

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
2.1	Städtebau .....	6
2.2	Erschließung .....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	8
3.4	Stellung baulicher Anlagen.....	9
3.5	Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze .....	9
3.6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	9
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
3.8	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	11
4.2	Dächer .....	11
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	11
4.4	Müllbehälterstandorte.....	11
4.5	Einfriedungen .....	11
4.6	Außenantennen.....	12
4.7	Niederspannungsfreileitungen.....	12
4.8	Stellplatzverpflichtung .....	12
4.9	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	12
4.10	Nutzung erneuerbarer Energien .....	12
5	UMWELTBERICHT.....	13
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN.....	13
7	BODENORDNUNG.....	13
8	KOSTEN.....	13
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	13

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Feldberg möchte im Ortsteil Falkau neues Wohnbauland ausweisen und ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit auch auf die private Initiative angewiesen. Hieraus ergab sich bereits vor einigen Jahren der Versuch, Bauplätze nördlich der Schuppenhörnlestraße im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Bierlehof“ zu entwickeln. Bei den Untersuchungen stellte sich heraus, dass die geplante Fläche, wie viele Bereiche im Gemeindegebiet, eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist, so dass die Planung letztlich nicht realisierbar war.

Da auch weiterhin die Absicht besteht, für den Ortsteil Hinterfalkau einige neue Bauplätze für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, sollen im östlichen Bereich der dort verlaufenden Straße „Talblick“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Bauplätzen entwickelt werden. Ziel ist es mit diesem Wohngebiet, die bestehende Siedlungsfläche entlang des Straßenverlaufs durch eine kleine Erweiterung abzuschließen. Insgesamt sollen vier Bauplätze vorzugsweise als Doppelhäuser, alternativ aber auch als Einzelhäuser, ausgewiesen werden.

Da für den Bereich bisher kein Planungsrecht besteht, soll für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Parallelverfahren muss der Flächennutzungsplan für den Bedarf an Wohnbaufläche im Rahmen eines Flächentauschs geändert werden, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

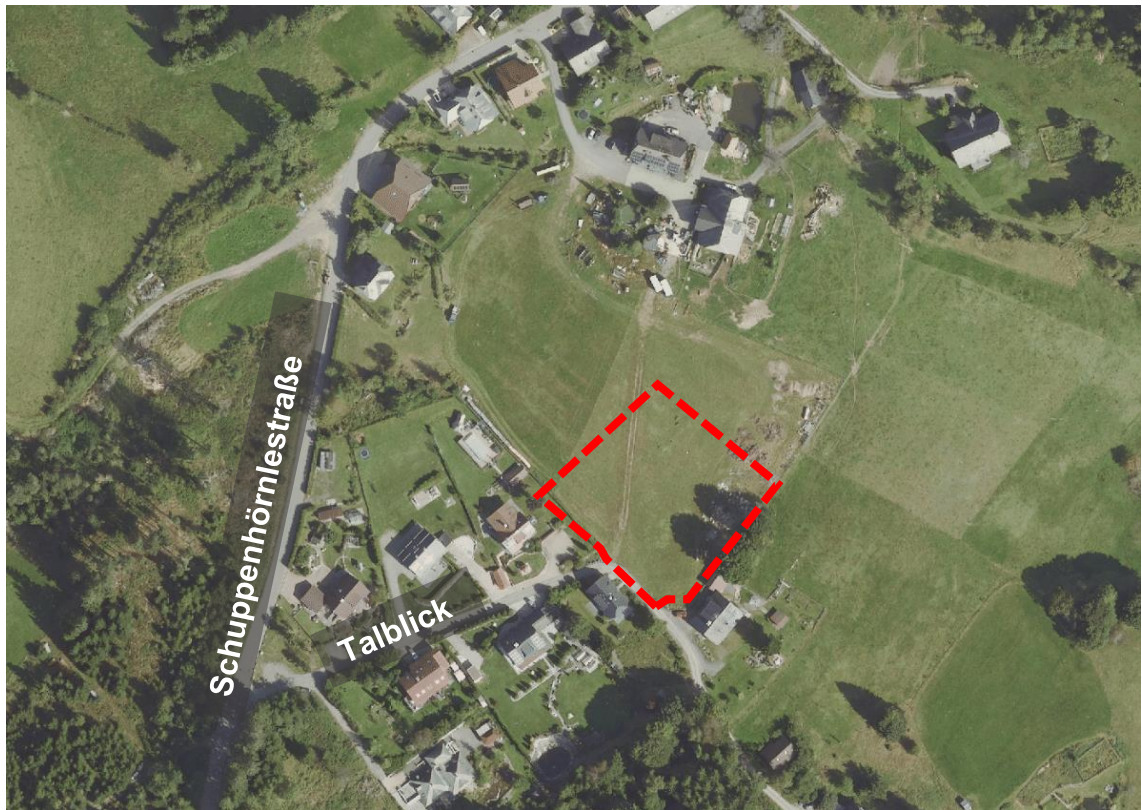
Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der ökologischen Aspekte
- Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund der Lage im Außenbereich im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgt in zwei Stufen.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg. Innerhalb des Ortsteils liegt die Fläche im Bereich Hinterfalkau. Westlich des Plangebiets verläuft die Straße Talblick, die zu Erschließungszwecken in das Plangebiet fortgeführt wird. Entlang dieser Straße befindet sich bereits Wohnbebauung mit großflächigen Hausgärten. In nördlicher und östlicher Richtung erstrecken sich Wiesenflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nrn. 149, 149/15 und 205.



Lage des Plangebiets im Luftbild, Quelle: Geoportal BW 2022 (genordet, ohne Maßstab)

### 1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Feldberg sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Für das Plangebiet ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich, schließt sich jedoch direkt an die Siedlungsfläche, die als „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ dargestellt ist, an.

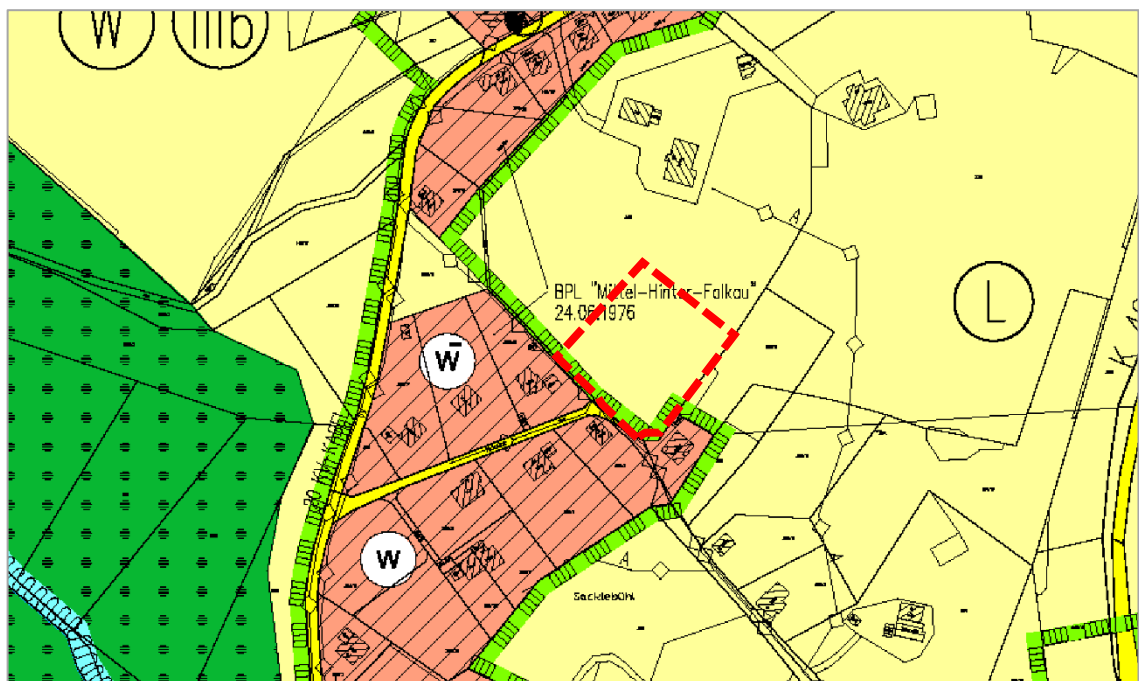


Lage des Plangebiets im Regionalplan, Quelle: Verband Region Südlicher Oberrhein (genordet, ohne Maßstab)

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee von 2006 stellt für den betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Außerdem wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans deutlich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Es ist somit insgesamt festzuhalten, dass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann. Daher wird eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt. Für die neu ausgewiesene Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche soll an anderer Stelle im Gemeindegebiet die geplante Wohnbaufläche F4 „Lochert“ zu gleichen Teilen reduziert werden und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden. Gleichzeitig werden die Flächen durch den Tausch wieder in das Landschaftsschutzgebiet mitaufgenommen.

Das Parallelverfahren wurde als 20. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Oktober und November 2025 in die erneute Offenlage gegeben. Nach Fertigstellung der Feststellungsunterlagen erfolgt die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan. Quelle: VG Feldberg-Schluchsee (genordet, ohne Maßstab)

#### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt im Bereich eines schmalen Streifens entlang des südwestlichen Rands bislang der Bebauungsplan „Mittel-Hinter-Falkau“ vom 02.06.1976 (Genehmigung). Dieser Bebauungsplan wird aktuell zum neunten Mal geändert. Innerhalb des Überlagerungsbereichs befindet sich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Die Überlagerung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ wird in der Satzung entsprechend berücksichtigt. Für den überlagerten Bereich wird nach Satzungsbeschluss ein Deckblatt angefertigt, welches auf den bestehenden Bebauungsplan aufgebracht wird.



Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Mittel-Hinter-Falkau“  
 Quelle: Gemeinde Feldberg (genordet, ohne Maßstab)

## 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein sogenanntes Scoping durchgeführt. Die bei der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorgang eingestellt. Der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplans wird zusammen mit dem Umweltbericht dem Gemeinderat vorgelegt. Im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) wird während der Dauer eines Monats erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

### Verfahrensablauf

21.11.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Talblick“ gem. § 2 (1) BauGB
21.11.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Talblick“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
11.12.2023 bis 26.01.2024	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 07.12.2023 mit Frist bis 26.01.2024	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Talblick“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Talblick“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Städtebau

Das Plangebiet soll die bestehende Bebauung entlang der Straße „Talblick“ in Richtung Osten erweitern und abrunden. Die geplante Bebauung zeichnet sich durch vier Doppelhäuser aus, wobei die Ausrichtung entlang des Straßenverlaufs fortgeführt wird und durch die gedrehte Ausrichtung am Straßenende den optischen Abschluss bildet. Die Gebäude sollen parallel zum Hangverlauf errichtet werden, der in Richtung Norden ansteigt. Die Dimensionierung der einzelnen Häuser orientiert sich an der umgebenden Bebauung, wobei aus den kleineren Grundstückszuschnitten eine dichtere Bebauung resultiert. Durch eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sowie die angrenzende Lage an die offene Landschaft kann der Eingriff in das Landschaftsbild begrenzt werden. Die zweigeschossige Bebauung und die Ausgestaltung als Satteldach sichert das Einfügen in den städtebaulichen Bestand und führt die schwarzwaldtypische Dachlandschaft fort. Im Grundstücksbereich sollen die Stellplätze und Garagen soweit wie möglich als Einheit errichtet werden.

Durch den vorliegenden Angebots-Bebauungsplans wird eine Genehmigungsgrundlage für das hochbauliche Konzept geschaffen. Die Umsetzung des Vorhabens wird dadurch nicht gesichert.



## 2.2 Erschließung

Das Plangebiet soll über die bereits bestehende Straße Talblick erschlossen werden. Am Ende der Straße Talblick soll mittig des Plangebiets ein Wendehammer entstehen, welcher das einzügige Wenden von PKWs und Lieferwagen ermöglicht. Die bestehende, schwierige Wende- und Ausweichsituation für dreiachsige Müll- und Feuerwehrfahrzeuge kann ebenfalls verbessert werden, auch wenn voraussichtlich ein kurzes Zurücksetzen beim Wendevorgang notwendig ist. Der bestehende Straßenverlauf in Richtung Südosten zum Haus Nr. 7 soll im Bebauungsplan als Verkehrsfläche gesichert werden.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung vorwiegend dem Wohnen dienen und damit ausreichend qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden. Planungsrechtlich wird dies durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gesichert. Zur unmittelbaren Befriedigung des örtlichen Wohnraumbedarfs und zum Ausschluss von Zweitwohnungen, darf nur Wohnraum für Menschen zu Verfügung gestellt werden, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Feldberg haben.

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei nicht zugelassen, um die Fläche für Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft insbesondere Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Um einer unerwünschten Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen zu vorzukommen, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen als nicht störendes Gewerbe ausgeschlossen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die zulässige Zahl an Vollgeschossen sowie die Traufhöhe als Höchstmaß.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 17 BauNVO. Damit kann eine flächensparende Bebauung und angemessene Verdichtung realisiert werden, wobei sich die erhöhte GRZ im Vergleich zur angrenzenden Bebauung (GRZ 0,2 - 0,3) aus der reduzierten Grundstücksgröße ergibt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der zulässigen zwei Vollgeschosse mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ (ein Vollgeschoss + ein anrechenbares Sockelgeschoss), so dass durch die neue Bebauung ein harmonische Einfügen in die bauliche Umgebung sichergestellt werden kann.

Die zulässige maximale Traufhöhe ist den einzelnen Baufenstern in der Planzeichnung zu entnehmen. Damit wird eine Dachlandschaft aus der umgebenden Bebauung fortgeführt, die dem Hangverlauf folgt. Dadurch treten die Gebäude maximal 6 m aus dem Gelände hervor, was einer zweigeschossigen Bebauung entspricht und dennoch einen gewissen Spielraum in der Höhengestaltung der Baukörper ermöglicht.

#### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Um eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu schaffen und die ländlich geprägte Umgebungsbebauung zu berücksichtigen, wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgelegt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung der Baugrundstücke möglich ist, die den Bauherren noch Spielräume in der Detailplanung offenlässt.

### **3.4 Stellung baulicher Anlagen**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird die Festsetzung der Firstrichtung durch Eintrag in der Planzeichnung vorgegeben, um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen.

### **3.5 Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze**

Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 25m<sup>3</sup> sind nur innerhalb der Baufenster und den dafür vorgesehenen Zonen zulässig, um die Grundstücksbereiche, die für Gartenflächen vorgesehen sind, von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Garagen müssen außerdem im Bereich der Einfahrt 5,0 m Abstand halten, so dass bei der Ein- und Ausfahrt aus der Garage eine ausreichende Sicht gewährleistet ist und eine Rückstau in die Erschließungsstraße vermieden wird. Zudem ist für alle Nebenanlagen ein Mindestabstand von 0,5 m bzw. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um den Straßenraum nicht einzuengen und eine Freihaltezone für Fahrzeugüberhänge im Bereich der Wendeanlage zu gewährleisten.

Nicht überdachte Fahrrad- und Kfz-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig, um eine effiziente Grundstücksorganisation zu ermöglichen. Überdachte Fahrradstellplätze sind aufgrund dessen, dass sie hochbaulich in Erscheinung treten aus städtebaulichen Gründen nur in den Baufenstern und in den Zonen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Um eine untergeordnete Stellung von Garagen und Nebenanlagen im städtebaulichen Gesamtgefüge zu wahren, ist die maximale Gebäudehöhe dieser festgesetzt.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, sind überall zulässig, so dass gegebenenfalls notwendige technische Anlagen wie Trafostationen, flexibel im Plangebiet angeordnet werden können.

### **3.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Steuerung der Dichte des Baugebiets wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude geregelt. Damit soll einerseits eine zu hohe Dichte, die sich insbesondere auf den erforderlichen Stellplatzbedarf auswirkt, verhindert und andererseits eine gute und nachhaltige Bauweise mit mehr als einer Wohneinheit ermöglicht werden. Entsprechend werden im Allgemeinen Wohngebiet maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

### **3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken. Um die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser in einem gewissen Umfang zu unterstützen, sind darüber flache und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports extensiv zu begrünen.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind als flächige Dacheindeckung nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Kletterpflanzen an den Außenwandflächen von Nebenanlagen und Garagen unterstützt zusätzlich die Durchgrünung des Plangebiets und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Für den weiteren dauerhaften Erhalt der an der südlichen Grenze befindlichen Gehölze, sind die Vorgaben zur Befahrung, Lagerung, Aufschüttung und Bebauung zu berücksichtigen.

Dem Schutz diverser Tiere wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen Rechnung getragen. So ist die Verwendung von Außenbeleuchtung dahingehend eingeschränkt, dass diese insekten- und fledermausfreundlich zu errichten ist und eine Streuung oder gezielte Anstrahlung von Gehölzen ausgeschlossen wird. Zudem sind Kleintierfallen, hervorgerufen durch Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen, zu vermeiden.

### **3.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die getroffenen Festsetzungen der Pflanzgebote tragen zu einer hohen Ein- und Durchgrünung mit gestalterischer Qualität im Gebiet bei und dienen zusätzlich der Verbesserung des Mikroklimas. Über die Baumpflanzungen kann darüber hinaus eine gewisse grünordnerische Gestaltung innerhalb des Plangebiets erfolgen. Um den künftigen Bewohnern und Bewohnerinnen des Gebiets jedoch einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu gewähren, wird festgesetzt, dass von den eingetragenen Standorten bis zu einem Maß von 5,0 m abgewichen werden kann. Das Mindestmaß für das Volumen der Baumscheiben bildet eine Grundlage für angemessene Wuchsbedingungen mit Blick auf den Wurzelraum.

Neben den Baumstandorten wird ein flächiges Pflanzgebot festgesetzt. Hier sind je 350 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche je vier heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Auch dieses Pflanzgebot dient der Durchgrünung des Plangebiets und wirkt sich zudem positiv auf das Mikroklima aus.

Zur Bestimmung der Art und Größe der Bäume und Sträucher erfolgt eine Artenempfehlung, um sicherzustellen, dass heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gewählt werden. Um eine langfristige Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen, sind die zu pflanzenden Bäume und Sträucher bei Abgang mit einem vergleichbaren Baum oder Strauch zu ersetzen.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um das Ortsbild zu wahren sind aneinandergrenzende bauliche Anlagen als Einheit zu gestalten. Dies zeichnet sich durch eine einheitliche Dach-, Höhen-, Material- und Farbgestaltung aus. Allgemein sind zum Schutz von Tieren und Menschen glänzende und reflektierende Materialien und Farben unzulässig.

### **4.2 Dächer**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen der ortstypischen Bebauung, sodass sich die Gebäude harmonisch im städtebaulichen Zusammenhang einfügen. Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind aufgrund Ihrer untergeordneten Wirkung auch flache und flachgeneigte Dächer zulässig.

Weitere Vorschriften betreffen Dachaufbauten, die Materialität und Farbgestaltung der Dacheindeckung von Hauptgebäuden. Für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben definiert. Darüber hinaus werden ortsun-typische Materialien wie Wellfaserzement und Dachpappe sowie reflektierende Materialien ausgeschlossen, womit sowohl das vorhandene Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Interessen berücksichtigt werden. Eine Dacheindeckung mit Solarmodulen (z.B. Solarziegel) ist mit Hinblick auf die Stärkung einer nachhaltigen Energiegewinnung zulässig. Dachbegrünungen sind unter anderem hinsichtlich ihrer positiven Wirkung auf das Mikroklima auf allen Dachflächen zulässig. Dachaufbauten sollen im Vergleich zum Hauptdach weiterhin untergeordnet in Erscheinung treten und sind daher in ihrer Länge eingeschränkt sowie nur mit einem Abstand zu den Dachkanten zulässig.

Anlagen zur solaren Energieerzeugung sind in Kombination mit Dachbegrünungen damit zulässig, da sich die Kühlwirkung der Grünflächen positiv auf den Wirkungsgrad der Solaranlagen auswirkt und damit ein Beitrag für den Klimaschutz realisiert werden kann.

### **4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

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.

### **4.4 Müllbehälterstandorte**

Für die Müllbehälterstandorte wird durch die örtlichen Bauvorschriften bestimmt, dass diese entsprechend zu gestalten, einzugrünen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen sind. Damit soll eine Beeinträchtigung des Ortbildes und der Nachbarn vermieden werden. Zudem ist ein Mindestabstand von 0,5 m bzw. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um den Erhalt einer Freihaltezone für Fahrzeugüberhänge zu gewährleisten.

### **4.5 Einfriedungen**

Zur Gestaltung des Straßenraumes, zur Freihaltung von Sichtbezügen und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen getroffen. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen Abstand von mind. 0,5 m bzw. 1,0 m einhalten, damit diese den Verkehrsraum nicht weiter einengen und eine Freihaltezone für Fahrzeugüberhänge gewährleistet wird. Diese Festsetzung dient auch der Schneeräumung in den Wintermonaten.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes werden Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht und Nadelgehölzhecken, sowie Zäune mit Kunststoff werden als gebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Stützmauern dürfen im gesamten Plangebiet eine maximale Höhe von 1,20 m erreichen, so dass zu massiv baulich in Erscheinung tretende Geländeänderungen zulässig sind. Auch die Materialität dieser Mauern wird begrenzt, so dass Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Sofern aufgrund des Hangverlaufs eine gestaffelte Stützmauernabfolge vorgesehen ist, ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, um ortsuntypische große Geländeversprünge zu vermeiden.

#### **4.6 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Außenantennen und/ oder Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren und farblich mit der dahinterliegenden Fläche abzustimmen.

#### **4.7 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

#### **4.8 Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl an Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Um dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung zu tragen, soll mit einer Erhöhung auf 2,0 nachzuweisende Stellplätze ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

#### **4.9 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

Aufgrund der Neuerschließung des Plangebiets ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts erforderlich. Das vom Büro Fichtner Water & Transportation GmbH aus Freiburg erstellte Konzept liegt dem Bebauungsplan bei. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet durch die Hanglage und die Bodenbeschaffenheit ist die Rückhaltung des Niederschlagswasser in Retentionszisternen erforderlich. Damit soll eine Überlastung der städtischen Regenwasserkanalisation, insbesondere im Starkregenfall, vermieden werden. Die Bemessung des Nutzvolumens und der Drosselmenge ergibt sich aus den Berechnungen des Entwässerungskonzepts. Die gedrosselte Ableitung und der Notüberlauf der einzelnen Zisternen erfolgt im Plangebiet in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Anbindung des Regenwasserkanals erfolgt an den bestehenden Regenwasserkanal der Straße „Talblick“ im Schacht FR329ES.

#### **4.10 Nutzung erneuerbarer Energien**

Um den Anforderungen der LBO in § 74 (1) Satz 2 LBO gerecht zu werden, wurde ein Passus aufgenommen, der regelt, dass die genannten örtlichen Bauvorschriften grundsätzlich nur gelten, wenn diese die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

## 5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Die Unterlagen liefern Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bereits ein Vorabzug des Umweltberichts als Scopingpapier vorgelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen sind vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Dadurch wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden vermieden.

## 6 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Im weiteren Umkreis des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Das Plangebiet knüpft an die bestehende Bebauung an und ist daher in fast allen Himmelsrichtungen von einer Wohnbebauung umgeben. Somit kann im gesamten Bereich von Nordwesten bis Osten durch das Plangebiet kein neuer Konflikt ausgelöst werden an, da hier jeweils bestehende Wohnbebauung deutlich näher an Hofstellen liegt. Lediglich im Norden stellt die nächste Bebauung den Landschaftsbaubetrieb dar, der nur noch einige wenige Tiere hält (5 Ziegen, 4 Rinder, 15 Hühner). Durch die hier vorherrschenden Südwestwinde werden auftretende Gerüche vom Hof nicht zum geplanten Baugebiet, sondern in die entgegengesetzte Richtung an die sehr viel näher gelegenen Wohnbebauung in der Schuppenhörnlestraße getragen. Immissionskonflikte sind bislang nicht bekannt, so dass davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Immissionskonflikte mit dem geplanten Baugebiet zu erwarten sind. Da das Baugebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, bei denen es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen kann, wurde in Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass diese als ortsüblich hinzunehmen sind, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

## 7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 8 KOSTEN

Die Kosten trägt der planungsbegünstigte Grundstückseigentümer.

## 9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.933 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	489 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Fläche	ca.	160 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>3.582 m<sup>2</sup></b>

Feldberg, den

Bürgermeister  
Johannes Albrecht

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

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

Bürgermeister  
Johannes Albrecht

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Feldberg, den

Bürgermeister  
Johannes Albrecht