen eine entsprechende Anpassung der Planungen vorgenommen werden.

Neben Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sollte die Vermeidung von Treibhausgasemissionen und eine generell klimafreundliche Entwicklung bei städtebaulichen Planungen berücksichtigt werden. In diesem Sinne wird die Planung dahingehend optimiert, dass ausreichend Fahrradstellplätze, sowie attraktive und kurze Wegeverbindungen zur Haltestelle des ÖPNV geplant werden.

Im Sinne des Klimaschutzes werden im Rahmen der Planung folgende Aspekte berücksichtigt:

- Eine kompakte und energiesparende Bauweise (KfW40 EE, EnEV) der Gebäude unter Anwendung modernster Techniken führt zu einer Verringerung der Inanspruchnahme von Energie.

- Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden so formuliert, dass Solaranlagen oder andere Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien im Plangebiet auf den Dachflächen, sowie über den Stellplatzflächen realisiert werden können.
- Material und Farbe des Gebäudes sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung des Gebäudes 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.

Insgesamt können durch diese Maßnahmen die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Mikroklima verringert werden, so dass eine Verschlechterung nicht zu erwarten ist. Die Maßnahmen werden sowohl in den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gesichert als auch im Grünordnungsplan dargestellt.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll über die bereits vorhandene Infrastruktur im Bereich des Erwin-Vogt-Weges erfolgen. Hier wird im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens geprüft, ob die Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend dimensioniert sind oder ob zusätzliche Maßnahmen notwendig werden (siehe hierzu auch Kapitel 3.11).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen und Beherbergung dargestellt. Dementsprechend sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie Betriebe und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis als Hauptnutzung zulässig. Um diese Nutzungen zu ergänzen und zu stützen, sind Anlagen, Räume und Nutzungen zulässig, die der Hauptnutzung zugeordnet sind. Mögliche Nutzungen sind hier beispielsweise die Wellnessangebote, die Nebengebäude zum Abstellen der Wartungsfahrzeuge, Geräteschuppen oder das Nebengebäude zur Unterbringung der Heizungsanlage. Das Plangebiet wird jedoch hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zweigeteilt. Im westlichen Teil sollen ausschließlich diese genannten Nutzungen zulässig sein. So wird für das SO2 definiert, dass hier nur die oben genannten Nutzungen zulässig sind. Im östlichen Teilbereich hingegen liegen im SO1 die größeren Gebäudekubaturen in denen neben den eigentlichen Ferienwohnungen auch die ergänzenden Nutzungen untergebracht werden. Durch diese Zonierung soll der Übergang zur freien Landschaft gestaltet und die besucherintensiven Nutzungen in den zentraleren Bereichen angeordnet und konzentriert werden.

Für das SO1 wird definiert, dass hier auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind. So soll ein kleines Bistro errichtet werden, in dem gegebenenfalls ein Frühstück für die Gäste angeboten werden kann. Um hier die Unterordnung zu sichern, wird in die Bauvorschriften aufgenommen, dass eine maximal zulässige Grundfläche von 350 m² zulässig ist, inklusive der Flächen für die Küche und die Lagerung. Darüber hinaus werden auch der Versorgung des Plangebiets dienende Läden zugelassen, jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 100 m². Diese Festsetzung wurde in die Bauvorschriften aufgenommen, da in die Anlage ein Ski- und Fahrradverleih integriert werden soll. Hier soll auch die Möglichkeit bestehen die älteren Modelle abzuverkaufen bzw. in einem untergeordneten Rahmen auch neue Räder an die Besucher zu verkaufen. Des Weiteren sollen im Bistrobereich auch heimische Spezialitäten angeboten werden können, die von den Gästen erworben werden können. Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche kann hier eine Unterordnung gesichert werden. Die Definition der

Verkaufsfläche richtet sich dabei nach verschiedenen Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes:

In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden.

Daneben sollen auch ergänzende Nutzungen in einem angemessenen Rahmen zulässig sein, wie Sport- und Wellnessanlagen oder andere Angebote im Bereich Naherholung und Freizeit.

Auch Wohnungen für Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sollen zulässig sein, so dass der Hauptnutzung untergeordnet, eine kleine Anzahl an Wohnungen zur Verfügung gestellt werden kann. Um diese Unterordnung zu sichern, wird in die Bauvorschriften aufgenommen, dass maximal 10% der realisierten Geschossfläche im Sondergebiet SO1 für eine Wohnnutzung genutzt werden darf. Gerade bei der geplanten großen Ferienwohnungsanlage ist es sinnvoll in einem angemessenen Rahmen auch einen Wohnraum für den Betriebsleiter bzw. für Angestellte errichten zu können, so dass neben dem eigentlichen Bereitschaftspersonal auch noch Angestellte vor Ort sind, die im Bedarfs- oder Notfall vor Ort sind und schnell reagieren können. Gerade in dem geplanten hohen Preissegment ist der reibungslose Betrieb sowie die enge Betreuung der Gäste von großer Bedeutung.

Im Norden des Plangebiets wird das westlichste Grundstück als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier soll eine Wohnbebauung realisiert werden. Dementsprechend wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass verschiedene Nutzungen hier nicht zulässig sind. Zum einen werden hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese beiden Nutzungen wären hier städtebaulich nicht richtig angeordnet, da sie zum einen viel Fläche in Anspruch nehmen würden und zum anderen zu Nutzungskonflikten mit den angrenzenden Nutzungen führen würden. Darüber hinaus werden für dieses Grundstück auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, so dass hier die geplante Wohnbebauung realisiert wird und eine Erweiterung der Ferienwohnungsanlage nicht zu erwarten ist.

Neben diesen baulichen Nutzungen werden die Flurstücke Flst.Nr. 170 und 179/1 als private Grünfläche dargestellt. Hier wird in Rücksprache mit dem Grundstückseigentümern auch langfristig eine Bebaubarkeit ausgeschlossen und die bestehende ökologisch wertvolle montane Magerwiese sowie die bestehende Feldgehölzhecke erhalten. Weitere private Grünflächen liegen im Westen des Plangebiets. Hier liegt ein kartiertes Biotop rund um die vorhandenen Trockenmauern. Dieses soll erhalten und in die Planungen integriert werden. Daher wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen definiert, dass bauliche Anlagen in diesen Grünflächen nicht zulässig sind mit Ausnahme von Trockenmauern.

Der bestehende Fuß- und landwirtschaftliche Weg (Bergweg, Flst.Nr. 26/2), sowie die Verlängerung der Straße Sonnenbuck (Flst.Nr. 435) werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß ihrer heutigen und zukünftigen Nutzung dargestellt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden durch Einschrieb in die Planzeichnung Werte festgesetzt. Hierbei wird innerhalb des Sondergebietes unterschieden in den östlichen Bereich, in dem die größere Bebauung realisiert werden soll und den westlichen Bereich, in dem die kleineren Ferienwohnhäuser angeordnet werden. Im Osten im Sondergebiet SO1 wird eine Bebaubarkeit mit bis zu 4 Vollgeschossen ermöglicht, so dass bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,5

festgesetzt wird. In den westlichen Bereichen soll hingegen eine lockerere Bebauung realisiert werden, so dass hier die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt wird. Durch die Wahl der zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 bzw. 0,3 wird eine den vorhandenen Örtlichkeiten passende Ausnutzbarkeit des Plangebiets erreicht, so dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene verdichtete Bauweise im Plangebiet entsteht unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Strukturen sowie der Topografie im Plangebiet. Die Werte wurden zudem entsprechend dem vorliegenden Entwurf gewählt und ermöglichen die geplante schwarzwaldtypische Bauweise mit großen Volumen im Osten, die sich an den Hang anschmiegen und die kleinteiligere Bebauung im Westen.

Für das allgemeine Wohngebiet im Norden werden ebenfalls eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt, so dass hier eine angemessene Bebauung mit 2 Vollgeschossen realisiert werden kann. Diese Vorgaben orientieren sich an der bereits realisierten Wohnbebauung im weiteren Verlauf der Straße Am Sommerberg, so dass sich diese Wohnbebauung harmonisch in die umgebenden Strukturen einpasst.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Kubatur der möglichen Bebauung hinreichend präzise zu definieren, wurden für die jeweiligen Bereiche innerhalb der Baufenster im Sondergebiet SO1 die zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen durch Einschrieb in die Planzeichnung definiert, wobei die verschiedenen Bereiche durch Knödellinien voneinander abgetrennt sind. Die Angaben sind in Meter über NormalNull (m.ü.NN) angegeben und ermöglichen eine ortsübliche Bebauung gemäß den vorliegenden Planungen mit bis zu 4 Vollgeschossen im Süden und 2 Vollgeschossen im nördlichen Bereich, bzw. eingeschossig im Bereich der Verbindungsbauten. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Bebauung aufgrund der Topografie und den geplanten großen ausgebauten Dachgeschossen, die gegebenenfalls belichtet durch Gauben, Widerkehren und Zwerchbauten rein planungsrechtlich zu Vollgeschossen werden. Durch die Definition der maximal zulässigen Traufhöhen sowie die zulässigen Dachformen und Dachneigungen wird gesichert, dass eine passende Kubatur entsteht, die sich an die ursprüngliche Bebauung anlehnt und die bestehenden Strukturen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sinnvoll ergänzt. Auch für die kleineren, gliedernden Gebäudeelemente beispielsweise zwischen den Hauptbaukörpern entlang des Edwin-Vogt-Weges wird eine eigenständige maximal zulässige Traufhöhe definiert, so dass die geplante Gliederung der Bebauung auch ablesbar sein wird. Aufgrund der Hanglage wird es im zentralen Bereich des Plangebiets zu einer Überlagerung der verschiedenen Bauungen kommen. So werden beispielsweise das Empfangsgebäude im Süden, sowie das Bistro im Norden in den Hang eingegraben und begrünt. Darauf werden dann jedoch auch die Hütten sowie die kleine geplante Kapelle angeordnet, so dass innerhalb der Baufenster eine Vielzahl von Höhenfestsetzungen getroffen werden, so dass die Planung abgebildet wird.

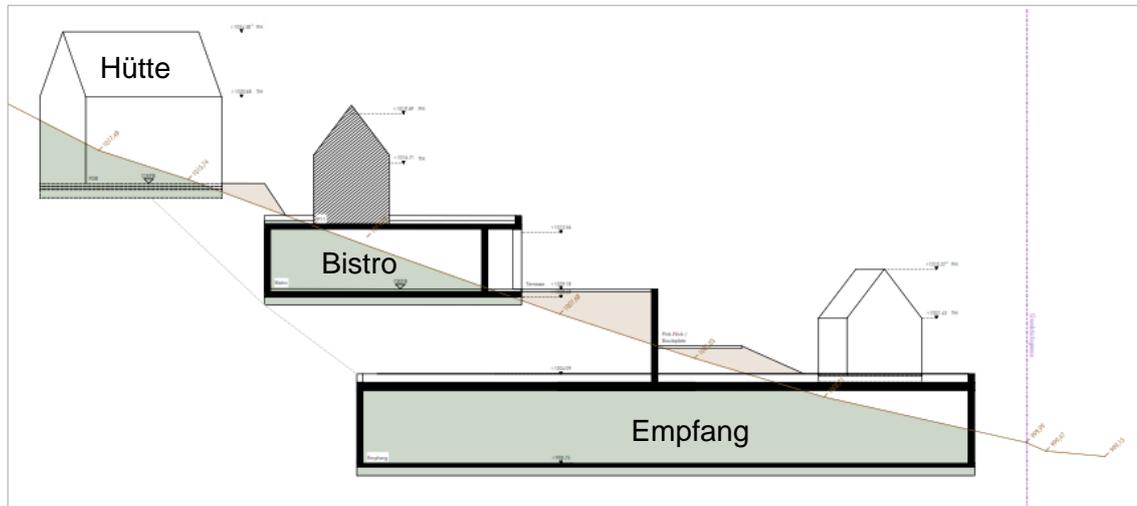


Abb. 17: Schnitt durch die geplante Bebauung im Plangebiet durch das Empfangsgebäude und das Bistro (Quelle: Architekturbüro Sennrich & Schneider, Stand Oktober 2024)

Für die Bebauungen im Westen, also im Sondergebiet SO2 wird aufgrund der geplanten Kleinteiligkeit der Ferienhäuser nicht für das gemeinsame Baufenster insgesamt eine zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Hier wird das Baufenster zonierte, so dass gemäß der Lage am Hang Bereiche definiert werden mit jeweils individuellen Angaben zu zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Dabei wird auf die absoluten Höhen abgestellt, so dass eindeutig die zulässigen Höhen definiert werden. Und auch für das allgemeine Wohngebiet werden absolute Werte für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen definiert. Diese orientieren sich an der bestehenden Straße und ermöglichen eine Bebauung analog der Wohnbebauung im Bereich Sommerberg.

Über diese definierten Werte zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe hinaus, werden entsprechende Ausnahmen ermöglicht, so können technische bedingte Dachaufbauten die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens um 1,0 m von der Dachkante zurückversetzt sind. Auch Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die zulässige Firsthöhe überschreiten. So sind Anlagen auf den Dächern zulässig, ohne die Bebaubarkeit des Plangebiets zu beeinträchtigen. Damit ermöglicht die Gemeinde einen Beitrag zum Klimaschutz.

3.4 Bauweise

Die zulässige Bauweise wird für die beiden Sondergebiete unterschiedlich geregelt. Im SO2 wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass die kleinen Ferienhäuser als Einzelhäuser errichtet werden können. Im Sondergebiet SO1 hingegen wird die abweichende Bauweise definiert. Diese ist bestimmt als ebenfalls offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen, wobei jedoch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Dies wird notwendig, da das bestehende Gebäude im Osten des Plangebiets durch ein etwa baugleiches Gebäude ergänzt werden soll, wobei beide Gebäude durch ein eingeschossiges, in den Hang eingegrabenes Verbindungsgebäude miteinander verbunden sind. So entsteht planungsrechtlich ein Gebäude mit einer Länge von über 50 m Länge. Dementsprechend wird die Bauweise für das Sondergebiet SO 1 definiert. Für das allgemeine Wohngebiet im Norden wird ebenfalls die offene Bauweise definiert, so dass auch hier Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand entstehen können.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Darstellung der Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Diese wurde vor allem bei der geplanten größeren Bebauung im Süden und Osten großzügig um die geplanten Gebäude herumgezogen, da aufgrund der Topografie und der Bodenverhältnisse hier noch durchaus Anpassungen möglich bleiben müssen. Auch bei den kleineren Ferienhäusern im Osten wird ein großzügiges Baufenster gewählt, so dass die kleinen Häuser noch flexibel auf dem Grundstück angeordnet werden können. Auch für das allgemeine Wohngebiet wird ein großzügiges Baufenster definiert, in dem die Bebauung dann flexibel realisiert werden kann.

3.6 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die festgesetzte Hauptfirstrichtung im Sondergebiet orientiert sich an dem Edwin-Vogt-Weg und der angrenzenden Wohnbebauung im Norden und Osten des Plangebiets. Durch die so gesicherte Traufständigkeit werden eine Weiterführung, aber auch eine Arrondierung des Siedlungsbestandes und ein harmonischer Ortsrand geschaffen. Die Möglichkeit von der festgesetzten Firstrichtung im Sondergebiet um bis zu 10° abzuweichen, ermöglicht eine angemessene Flexibilität bei der Planung der beiden dominanten Gebäude im Südosten. Gerade in so steilem Gelände ist es notwendig die Gebäude neben der Verkehrserschließung auch am Hang ausrichten zu können. Im Westen des Plangebiets wird keine Hauptfirstrichtung vorgegeben, da hier die kleineren Ferienhäuser dorfähnlich angeordnet werden sollen, so dass sie locker im Plangebiet verteilt liegen. Diese kleinteilige Bebauung soll mit ihrem Streucharakter den Übergang zur freien Landschaft gestalten, so dass hier eine starr vorgegebene Firstrichtung eher zu einer nicht gewünschten Uniformität im Plangebiet führen würde. Dementsprechend ist die Unterscheidung der Sondergebiete hier nachvollziehbar, da so zum einen an den Bestand angeschlossen werden kann, sich die dominanten Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsfläche orientieren, die kleinteilige Bebauung jedoch aufgelockert in Erscheinung tritt und den neuen Ortsrand bildet. Im Norden des Plangebiets soll die Bebauung dann wieder entlang der Straße Am Sommerberg ausgerichtet werden, so dass hier die neue Bebauung sich ebenfalls in die bestehenden Strukturen einpasst.

3.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze sind im gesamten Sondergebiet nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung vorgesehenen Zonen zulässig. Die aktuellen Planungen sehen vor, die notwendigen Stellplätze in 2 Bereichen zentral anzuordnen. Zum einen sollen entlang des Edwin-Vogt-Weges die Stellplätze als Senkrechtparker angelegt werden. Diese werden so ausgeführt, dass sie von der Verkehrsfläche kommend, überdacht in Erscheinung treten, vom Plangebiet aus sind sie jedoch nicht wahrnehmbar, da sie überdacht und begrünt sind und in das angrenzende Gelände übergehen. Dabei wird die bestehende Straße so weit verbreitert, dass ein Ein- und Ausparken problemlos möglich sein wird. Eine zweite Stellplatzfläche wird im Bereich des neuen Hauptgebäudes und der Rezeption entstehen, so dass hier weitere Fahrzeuge abgestellt werden können, jedoch nur als Kurzzeitparker, um hier den Ankommenden, bzw. den Besuchern des Verleihs ein entsprechendes Stellplatzangebot zu machen. Weitere Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem neuen großen Gebäude errichtet, diese liegt innerhalb des Baufensters, so dass hier keine eigenständige Zone für Stellplätze oder Tiefgaragen notwendig wird, sondern eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, nach der Tiefgaragen im Baufenster liegen. Eine weitere Zone für Stellplätze wird im Nordosten des Plangebiets in die Planungen integriert. Diese soll jedoch lediglich für den internen Verkehr der Ferienwohnungsanlage genutzt werden, so dass diese auch über den bestehenden Weg durch das Wohngebiet erschlossen werden können, jedoch hauptsächlich für den plangebietsinternen Verkehr genutzt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet wird definiert, dass die baulich in Erscheinung tretenden Stellplätze (Garagen und Carports) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, so dass diese konzentriert mit der Hauptbebauung errichtet werden. Ebenerdige Stellplätze hingegen sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet zulässig, da diese das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus sind diese Grundstücke ebenfalls sehr steil, so dass für die Planung ein angemessener Spielraum erhalten werden soll.

Um im Sinne der Verkehrswende und dem Vorrang von nicht-motorisierten Verkehrsmitteln die Planungen zu optimieren, wird festgesetzt, dass Fahrradstellplätze, egal ob offen oder überdacht, im gesamten Plangebiet generell zulässig sind.

3.8 Nebenanlagen

Für die Nebenanlagen wurden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So sollen größere baulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster sowie in der Zone für Garagen, Carports und Nebenanlagen (Ga, Cp, Na) zulässig sein, so dass in den Randbereichen die Flächen von einer Bebauung freigehalten werden können. Kleinere Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, da diese das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Grundsätzlich sollen diese baulich in Erscheinung tretenden Anlagen jedoch einen Mindestabstand zur Straße einhalten, so dass diese nicht beeinträchtigt oder eingeengt wird.

Kleinere, baulich nicht so massiv in Erscheinung tretende Nebenanlagen hingegen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da diese das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Nochmals explizit in die Planungen aufgenommen werden Nebenanlagen, die im Sinne des Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg für die solare Energienutzung über Stellplätzen notwendig werden. Diese werden als Nebenanlagen definiert und sind grundsätzlich analog den Festsetzungen zu den Stellplätzen nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den Zonen für Stellplätzen zulässig, so dass diese im baulichen Zusammenhang mit den Stellplätzen errichtet werden können.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen sind im gesamten Plangebiet zulässig, so dass beispielsweise Trafostationen überall zulässig sind und somit in Abstimmung mit den Versorgungsträgern frei auf dem Grundstück angeordnet werden können.

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

Mit der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge soll die Versiegelung im Baugebiet und die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs minimiert werden.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgeschrieben. Dies ist unter anderem der Lage des Plangebiets in einem landschaftlich und naturschutzfachlich hochwertigen Gebiet geschuldet.

Flachdächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur Wasserrückhaltung, zur Verbesserung des Kleinklimas, als Lebensraum für Insekten und zur Integration der Gebäude in das Landschaftsbild.

3.10 Anpflanzungen

In der Planzeichnung werden private Grünflächen festgesetzt, auf denen die vorhandenen Strukturen gesichert werden sollen. Diese Sicherung erfolgt über entsprechende Festsetzungen zum Schutz dieser: Die Fläche F1 dient dem Schutz der vorhandenen Trockenmauer, die Fläche F2 dem Erhalt und Schutz der vorhandenen Magerwiese mittlerer Standorte, die Fläche F3 dem Erhalt des bestehenden Feldgehölzes. Darüber hinaus wird als interner Ausgleich festgesetzt, dass neue Trockenmauern angelegt werden, die das Plangebiet durchziehen und gestalten. Da die vorhandene Trockenmauer als Biotop geschützt ist, soll diese erhalten werden, da dieser Erhalt von besonderer Bedeutung ist.

Zur Eingrünung des Plangebiets, sowie zur Minderung von Eingriffen in die Umwelt wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes Bäume zu pflanzen sind. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind danach ein Baum und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen, so dass für den Standort am Ortsrand eine angemessene Eingrünung der neuen Baukörper erreicht werden kann. Größe und Art der Pflanzung sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Sollte ein Baum oder ein Strauch entfallen, so ist ein Ersatz nachzupflanzen, so dass auch dauerhaft eine Durchgrünung des Plangebiets gegeben ist.

3.11 Bedingtes Baurecht

Im Ortsteil Altglashütten hat sich in der jüngeren Vergangenheit vermehrt gezeigt, dass die vorhandenen Kanalsysteme teilweise überlastet sind und dass vor allem bei stärkeren Regenereignissen die vorhandene Mischwasserkanalisation überlastet wird. Ein Anschluss von weiteren zu entwässernden Flächen an dieses System ist schwierig, so dass im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass eine Bebauung im Plangebiet erst dann zulässig ist, wenn die Entwässerung abgestimmt und ausreichend gesichert ist. Hierzu gibt es aktuell seitens der Gemeinde und des Abwasserzweckverbandes verschiedene Lösungsansätze, die im Rahmen der weiteren Planung konkretisiert und auf ihre Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit überprüft werden müssen. Die Gemeinde prüft, ob das anfallende Niederschlagswasser in offenen Mulden gesammelt und entsprechend versickert oder zurückgehalten werden kann, oder ob die vorhandenen Kanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgebaut und gegebenenfalls zu großen Stauraumkanälen umgebaut werden. Das Ziel dieser öffentlichen Maßnahmen ist es, das vorhandene Kanalsystem zu erweitern und so umzubauen, dass im Ortsteil Altglashütten eine Überlastung der vorhandenen Systeme bei Regen- und Starkregenereignissen ausgeschlossen werden kann.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Im Plangebiet sind die ortsüblichen Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20-50° zulässig, so dass das bestehende Ortsbild harmonisch weiterentwickelt wird. Eine Abweichung um bis zu 5° ist bei untergeordneten Dächern zulässig, so dass die Dächer von Dachaufbauten und Widerkehren auch mit einer geringfügig flacheren Dachneigung realisiert werden können. So wird die für den Schwarzwald typische, abwechslungsreiche Dachlandschaft ermöglicht. Zusätzlich wird definiert, dass bei Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen auch Flachdächer zulässig sind, sofern diese angemessen begrünt werden. Dies ist vor allem für die kleineren Nebengebäude, sowie die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen relevant. Diese Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° sind dann jedoch zu begrünen, so dass hier ein positiver Effekt für das Mikroklima und das Landschaftsbild erreicht werden kann.

Auch die zulässige Farbauswahl entspricht der Umgebung. Als ortsuntypische Materialien sind für Dacheindeckungen Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie

glänzende oder reflektierende Materialien nicht zugelassen. Darüber hinaus wird geregelt, dass Dachbegrünungen auf allen Dächern zulässig sind. Auch wenn diese heute vor allem bei steileren Dächern technisch noch sehr aufwendig und damit sehr teuer sind, soll zukünftig die Möglichkeit gegeben sein, diese zu realisieren.

Um den Grundstückseigentümern die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass Anlagen, die der Energiegewinnung dienen auf allen Dachflächen zulässig sind. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, bzw. um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen müssen diese Anlagen jedoch aus blendfreiem Material sein.

4.2 Dachaufbauten, Widerkehren/Zwurchbauten

Das bereits realisierte Gebäude zeigt eine Dachgestaltung mit den schwarzwaldtypischen Dachaufbauten, Widerkehren und Zwurchbauten. Dementsprechend werden Festsetzungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die diese Dachlandschaft widerspiegeln, aber auch entsprechende Gestaltungselemente definieren. So müssen die unterschiedlichen Dachaufbauten untereinander, gegenüber den Hauswänden und dem Dachfirst definierte Abstände einhalten, so dass die Ablesbarkeit des Daches gewahrt bleibt und die einzelnen Elemente klar gegeneinander abgetrennt sind. Dacheinschnitte werden ausgeschlossen, um diese sogenannten Negativgauben auszuschließen, so dass die typische Dachform erkennbar bleibt.

4.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds. Um die derzeit in Mode gekommenen sog. Schottergärten oder Steingärten zu verhindern, die weder einem typischen Ortsbild entsprechen noch einen ökologischen Beitrag oder einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, wurde zusätzlich darauf hingewiesen, dass diese nach dem § 21a (2) Naturschutzgesetz nicht zulässig sind.

Darüber hinaus wird für das Sondergebiet SO2, also für den Bereich mit den kleinen Hütten festgesetzt, dass Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sind, so dass hier das Gelände entsprechend dem natürlichen Gelände modelliert wird und die Mauern nicht zu massiv in Erscheinung treten. Im Sondergebiet SO1 hingegen wird auf eine solche Festsetzung verzichtet, da hier verschiedene Stützmauern notwendig werden, um die Geländeversprünge abzufangen und die Erschließung entsprechend errichten zu können. Gerade im Bereich der geplanten Stellplätze bei der Rezeption sind voraussichtlich auch größere Stützmauern notwendig.

4.4 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Vermeidung der zusätzlichen Einengung des Straßenraums wurde für Einfriedungen eine Höhenbeschränkung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. So dürfen diese zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen -gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche- nicht höher als 0,80 m sein. In Ergänzung darf die Höhe von freistehenden Mauern als Einfriedungen maximal 0,5 m betragen.

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung sowie im Sinne der Gefahrenprävention ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.5 Müllbehälterstandorte

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

4.6 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gerade hier am Ortsrand durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist nur eine dieser Anlagen zulässig. Darüber hinaus müssen aus gleichen Gründen Satellitenantennen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Dachfläche aufweisen.

4.7 Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

4.8 Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen wurden so gewählt, dass zum einen die geplanten Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe auf sich aufmerksam machen können, und gleichzeitig ein Werbewildwuchs vermieden wird. Das Plangebiet liegt am Ortsrand und ist aus dem angrenzenden Landschaftsraum gut wahrnehmbar, so dass zum Schutz des Ortsbildes die Größe und die Verortung der Werbeanlagen eingeschränkt ist. Im Sinne des Naturschutzes sind darüber hinaus Aussagen zur zulässigen Beleuchtung der Werbeanlagen in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, so dass beispielsweise Skybeamer oder grell leuchtende Werbeanlagen ausgeschlossen sind.

5 UMWELTBERICHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde vom Büro für Garten- und Landschaftsplanung Dipl. Ing. G. Kunz ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert wurden, Stellung zu nehmen. Daraus resultierend wird der vollständige Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zur Offenlage erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen, wurden in den Bebauungsplan integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Teil II der Begründung beigelegt wird. Im Umweltbericht wird die Planung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben und die möglichen Eingriffe entsprechend bewertet. Vor allen durch die Inanspruchnahme bisheriger Wiesenflächen wird ein Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie

Boden generiert. Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwischen den Beteiligten abgestimmt und zur Offenlage präzisiert.

6 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Altglashütten. Der südöstliche Teil des Plangebiets ist heute bereits bebaut und in Anspruch genommen. Durch die nun vorliegende Planung soll auch das restliche Plangebiet genutzt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über 2 Wege, zum einen den Edwin-Vogt-Weg im Süden, zum anderen in ganz untergeordnetem Rahmen über den Weg Sonnenbuck im Osten. Dieser Weg ist bereits so angelegt, dass er verlängert werden kann. Im Plangebiet selbst soll diese Verlängerung jedoch nicht als öffentliche Verkehrsfläche gesichert werden. Die Wohnbebauung im Norden ist bereits über die Straße Am Sommerberg erschlossen, auch die vorhandenen Leitungen sind hier so dimensioniert, dass die neue Bebauung angeschlossen werden kann.

Im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung wird der Anschluss der neuen Bebauung im Sondergebiet an die vorhandene technische Infrastruktur geprüft und gesichert werden. Im Edwin-Vogt-Weg liegen bereits entsprechende Leitungen, an die angeschlossen werden kann. Die konkrete Erschließung wird im Rahmen des weiteren Baugenehmigungsverfahrens geplant.

7 BODENORDNUNG

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

8 KOSTEN

Alle Kosten werden vom privaten Grundstückseigentümer getragen. Der Gemeinde entstehen durch die Planänderung weder Erschließungs- noch Planungskosten.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1,85 ha und wird wie folgt differenziert dargestellt:

Sondergebiet SO1	8.245 m ²
Sondergebiet SO2	7.553 m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.160 m ²
Private Grünfläche	1.223 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	117 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	196 m ²

Feldberg, den ____.

Johannes Albrecht
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 29 von 29

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Plans sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Feldberg übereinstimmen.

Feldberg, den __.__.____

Bürgermeisteramt

Bekanntmachungsvermerk

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____.
Der Bebauungsplan wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

Feldberg, den __.__.____

Bürgermeisteramt