

# **Gemeinde Feldberg**

Kirchgasse 1  
79868 Feldberg



## **Niederschrift zur öffentlichen Gemeinderatssitzung**

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 14.04.2026  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 22:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Feuerwehrhaus, Sitzungssaal, Dreiseenbahnweg 2, 79868  
Feldberg

### **Anwesend sind:**

#### Vorsitzende/r

Herr Bürgermeister Johannes Albrecht

#### Mitglieder

Frau Katrin Eggert  
Herr Yannik König  
Herr Hans Peter Reeb  
Herr Michael Schmidt  
Herr Bruno Schrade  
Herr Michael Skoda  
Herr Andreas Stumm  
Herr Stefan Vogt

#### Verwaltung

Frau Helena Peters  
Herr Alexander Rühle

### **Entschuldigt fehlen:**

#### Mitglieder

Herr Axel Birkholz  
Herr Felix Dünnebacke

#### Verwaltung

Herr Tobias Dörflinger

### **Tagesordnung:**

- 1** Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung
- 2** Wünsche und Anträge aus der Bevölkerung
- 3** Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Talblick“, Gemarkung Falkau, Beschluss zur Offenlage **BV/094/2026**
- 4** 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Adlerweiher“; Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB und § 74 LBO jeweils i. V. m. § 4 GemO **BV/095/2026**
- 5** Beschluss über die Entwurfsplanung zum Bau einer Mensa **BV/093/2026**
- 6** Bauantrag eines Carports, Flst. 164/18, Gemarkung Falkau **BV/092/2026**
- 7** Beratung und Beschluss über die erneute Auftragsvergabe einer Küche für das Bistro Espresso **BV/096/2026**
- 8** Verschiedenes
- 9** Wünsche und Anträge aus dem Gemeinderat

## **Protokoll:**

### **TOP 1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung**

Der Gemeinderat hat in der letzten nichtöffentlichen Sitzung keine Beschlüsse gefasst, die der Veröffentlichung bedürfen.

### **TOP 2. Wünsche und Anträge aus der Bevölkerung**

Sandkasten am Spielplatz Falkau:

Aus der Bevölkerung regt ein Bürger die Installation eines Sonnensegels am Sandkasten wegen starker Sonneneinstrahlung an; BM Johannes Albrecht sagt Prüfung zu bezüglich Standort, Kosten, Genehmigungen.

Adlerweiher

Ein Bürger meldet ein offenes Stromkabel an alter Laterne nahe Brücke/Überlauf am Adlerweiher. BM Johannes Albrecht vermutet Spannungsfreiheit und kündigt technische Prüfung und ggf. Sicherung/Rückbau an.

Dorfputzede/Talputzede

Herr Andris vom Schwarzwaldverein gibt einen Rückblick auf die Müllsammelaktion Talputzede und dankt allen Helfern. Herr Bürgermeister Albrecht schließt sich dem Dank an und sieht eine positive Entwicklung/weniger Müll und freut sich über viele neue Helfer.

Es wird die Idee besprochen ein Plakat an Skibrücke/B317 zur Bewerbung künftiger Aktionen aufzuhängen. Es sollte eine mögliche Genehmigung beim Regierungspräsidium geprüft werden.

**TOP 3. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Talblick“, Gemarkung Falkau, Beschluss zur Offenlage  
Vorlage: BV/094/2026**

Herr Bürgermeister Albrecht übergibt zu diesem TOP das Wort an Herrn Sammel von der fsp Stadtplanung GmbH.

Herr Sammel kommentiert die folgende Präsentation.



**„Talblick“**  
Gemeinde Feldberg | Gemarkung Falkau  
Bebauungsplan  
Offenlage

Gemeinderatsitzung  
am 14.04.2026  
**fsp.stadtplanung**

## Anlass, Ziel & Zweck

fsp.stadtplanung

- Schaffung von Wohnraum
  - » Angewiesen auf private Initiativen
  - » BPL „Birlehof“ gescheitert
  - » Suche nach einer Alternativfläche
- Abrundung der Bebauung an der Straße „Talblick“
- Städtebaulicher Entwurf
  - » 4 Bauplätze, vorzugsweise Doppelhäuser
  - » Wendeanlage
  - » Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen



Quelle: FSP Stadtplanung, Stand März 2025

2

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Talblick“

## Frühzeitige Beteiligung

fsp.stadtplanung



Quelle: FSP Stadtplanung

3

- Dimensionierung Straßenraum und Rückwärtsfahrten Müllfahrzeuge
  - » Dies wird berücksichtigt
  - » Anpassung Entwurf mit Wendeanlage am Straßenende
- Abstand zur Straße
  - » Dies wird berücksichtigt
  - » Gewährleistung der Verkehrssicherheit durch Staffelung der Mindestabstände
- Bestimmtheit der Höhenfestsetzung
  - » Dies wird berücksichtigt
  - » Ergänzung der Höhenlinien aus der Vermessung
  - » Festsetzung Traufhöhe
- Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen
  - » Dies wird berücksichtigt
  - » Ausschluss von Übernachtungsangeboten

- Flächeneffiziente Bebauung
  - » Dies wird berücksichtigt
  - » Zulässigkeit von Doppel- und Einzelhäusern
- Durchführung einer Standortalternativenprüfung
  - » Dies wurde in der 20. FNPÄ berücksichtigt
- Umgang mit Niederschlagswasser
  - » Dies wird berücksichtigt
  - » Erstellung eines Entwässerungskonzepts
  - » Rückhaltung in Zisternen
- Lärm- und Geruchsimmissionen
  - » Dies wird teilweise berücksichtigt
  - » Distanz zu landwirtschaftlichen Betrieben
  - » Landschaftsbaubetrieb (Vorhabenträger) im Norden
  - » Keine erwartbare Konfliktpotenziale

- Lage im Landschaftsschutzgebiet
  - » Dies wird berücksichtigt
  - » Antrag zur Herausnahme im Rahmen der 20. FNPÄ
  - » Bearbeitung durch UNB
  - » Änderung in Kürze wirksam
  
- Sicherung Ausgleichsmaßnahmen
  - » Dies wird berücksichtigt
  - » Herstellung auf Grundstück des Vorhabenträgers
  
- Eingrünung Plangebiet
  - » Dies wird nicht berücksichtigt
  - » Keine Eingrünung aufgrund der geringen Plangebietsgröße
  
- Anpassung der Pflanzliste
  - » Dies wird teilweise berücksichtigt
  - » Keine Umsetzungsmöglichkeit von großkronigen Bäumen
  - » Aufnahme Traubenkirsche

- Verbesserungsbedarfe Planzeichnung und Entwurf (Lesbarkeit, Grundstücksgrenzen, Garagen und Stellplätze)
  - » Dies wird berücksichtigt
  - » Anpassung im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs
  
- Aufnahme von Hinweisen (Trinkwasserversorgung, Firstrichtung, Außenbeleuchtung, Bodenschutz, Klimaanpassung, landwirtschaftliche Emissionen, Geotechnik, Kampfmittel) und Nachrichtlicher Übernahme (Wasserschutzgebiet)

- Keine Notwendigkeit einer Wendeanlage
  - » Dies wird nicht berücksichtigt
  - » Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf
  - » Vorgaben zur Straßengestaltung und Wendemöglichkeit
  
- Flächenbedarf nicht gegeben
  - » Dies wird nicht berücksichtigt
  - » Kein neuer Wohnflächenbedarf
  - » Flächentausch im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung
  
- Sicherung von Wohnraum für ortsansässige Bevölkerung
  - » Dies wird teilweise berücksichtigt
  - » Ausschluss von Zweitwohnsitz und Ferienwohnungen
  
- Reduzierung der GFZ
  - » Dies wird nicht berücksichtigt
  - » GFZ als Maximalwert
  - » Ziel sparsamerer Umgang mit Grund und Boden
  - » Umgebungsbebauung auf großen Grundstücken

8



9

## Planungsrechtliche Festsetzungen

fsp.stadtplanung

- Allgemeines Wohngebiet
  - » Erstwohnsitz
  - » Ausschluss Ferienwohnungen
- Traufhöhe
- Zone für Garagen und Nebenanlagen (Ga, Na)
- Umweltschutzmaßnahmen
  - » Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche
  - » Schachtabdeckungen für Kleintiere



10

## Örtliche Bauvorschriften

fsp.stadtplanung

- Äußere Gestaltung
  - » Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern
  - » Glänzende und reflektierende Materialien und Farben
- Sichtbare Wandhöhe → Traufhöhe
- Einfriedungen
  - » Höhe 0,8 m
  - » Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 0,5 m bzw. 1,0 m
  - » Gestaltung
- Erneuerbare Energien



11

- Beeinträchtigung der Schutzgüter Flora und Fauna
  - » Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
  - » Externe Kompensationsmaßnahme (Trockenmauer)
  
- Defizit von 47.898 Ökopunkten
  - » Monitoring durch Fachperson
  
- Detaillierung der Relevanzprüfung
  - » Drei planungsrelevante Vogelarten
  - » Keine Betroffenheit
  
- Geschützte Gehölzstruktur mit Resten eines Steinriegels
  - » Schutz vor Beeinträchtigung



Quelle: faktorgruen

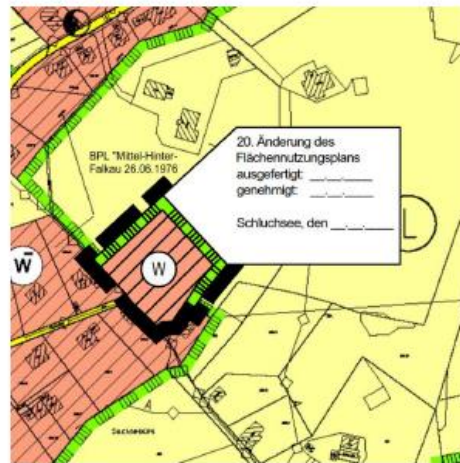
- Versickerung schwierig
  - » Hanglage
  - » Bodenbeschaffenheit
  
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung
  - » Retentionsystemen mit Nutzvolumen
  - » Regenwasserkanal in öffentlicher Verkehrsfläche
  - » Anschluss an bestehende Kanalisation
  
- Schmutzwasserkanal





## 20. Änderung des Flächennutzungsplans

- Stand: vor Feststellungsbeschluss
- Aktuell: Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet



Quelle: FSP Stadtplanung

1. Nach eingehender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Frühzeitigen Beteiligung entsprechend der Zusammenstellung des Planungsbüros FSP Stadtplanung, Freiburg, vom 14.04.2026 im Rahmen der Gesamtabwägung durch den Gemeinderat der Gemeinde Feldberg berücksichtigt.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Talblick“ sowie der gemeinsamen Begründung und beschließt deren Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (Offenlagebeschluss). Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung zudem mit der Einleitung der notwendigen Schritte.

Vielen Dank | fsp.stadtplanung

Herr Sammel fasst zusammen:

- Ziel: Schaffung von Wohnraum für Erstwohnsitz; Ausschluss von Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben und Zweitwohnungen.
- Struktur: bis zu 8 Bauplätze (alternativ 4 größere), Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser zulässig; vier Gebäude als hofartige Gruppe um den Wendehammer.
- Erschließung: Wendeanlage vorgesehen, private südliche Wege mangels Wegerechtigkeit nicht nutzbar; Kritik am Rückwärtsfahren aus altem Entwurf erledigt.
- Planqualität: Vermessungsdaten, Höhenlinien und Gebäudehöhen präzisiert; Lesbarkeit und Bemaßung verbessert.
- Abstandsregelungen/Einfriedungen: Mindestabstände zur Straße festgelegt; Einfriedungen max. 80 cm; Schrammbord/Abstand auf Privatgrund sichergestellt; im Bereich der Wendeanlage 1 m Abstand wegen Fahrzeugüberhang.
- Regenwassermanagement: Topografisch erschwerte Versickerung; verpflichtende private Retentionszisternen mit gedrosseltem Ablauf für Regenwasser; Schmutzwasser an bestehende Kanalisation anzupumpen. Unklar, ob Regenwasserkanal vorhanden – Klärung ausstehend.
- Umwelt/Naturschutz: Teil-Herausnahme aus Landschaftsschutzgebiet parallel zur 20. FNP-Änderung kurz vor Wirksamkeit laut UNB; Ausgleich über Trockenmauer auf Flst. 149 (artenschutzfördernd, z. B. Eidechsen); Pflanzempfehlungen (u. a. Traubenkirsche), keine Pflicht zu großräumigen Pflanzungen; Klausel zu Erneuerbaren: Örtliche Bauvorschriften nicht einschränkend.
- Tierhaltung/Geruch des naheliegenden Hofes: geringe Tierzahlen; Südwestwinde tragen Gerüche ab; kein Gutachten vorgesehen.
- Dichte (GRZ/GFZ): Diskussion zur Angemessenheit am Siedlungsrand; GR Schrade empfiehlt GRZ 0,4 und GFZ 0,8 (Obergrenzen, 2 Vollgeschosse); Vergleichswerte teils 0,3/0,6 in anderen Plänen. GR Schrade zeigt sich unzufrieden wegen optischer Dichte und Umfeld (real teils <math>0,1</math>).
- Gestaltung: zulässig sind Sattel- oder Walmdach (30–45°); keine glänzenden/reflektierenden Dachmaterialien; Doppelhäuser einheitlich zu gestalten; Nebenanlagen/Garagen in definierten Zonen, Stellplätze/Garagen im Baufenster möglich, aber zulasten Hausfläche.
- Flächen/Kapazitäten: Geltungsbereich 3.582 m<sup>2</sup>; öff. Verkehrsfläche 490 m<sup>2</sup>; potenzielle Baufläche 2.933 m<sup>2</sup>; theoretisch 4 Doppelhäuser (8 Hälften); Grundstücksgrößen je Einheit ca. 350–380 m<sup>2</sup>.

- Verfahren/Zeitleiste: Aufstellungsbeschluss Nov. 2023; frühzeitige Beteiligung 2023/2024; Offenlagebeschluss angestrebt; Entwurf an Behörden/Bürger; Abwägungstabelle mit ~50 Beteiligten; Ziel Satzungsbeschluss 2026 (abhängig von Eingängen).
- Lage/Erschließung und grüne Zugänge: aktueller quadratischer Baukörper als Abschluss am Wendehammer; großer Wiesenraum verbleibt; geplanter Grünstreifen nach Nordwesten als privater landwirtschaftlicher Zugang (kein öffentlicher Weg).
- Erweiterung nördlich als spätere eigenständige Entscheidung möglich, aktuell nicht verfolgt.
- Entwässerung/Fremdwasser: Konzept durch Ingenieurbüro Fichtner vorabgestimmt; Hier berichtet BM Johannes Albrecht über beseitigte Fremdwasserquelle am Sommerberg zur Entlastung des Netzes; Ziel: Fremdwasser weiter reduzieren.
- Behördenhinweise/Standardauflagen: Außenbeleuchtung, Bodenschutz, Klimaanpassung aufgenommen; Details in Baugenehmigungen zu klären.
- Soziale Steuerung: Sicherung von Wohnraum für Ortsansässige nur auf Gemeindeflächen (z. B. Punktesysteme) möglich; im BPlan ist der Ausschluss von Zweitwohnsitz/FeWo/Beherbergung möglich.

Es kommt zur Abstimmung. Die Vorlage wird mit zwei Gegenstimmen (GR Schrade und Stumm) angenommen.

### **Beschlussantrag:**

1. **Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ab und behandelt die im Bebauungsverfahren „Talblick“ eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB) entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.**
2. **Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Talblick“ sowie der dazugehörigen Begründung und beschließt deren Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (Beschluss zur Offenlage).**

**TOP 4. 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Adlerweiher“; Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB und § 74 LBO jeweils i. V. m. § 4 GemO  
Vorlage: BV/095/2026**

Zu diesem TOP erteilt der Vorsitzende Herr Sammel der fsp Stadtplanungs GmbH das Wort.

Herr Sammel erläutert anhand der folgenden Präsentation:



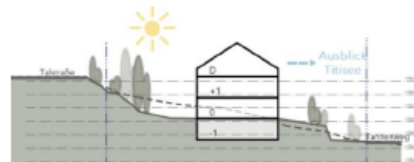
**„Adlerweiher“**  
Gemeinde Feldberg | Gemarkung Bärenatal

1. Änderung des Bebauungsplans  
Satzung

Gemeinderatssitzung  
am 14.04.2026

fsp.stadtplanung

- Bestehender Bebauungsplan „Adlerweiher“ von 2018
- Anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland
  - » Erweiterung nach Westen
- Bauvorhaben mit Mehrfamilienhäusern
  - » Wunsch nach kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau
  - » Flächensparende Bauweise



### 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Adlerweiher“

Quelle: Büro Stigler

2

- Zulassung von Ferienwohnung und Festsetzung von Mischungsverhältnis zwischen Dauer- und Ferienwohnen
  - » **Dies wird nicht berücksichtigt**
  - » Allgemeines Wohngebiet WA1: Ferienwohnungen explizit ausgeschlossen
  - » WA2: Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig (keine Definition zum Mischungsverhältnis)
  - » Zulassung obliegt Ermessungsspielraum der Baugenehmigungsbehörde
- Begründung der dauerwohnlischen Nutzung
  - » **Dies wird berücksichtigt**
  - » Festhalten an bestehender Festsetzung mit Konkretisierung der Begründung
  - » Ausschluss von Zweitwohnungen auf Grundlage des Urteils des OVG Lüneburgs
  - » Gemeinde Feldberg als Eigenentwicklungsgemeinde
  - » Vermeidung von Ortsbild störenden „Rolladensiedlungen“
- Zeitnahe Bauverpflichtung
  - » **Dies wird nicht berücksichtigt**
  - » Nur über städtebaulichen Vertrag oder durch gemeindeeigene Grundstücke
  - » Bestehende Situation: private Grundstücke und kein städtebaulicher Vertrag vorgesehen

3

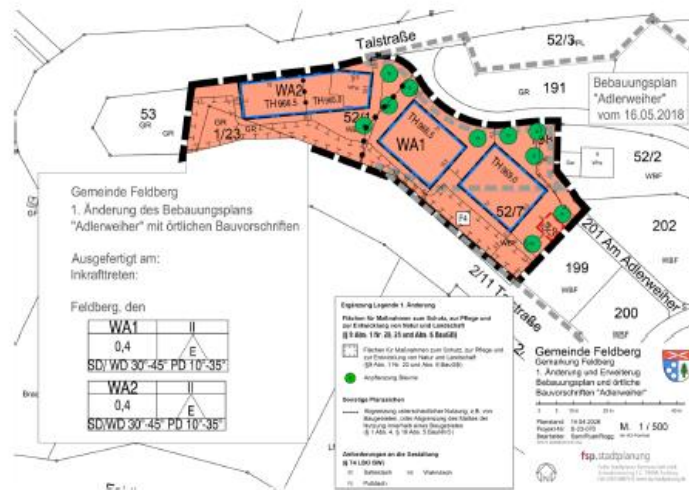
- Anregung zum Überdenken der Pultdächer
  - » Dies wird nicht berücksichtigt
  - » Optionen werden offen gehalten (ortstypisch und modern)
  
- Anregung zum obligatorischen Bau einer Tiefgarage
  - » Dies wird nicht berücksichtigt
  - » Optionen werden offen gehalten
  - » Schutz des Landschaftsbilds (Tiefgarage) oder kostengünstig (Stellplätze)
  
- Schärfung der Begründung zur Lärmschutzwand (aktive Maßnahme)
  - » Dies wird berücksichtigt
  - » Ergänzung der Höhe, Länge und grob geschätzten Kosten der Lärmschutzwand
  - » Festhalten an Verzicht auf Lärmschutzwand (Einschränkung der Baufläche, Belüftung, Besonnung, Ortsbild)
  
- Bestehende Leitung planungsrechtlich festsetzen
  - » Dies wird nicht berücksichtigt
  - » Heraustrennung der Leitung als gemeindeeigenes Grundstück
  - » Keine planungsrechtliche Festsetzung von Leitungen möglich (Sicherung durch Grunddienstbarkeit notwendig)

- Genauere Darstellung der Artenzusammensetzung und Pflanzdichte
  - » Dies wird berücksichtigt
  - » Ergänzung des Biotopausnahmeantrags durch Angabe von Arten, Herstellungs- und Folgepflege
  
- Festsetzung zur gebietsheimischen Begrünung
  - » Dies wird nicht berücksichtigt
  - » Flexibilität in der Gartengestaltung
  - » Berücksichtigung in der Ökopunktebilanz
  
- Kritik zur Kompensationsmaßnahme im Moor (Entnahme Fichten, weiterführende Maßnahmen notwendig)
  - » Dies wird teilweise berücksichtigt
  - » Fichtenbestand verdrängt typische Moorvegetation
  - » Anhebung des Überschimmungsgrades (25% zu 40%) zum Sonnenschutz
  - » Anhebung der Flusssohle zum späteren Zeitpunkt möglich
  
- Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen
  - » Dies wird berücksichtigt
  - » Externe Ausgleichsfläche liegt im Gemeindeeigentum (Gemeindewald)
  - » Dauerhafte Verfügbarkeit gegeben
  - » Einstellung ins Kompensationsverzeichnis

- Erhöhung der Mindestsubstratschicht von Dachbegrünungen (10 cm auf 15 cm)
  - » Dies wird nicht berücksichtigt
  - » Dachbegrünung nur bei untergeordneten baulichen Anlagen möglich
  - » Berücksichtigung des Verhältnisses Größe/Konstruktion zu Mindestsubstrathöhe
- Strukturvielfalt der Gartenfläche
  - » Dies wird nicht berücksichtigt
  - » Strukturvielfalt durch verschiedene Stauden, Sträucher, Bäume, Extensivgrünland und größere Steine
  - » Bewertung 6-12 Ökopunkte/m<sup>2</sup> möglich (Anwendung 6 ÖP/m<sup>2</sup>)
- Nähe Ausgleichsmaßnahme zur Kreisstraße
  - » Dies wird berücksichtigt
  - » Abstand von mind. 4,5 m wird eingehalten
  - » Falls nicht, Antrag auf mechanischen Schutz (Leitplanke)

- Sicherung des Waldabstandes:
  - » Einhaltung des 30 m Waldabstands zur Bebauung nach LBO
  - » Bemühung zur vertraglichen Sicherung mit Waldeigentümer zur Niedrigwaldbewirtschaftung
- Erneute Prüfung und Bewertung mit RP Freiburg
  - » Geringe Gefährdung aufgrund abschüssiger Topographie
  - » Trennende Kreisstraße (Verkehrssicherungspflicht durch Waldeigentümer)
- Zulassung geringerer Abstände
- Abstand zwischen Fahrbahnrand und Baufenster zu gering
  - » Dies wird nicht berücksichtigt
  - » Berücksichtigung des Abstands bestehender Bebauung
  - » Vergrößerung des Abstands im Bereich der Neubauten
- Redaktionelle Anpassungen (kurzfristiges Wohnen, Hinweise, Ergänzung Legende)
  - » Dies wird berücksichtigt

- Ausgangssituation:
  - » Einhaltung des 30 m Waldabstands zur Bebauung nach LBO
  - » Bemühung zur vertraglichen Sicherung mit Waldeigentümer zur Niedrigwaldbewirtschaftung
- Erneute Prüfung und Bewertung mit RP Freiburg
  - » Geringe Gefährdung aufgrund abschüssiger Topographie
  - » Trennende Kreisstraße (Verkehrssicherungspflicht durch Waldeigentümer)
- Zulassung geringerer Abstände



1. Nach eingehender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend der Zusammenstellung des Planungsbüros FSP Stadtplanung, Freiburg, vom 14.04.2026 und im Sinne der Gesamtabwägung durch den Gemeinderat der Gemeinde Feldberg berücksichtigt.
2. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Adlerweiher“ in der Fassung vom 14.04.2026 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom Gemeinderat der Gemeinde Feldberg als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).
3. Die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Adlerweiher“ in der Fassung vom 14.04.2026 werden gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) i. V. m. § 4 GemO vom Gemeinderat der Gemeinde Feldberg als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

Vielen Dank | fsp.stadtplanung

Herr Sammel erläutert:

- Ziel: Mehrfamilienhäuser mit kleineren, bezahlbaren Wohnungen (u. a. für Beschäftigte in Tourismus/Gastronomie und Seniorinnen/Senioren); flächensparende Bauweise in steiler, dicht bewachsener Lage mit eingeschränkter Einsehbarkeit nahe Talstraße.
- Ferienwohnungen vs. Dauerwohnen (WA 1 vs. WA 2): WA 1 strikt Erstwohnsitz; WA 2 ausnahmsweise Ferien-/Zweitwohnungen zulässig (Bestand ca. 6 FeWo im Haus Talblick); Gemeinde lehnt generelles Mischungsverhältnis ab und priorisiert Erstwohnsitze; Abstimmung und Leitfaden mit Landratsamt zu Ausnahmetatbeständen anstreben.
- Begründungspflichten: Baurechtsbehörde fordert stärkere Begründung für Erstwohnsitzbindung; Begründung nachgeschärft mit Verweis auf Rechtsprechung und Bedarf zur Vermeidung „Rollladensiedlungen“; WA 2 (Haus Tannenblick) mit erweiterten Nutzungen.
- Dachformen/Gestaltung: Pultdächer (auch begrünt) zulässig, nicht verpflichtend; Vorteile: geringere Bauhöhe, bessere Aussicht für höher liegende Lagen.
- Lärmschutz: keine Lärmschutzwand; Tempo 50 umgesetzt; passive Maßnahmen (Fenster, Lage Außenwohnbereiche) festgesetzt; Begründung zu Ortsbild, Belichtung und Kosten präzisiert.
- Leitungen/Erschließung: bestehende Leitung planungsrechtlich gesichert; mögliche Wasserleitung über Privatgrundstücke wird geprüft.
- Umwelt/Ausgleich: gebietsheimische Bepflanzung gewünscht, Flexibilität in Ökopunktbilanz abgebildet; Kompensation im Moor (Fichtenentnahme) zur Förderung Moorvegetation; Maßnahmen auf Gemeindeeigentum, Eintragung ins Kompensationsverzeichnis nach Umsetzung; Dachbegrünung Mindestsubstrat 10 cm (statikbedingt); Straßenbegleitgrün mit Mindestabstand 4,50 m oder mechanischem Schutz.
- Waldabstand/Forst: Vertrag mit Waldeigentümer nicht zustande gekommen; RP akzeptiert Lösung wegen Verkehrssicherungspflicht entlang Straße und tiefer liegendem Wald.
- Abstand zur Landesstraße/Baufenster: Neubauten nicht näher als bestehende Häuser; weiteres Zurückrücken in den Hang würde Projekt gefährden.
- Sicherstellung Geschosswohnungsbau: Zwei Vollgeschosse festgesetzt; die vertragliche Sicherung (LOI/Vertrag mit Investor) zur Realisierung von Geschosswohnungsbau.

bau wird vom Rat eingefordert und Beschluss wird vertagt bis dem Rat eine entsprechende Vereinbarung vorgelegt wird.

## **TOP 5. Beschluss über die Entwurfsplanung zum Bau einer Mensa** **Vorlage: BV/093/2026**

Herr BM Albrecht erläutert die Vorlage und ergänzt auf Nachfrage aus dem Rat:

- Pflicht zur Verpflegung gegeben; Infrastruktur auf flexible Nutzung durch lokale Wirte und ggf. Caterer ausgelegt.
- Betrieb: Lieferung in Wärmeboxen, Essensausgabe vor Ort durch geschulte Kraft; Spülkonzept vor Ort vorgesehen; schmutziges Geschirr nicht über Kinder heimzugeben.
- Kostenrahmen: Entwurfsplanung ca. 210.000 € brutto; Haushaltsrahmen 204.000 €; Einsparungen durch Bauhof (~40.000 €) angestrebt; Risiken: Deckenmaterial wurde vor dem Jahr 2000 eingebaut und damit pauschal gesundheitsgefährdend eingeschätzt; erfordert Anpassung und Mehrkosten; Im Rat herrscht Skepsis zu Bauhofkapazitäten.
- Zeitplan/Ausschreibungen: Fertigstellung bis 1. September als Ziel; Ausschreibung ca. 4 Wochen, Vergabe in nächster GR-Sitzung; Sommer-/Handwerksferien als Risiko; bauliche Maßnahmen, die ohne Detailentscheidungen starten können (Abbruch, Mauerwerk, Trockenbau, abgehängte Decke), werden priorisiert; enge Taktung mit Risikopuffer für Sanitär-/Technikfolgen.

GR Eggert steht hinter dem Grundsatzbeschluss ist jedoch mit der Planung nicht einverstanden. Zudem fehlt ihr ein Konzept. Herr Rühle sicher eine Verteilung des Konzepts zu.

GR König ist mit der Planung grundsätzlich einverstanden und hätte den Bau aus gesellschaftlichen Gründen ohnehin in maximal 5 Jahren kommen sehen.

GR Vogt und Skoda sind äußerst skeptisch bezüglich Kosten, Zeitplanung und Beteiligung des Bauhofs sowie der Auslastung. Herr GR Vogt schränkt ein, dass er zustimmen werde, da ein Grundsatzbeschluss zum Bau existiert.

GR Schrade sieht eine Mensa als notwendig an, um die Attraktivität des Dorfes zu erhalten oder zu steigern.

Es kommt zur Abstimmung. Die Planung wird mit einer Gegenstimme genehmigt.

### **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat genehmigt die Entwurfsplanung zum Bau der Mensa und beauftragt die Verwaltung mit der Ausschreibung der einzelnen Gewerke.

**TOP 6. Bauantrag eines Carports, Flst. 164/18, Gemarekung Falkau  
Vorlage: BV/092/2026**

Herr BM Albrecht erläutert die Vorlage und verweist auf das Risiko durch Überbauung von Leitungen; er fordert, dass Leitungen auf Kosten des Bauherrn zu verlegen sind.

Der Rat versagt einstimmig sein Einvernehmen zum Bauantrag.

**TOP 7. Beratung und Beschluss über die erneute Auftragsvergabe einer Küche für  
das Bistro Espresso  
Vorlage: BV/096/2026**

Herr BM Albrecht erläutert die Vorlage.

Es wird über einen erweiterten Vorschlag abgestimmt, der eine Zahlung „Zug um Zug sowie einen Rabatt i.H.v. 20 % statt 15% vorsieht.  
Dieser erweiterte Vorschlag wird einstimmig angenommen. .

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat vergibt die Leistungen für den Umbau der ehemaligen Eventküche gem. Angebot vom 26.03.2026 an die Fa. Friedmann, Berghaupten unter der Voraussetzung der Zahlung „Zug um Zug“ sowie einem erhöhten Rabatt von 20%.

**TOP 8. Verschiedenes**

Herr BM Albrecht informiert, dass die Betriebserlaubnis für die Feldbergbahn bis 30.09.2048 verlängert wurde. Die Sommerbahn startet erstmalig bereits am 01.05. gemeinsam mit den Hüttenwirten.

**TOP 9. Wünsche und Anträge aus dem Gemeinderat**

Es werden keine Wünsche oder Anträge vorgebracht.

Für die Richtigkeit:

Datum: 06.05.26

\_\_\_\_\_  
Schriftführer

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Mitglied

\_\_\_\_\_  
Mitglied