

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	4
1.5	Form der Änderung .....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
2.1	Städtebauliche-Hochbauliches Konzept .....	6
2.2	Klimaschutz und -anpassung .....	7
2.3	Ver- und Entsorgung .....	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Baugebiete .....	8
3.2	Eingeschränkte Festsetzungen .....	8
3.3	Stellplätze und Garagen.....	9
3.4	Nebenanlagen.....	9
3.5	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.6	Höhe baulicher Anlagen .....	9
3.7	Bauweise .....	10
3.8	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft .....	10
3.9	Anpflanzungen .....	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
4.1	Neuerlass örtlicher Bauvorschriften.....	11
4.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	11
4.3	Dächer .....	11
4.4	Gestaltung un bebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	12
4.5	Einfriedungen und Mauern .....	12
4.6	Außenantennen.....	12
4.7	Stellplatzverpflichtung .....	12
4.8	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	13
4.9	Nutzung erneuerbarer Energien .....	13
5	UMWELTBETRAG.....	13
6	BODENORDNUNG.....	13
7	KOSTEN.....	14
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	14

## **1 ALLGEMEINES**

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

In der Gemeinde Feldberg besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig sind im Siedlungszusammenhang teilweise Spielräume zur Nachverdichtung vorhanden, die flächen- und ressourcensparende Innenentwicklungspotentiale darstellen. Ein solches Nachverdichtungspotential soll durch die vorliegende Bebauungsplanänderung aktiviert werden. Im Ortsteil Falkau befindet sich an der Schuppenhörnlestraße ein ca. 2361 m<sup>2</sup> großes Grundstück, welches bisher mit einem einzelnen Wohnhaus bebaut ist. Durch den Abriss des Wohnhauses eröffnet sich die Möglichkeit das vergleichsweise große Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus nachzuverdichten. Konkret können hierdurch 14 Wohneinheiten realisiert werden, die gerade durch die kleineren Zuschnitte das Angebot in der Gemeinde für Ein- und Zwei-Personenhaushalte ausbaut.

Für die Fläche des Plangebiets gilt bisher der Bebauungsplan „Mittel-Hinter-Falkau“ von 1976, welcher jedoch keine weitere bauliche Entwicklung auf dem Grundstück zulässt. Die Gemeinde Feldberg unterstützt das Vorhaben einer Innenentwicklung und ändert den bestehenden Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Qualitätvolle Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbauland unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Beitrag zum Flächensparen im Außenbereich
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde Feldberg
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

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

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg. Südöstlich grenzt das Grundstück Flst.-Nr. 165/1 an die Schuppenhörnlestraße und im Westen an die Straße „An der Behringerkapelle“. Das direkte Umfeld des Plangebiets ist geprägt von Wohngebäuden mit Hausgärten.

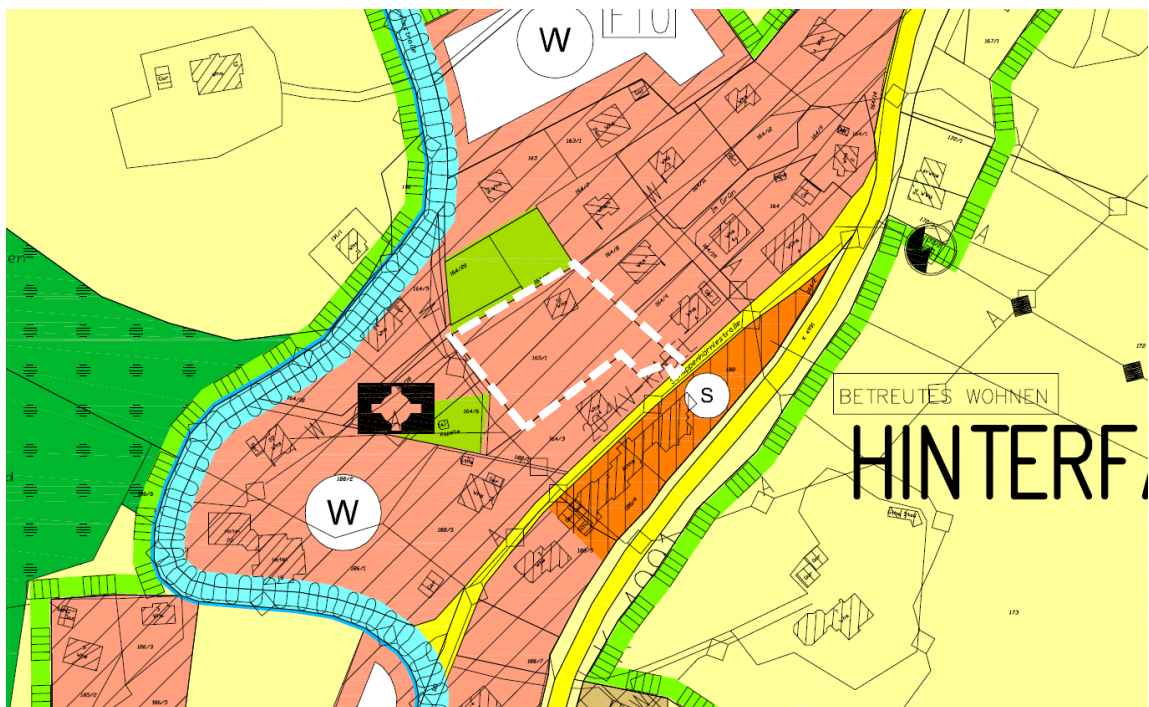
In dem 2.361 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereich befinden sich derzeit ein Wohngebäude sowie ein Hausgarten mit teilweisem Baumbewuchs. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Grundstückseinfahrt, die an die Schuppenhörnlestraße im Osten angebunden ist.



Lage des Änderungsbereichs im Luftbild, Quelle: LUBW 2026 (genordet, ohne Maßstab)

### 1.3 Flächennutzungsplan

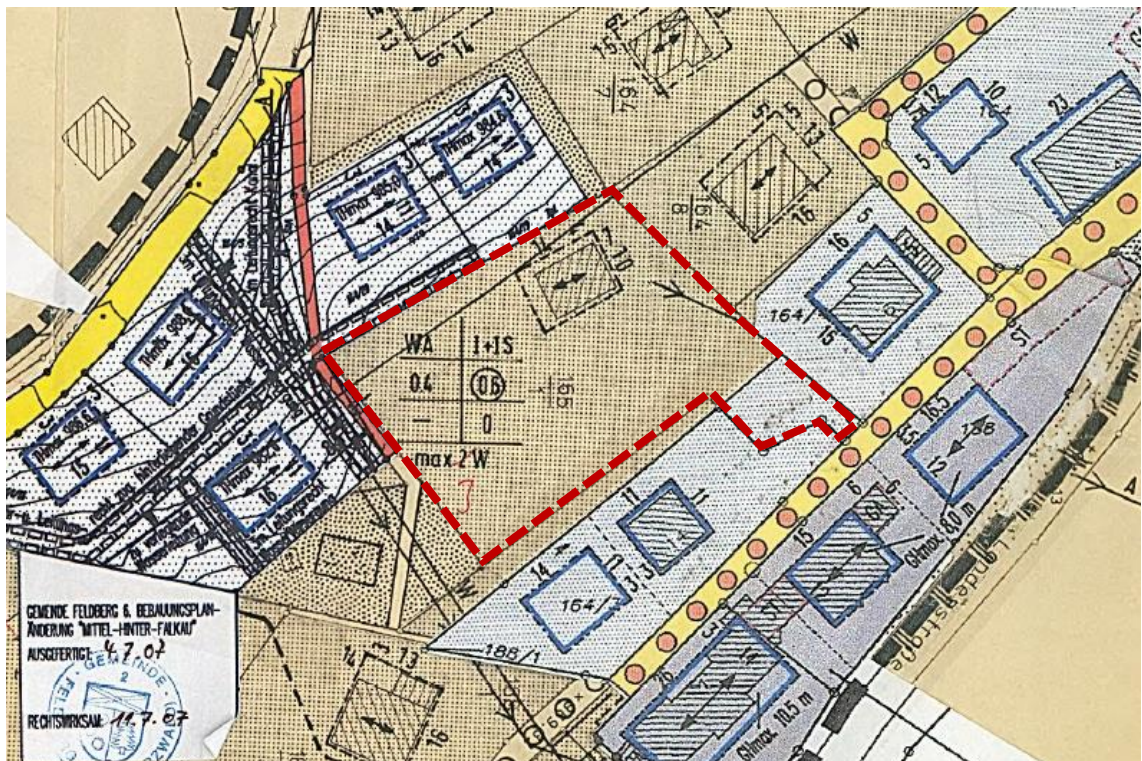
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee aus dem Jahr 2006 ist der Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung hält an der Baugebietsart eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) fest, sodass diese auch aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.



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

#### 1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich der Änderung gilt bisher der der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittel-Hinter-Falkau“, welcher am 06.07.1976 bekannt gemacht und bereits siebenmal geändert wurde. Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet aus. Auf dem Grundstück ist bisher ein Baufenster auf einer Fläche von 10 m x 14 m ausgewiesen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 stellt den Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet dar, welcher aber aufgrund der Grundstücksgröße und dem im Vergleich dazu kleinen Baufenster nicht ausgeschöpft werden kann. Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und zwei zulässigen Geschossen ist im Bebauungsplan eine niedrigere Gebäudedimensionierung vorgesehen, die der kleineren, lockeren Bebauung des Ortsteils entspricht.



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

#### 1.5 Form der Änderung

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ mit den hierzu erlassenen Örtlichen Bauvorschriften ist begrenzt auf das in Kapitel 1.2 aufgeführte Flurstück. Dieses wird im zeichnerischen Teil durch das Deckblatt der Bebauungsplanänderung überlagert. Der textliche Teil wird für den Änderungsbereich angepasst. Innerhalb des Änderungsbereichs bleiben die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ in der letzten Fassung weiterhin gültig unter Anwendung der BauNVO von 1968.

#### 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 2.361 m<sup>2</sup>, das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch eine Grundflächenzahl von 0,35. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt bei 826 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen durch die 9. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ vor. Unter Berücksichtigung deren Grundflächenzahl ergibt sich in diesem Bebauungsplanverfahren eine zulässige Grundfläche von 1.333 m<sup>2</sup>. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung und die Zusammenfassen Erklärung verzichtet werden. Darüber hinaus kann von einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Landschaftsplanungsbüro Faktorgruen aus Freiburg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB in Form eines Umweltbeitrags zusammenfassend behandelt werden.

#### **Verfahrensablauf**

- \_\_\_:\_\_\_:\_\_\_ Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ und der hierzu erlassenen Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
- \_\_\_:\_\_\_:\_\_\_ Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ und der hierzu erlassenen Örtlichen Bauvorschriften. Er 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 in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 8. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ und den hierzu erlassenen Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

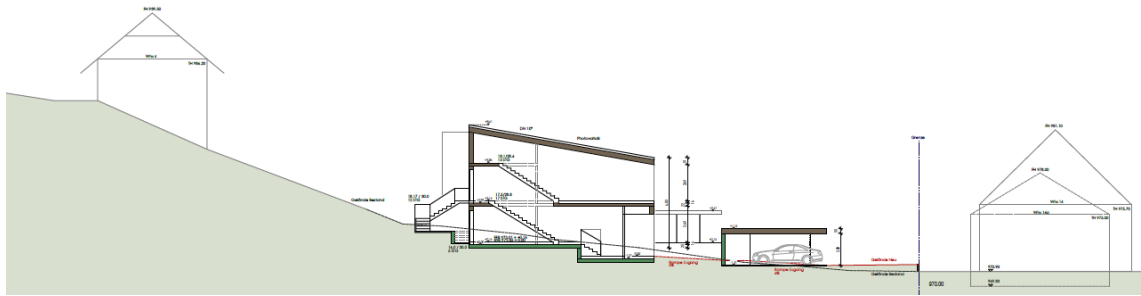
### 2.1 Städtebauliche-Hochbauliches Konzept

Bei der städtebaulichen Planung wurde ein besonderer Stellenwert daraufgelegt, dass sich die geplante Neubebauung gut in den Siedlungszusammenhang einfügt und ein harmonisches städtebauliche Gesamtbild entsteht. Geplant ist, das Mehrfamilienhaus im Osten an den weiteren Verlauf der Straße „An der Behringerkapelle“ anzuschließen, wobei die Erschließung im Süden über die Schuppenhörnlestraße erfolgt. Mit der Einbindung in die Umgebungsbebauung soll die zweigeschossige Bebauung fortgeführt werden. Dennoch stellt der längliche Baukörper eine Nachverdichtung dar, die zur Ausnutzung des Grundstücks mit 14 Wohneinheiten gewünscht ist. Dem Baukörper vorgelagert schließt eine Carportzeile mit Stauräumen für Fahrräder sowie offenen Stellplätzen an.



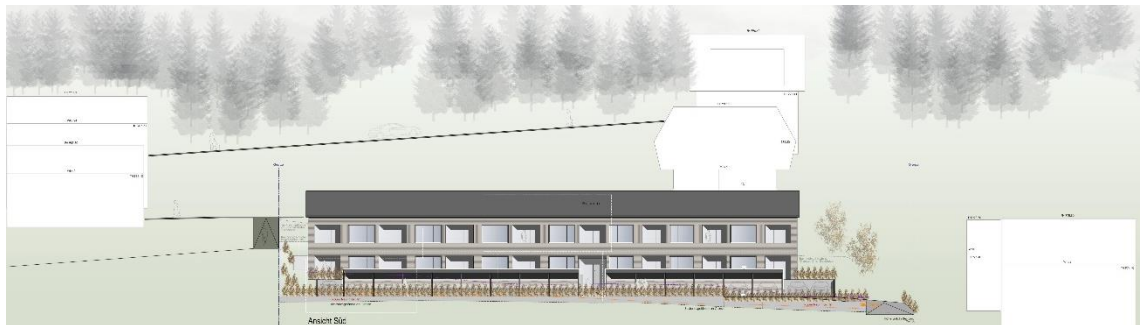
Grundriss Erdgeschoss, Quelle: Hättich und Faber Architekten PartGmbH (nicht genordet, ohne Maßstab)

Bei der Höhenentwicklung der Gebäude wurde darauf geachtet, dass diese zu keinen Konflikten mit der Umgebungsbebauung führen und Bebauung die städtebauliche Situation am topografisch anspruchsvollen Standort in harmonischer Weise ergänzt. Um das Grundstück optimal nutzen zu können, und Sichtbeziehungen zu ermöglichen, soll das Grundstück terrassiert werden.



Querschnitt, Quelle: Hättich und Faber Architekten PartGmbH (ohne Maßstab)

Die Fassadengestaltung der Entwurfsplanung wurde in Hinblick auf die am Standort typische Schwarzwaldarchitektur aus Holz gewählt. Gleichzeitig wird durch das flachgeneigte Dach eine moderne Architektursprache angestrebt, die klimaschützende Vorteile mit sich bringt.



Ansicht Süd, Quelle: Hättich und Faber Architekten PartGmbH (ohne Maßstab)

## 2.2 Klimaschutz und -anpassung

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Feldberg misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Vorhaben der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Falkau. Die bereits in Anspruch genommenen Flächen können dadurch stärker ausgenutzt werden und eine zusätzliche Versiegelung im Außenbereich vermieden werden. Dies betrifft auch die verkehrliche Erschließung. Durch die Innenentwicklung sind keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen notwendig.

Die in Anspruch genommen Fläche wird durch die begrünten Dächer kompensiert. Dies bringt verschiedene Vorteile, auch in Bezug auf die mikroklimatische Situation, mit sich. Eine extensive Dachbegrünung kann mehr als die Hälfte der Strahlungsbilanz in Verdunstungskälte umwandeln und dadurch die Umgebungstemperatur entsprechend senken. Zudem tragen Gründächer zur CO<sup>2</sup>-Bindung bei, was sich wiederum positiv auf die Klimabilanz insgesamt auswirkt. Gleichzeitig leisten begrünte Dächer aufgrund ihrer Speicherkapazitäten einen Beitrag zum Schutz vor Überflutungsschäden in dem das Wasser lokal zurückgehalten wird bzw. dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Da Starkregen- und Hochwasserereignisse aufgrund des Klimawandels prognostisch zunehmen werden, kann die verzögerte und reduzierte Abflusswirkung zu einem positiven Effekt in der gesamtgemeindlichen Betrachtung führen.

Als Maßnahme des Klimaschutzes ist außerdem die Anlage von Photovoltaik- und Solaranlagen zu nennen. Gemäß dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg besteht seit 1. Mai 2022 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen für Neubauten von Wohngebäuden. Die Dachflächen der geplanten Wohngebäude sind somit mit Photovoltaikanlagen auszustatten, was letztlich zu einer Einsparung von CO<sup>2</sup>-Emissionen führt.

Ein weiterer Ansatz basiert auf der Minimierung von Verkehrsflächen. Da das Plangebiet im bereits erschlossenen Siedlungszusammenhang von Falkau liegt, entstehen durch die Schaffung der Wohngebäude keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen. Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem Grundstück untergebracht werden und durch die wasserdurchlässigen Bodenbeläge eine lokale Versickerung ermöglichen.

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über das bestehende städtische Infrastrukturnetz.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Baugebiete**

Ergänzend zur bestehenden Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sollen die im WA2 zulässigen Nutzungen weiter eingeschränkt werden, um die vorwiegend wohnbauliche Nutzung zu sichern und einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum zu leisten.

Diesem Ziel stehen gebietsversorgende Läden und Schank- und Speisewirtschaften entgegen. Eine Versorgungssicherheit im Gemeindegebiet ist bereits gegeben. Zudem soll das Einzelhandelsangebot an den bestehenden Standorten gebündelt erhalten bleiben und durch die zusätzlichen Einwohnenden gestärkt werden. Gleiches gilt für gastronomische Betriebe, die sich bereits in der näheren Umgebung niedergelassen haben.

Des Weiteren werden einzelne ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Darunter fallen Tankstellen, die aufgrund ihrer Lärm- und Geruchsemissionen eine Belastung für die bestehende Nachbarschaft darstellen. Zudem führt die Erschließung des Grundstücks zu einer verkehrlichen Überbelastung, sodass zur Vermeidung von Konflikten Tankstellen ausgeschlossen werden. Die Nutzung des Grundstücks für einen Gartenbaubetrieb erscheint im Hinblick auf die beengten Platzverhältnisse als nicht angemessen, so dass auch diese ausgeschlossen werden.

Abschließend sind auch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen ausgeschlossen. Damit soll der regionalplanerischen Bestimmung Feldbergs als Eigenentwicklungs-gemeinde Rechnung getragen werden und nur Wohnraum für die Menschen zur Verfügung gestellt werden, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Feldberg haben, so dass die bereitgestellte Wohnbaufläche unmittelbare der Befriedigung des örtlichen Wohnraumbedarfs dient. Der Ausschluss von Ferienwohnungen im WA 2 erfolgt hier dadurch, dass von den ausnahmsweise zulässigen sonstigen nichtstörenden Gewerbebetrieben nach § 4 (3) Nr.2 Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO nicht zugelassen werden. Insgesamt kann hierdurch eine konsistente Haltung der Gemeinde, eine Gleichbehandlung und Einstimmigkeit der neueren Bebauungspläne in Feldberg erreicht werden.

### **3.2 Eingeschränkte Festsetzungen**

Anders als bei der bisherigen lockeren Bebauung mit der Zulässigkeit von zwei bzw. drei Wohneinheiten je Wohngebäude, erscheint es bei der vorliegenden Planung im Sinne einer Nachverdichtung sinnvoll auch die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude zu erhöhen, um die gewünschte Verdichtung zu erreichen. Die Ausweisung eines großen Bau-fensters mit der Möglichkeit zur Errichtung eines größeren Gebäudekörpers führt dazu, dass weitaus mehr Wohneinheiten untergebracht werden können als bisher in kleinen Einzelhäusern. Insgesamt kommt dies dem Ziel der Diversifizierung des Wohnraumangebots in Feldberg durch die Schaffung eines Mehrfamilienhauses mit vielen kleinere Wohnungen zugute, die gerade die Lücke für Ein- bis Zweipersonenhaushalte schließen kann. Daher wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude auf

14 Wohnungen erhöht werden. Dies erscheint in Bezug auf das Vorhaben, auf die Größe des Grundstücks und der Größe des Baufenster eine angemessene Größe.

### **3.3 Stellplätze und Garagen**

Die bisher ausführlichen Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen werden im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung angepasst und auf die entscheidenden Inhalten gekürzt, so dass eine kompakte Anordnung der Anlagen erreicht wird und eine Eingrünung des Grundstücks weiterhin sichergestellt werden kann. Aus diesem Grund werden auf dem Deckblatt zwei Zonen für Stellplätze sowie eine für Garagen ausgewiesen, die eine direkte Erreichbarkeit über die Erschließungsstraße ermöglichen und gleichzeitig die hochbaulichen Anlagen in der Grundstücksmittle bündeln. Deshalb sind Stellplätze und Garagen auch innerhalb des Baufensters zulässig. Dabei ist in der Planung und Ausführung der Mindestabstand der Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu berücksichtigen, um eine Einengung des Straßenraums zu vermeiden und gleichzeitig die Verkehrssicherheit sicherzustellen.

### **3.4 Nebenanlagen**

Entsprechend der Festsetzung von Stellplätzen und Garagen wird auch die für Nebenanlagen, welche mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt haben, angepasst und eine Zone in der Planzeichnung eingetragen. Ziel ist es auch hier, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, gebündelt mit den anderen baulichen Anlagen in der Grundstücksmittle errichtet werden. Nebenanlagen unterhalb der Größenbeschränkung können hingegen aufgrund ihrer untergeordneten baulichen Bedeutung räumlich flexibel errichtet werden.

### **3.5 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Festsetzung in der Planzeichnung bzw. dem Deckblatt angegeben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der örtlichen Gegebenheit und der maximal möglichen Ausnutzung des Grundstücks leicht auf eine GRZ von 0,35 reduziert. Im Sinne einer Nachverdichtung erfolgt eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf II, was nach wie vor einem angemessenen Maß für Allgemeine Wohngebiet entspricht und sich weiterhin in die Umgebungsbebauung einfügen kann. Gleichzeitig ergibt sich unter Berücksichtigung der zulässig GRZ hierdurch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7. Auch dieser Wert liegt weit unter dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO, sodass nach wie vor ein Einfügen der neuen Bebauung in die lockere Bestandsbebauung der niedrigeren und lockeren Bebauung in Falkau Rechnung getragen wird.

Dennoch sind durch die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude und die daraus resultierenden baurechtlich notwendigen Stellplätze mit der Zufahrt die Platzbedarfe für versiegelte Flächen auf dem Grundstück mitzubedenken. Daher ist eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis 0,8 zulässig.

### **3.6 Höhe baulicher Anlagen**

Um ein Einfügen in die bauliche Umgebung sicherzustellen, wird ergänzend die Höhe der baulichen Anlagen durch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese führt die Höhenentwicklung entlang des nördlich ansteigenden Hangs fort, wobei der leichte Anstiegsverlauf im Bereich des Plangebiets berücksichtigt wird.

### **3.7 Bauweise**

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe werden die bisherigen Festsetzung zur Bauweise, insbesondere die Regelungen zum Kniestock irrelevant, sodass diese mitsamt dem Verweis auf die Planzeichnung ersatzlos gestrichen werden. Die Festsetzung der Bauweise (offene Bauweise) in der Planzeichnung bleibt erhalten.

### **3.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt, insbesondere auf Flora, Fauna sowie das Grundwasser, wurden ergänzende Festsetzungen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser über wasserdurchlässige Bodenbeläge, zum Ausschluss potenzieller Grundwasserkontaminationen sowie zur umweltverträglichen Ausgestaltung der Außenbeleuchtung getroffen. Ziel ist es, die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten, den Wasserhaushalt im Gebiet zu stabilisieren und Beeinträchtigungen lichtsensibler Tierarten durch insektenfreundliche und blendarme Beleuchtung zu reduzieren.

Darüber hinaus wird durch geeignete Regelungen sichergestellt, dass bauliche Anlagen und technische Einrichtungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Tierwelt entfalten. Zum Schutz vor Fallenwirkungen für Kleintiere sind insbesondere Schachtabdeckungen, Lichtschächte und sonstige Entwässerungseinrichtungen so zu gestalten und auszuführen, dass ein Hineinfallen und Verenden von Tieren ausgeschlossen wird. Insgesamt tragen diese Maßnahmen dazu bei, die ökologische Funktionalität des Gebiets zu erhalten und Beeinträchtigungen der lokalen Artenvielfalt zu vermeiden.

### **3.9 Anpflanzungen**

Auf den Baugrundstücken sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen, um einen Fortbestand der Durchgrünung des Plangebiets entsprechend der Umgebung sicherzustellen und die Artenvielfalt zu fördern. Um heimische Bäume vor invasiven Arten zu schützen, sind für die vorgeschriebenen Baum- und Strauchpflanzungen Empfehlungen in der Pflanzliste angegeben.

Um einen Beitrag zur Rückhaltung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück leisten zu können, sind Flachdächer von Nebengebäuden und Garagen mit einer Dachneigung von 0-10° anteilig zu begrünen. Durch die Vorgabe einer Mindestsubstrathöhe kann ein dauerhafter Fortbestand und ein angemessenes Rückhaltevolumen gesichert sowie das Bauwerk vor dem Wurzelwerk geschützt werden. Hierbei sind ebenfalls zur Förderung standortheimischer Arten standortgerechte Gräser-/Kräutermischungen sowie Stauden und Sedumsprossen zu pflanzen.

Um das Plangebiet möglichst zeitnah nach der Baumaßnahme sowie dauerhaft in die Umgebung einzubinden und die verlorenen gegangenen Lebensräume schnell wieder herzustellen, sind die Pflanzgebote spätestens ein Jahr nach der Baufertigstellung herzustellen. Zudem sind die Pflanzen dauerhaft zu erhalten, was bei einem Abgang eine Ersatzpflanzung erfordert.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Neuerlass örtlicher Bauvorschriften**

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eine eigenständige Satzung.

Zur Schaffung von Rechtssicherheit ist es daher notwendig, die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mittel-Hinter-Falkau“ im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans für den Änderungsbereich neu zu erlassen und auf die Grundlage der aktuellen LBO zu stellen. Die bisherigen Gestaltungsvorschriften werden geprüft, vereinfacht und im Sinne der damaligen Gestaltungsabsichten überarbeitet. Gestaltungsregelungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen werden gestrichen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der Wohngebäude in die bestehende Umgebung fördern. Durch die örtlichen Bauvorschriften soll ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet werden.

### **4.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Aufgrund der Hangsituation soll vermieden werden, dass Gebäude durch ein Sockel talseitig höher in Erscheinung treten und sich damit nicht mehr in die Umgebungsbebauung einfügen. Daher ist sicherzustellen, dass Gebäude talseitig maximal zweigeschossig in Erscheinung treten und im Umkehrschluss mit dem unteren Geschoss gegebenenfalls eingegraben werden müssen.

Zur gestalterischen Einbindung in die Umgebung tragen auch die Außenfassaden bei, die sich schwarzwaldtypisch durch einen Anteil an Holzverschalungen oder Schiefereindeckungen auszeichnen. Die bisherige Gestaltungsvorschrift wird aufgegriffen und durch einen Mindestanteil ergänzt, so dass eine ausreichende Bestimmtheit sichergestellt ist.

### **4.3 Dächer**

Die Festsetzungen zu Dächern knüpfen an die bestehenden Vorschriften an und dienen der Sicherung des Ortscharakters. Hierzu zählen insbesondere steile Dächer in Form von Sattel- und Walmdächern.

Im Sinne der Klimaanpassung sind zudem begrünte Dächer ausdrücklich erwünscht. Sie leisten einen Beitrag zur Regenrückhaltung, Versickerung und Verdunstung und wirken sich positiv auf das Mikroklima sowie die Artenvielfalt aus. Nach heutigem Stand der Technik und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit werden Dachbegrünungen überwiegend auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern realisiert, sodass diese als zeitgemäße Dachformen ebenfalls zulässig sind. Grundsätzlich können Dachbegrünungen jedoch auf allen zulässigen Dachformen umgesetzt werden. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen im Sinne einer nachhaltigen und möglichst autarken Energieversorgung wird begrüßt.

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind die Dachneigungen bei Doppelhäusern einheitlich auszuführen. Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen. Dennoch sind auch hier begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Als ortstypisch gelten zudem Dachgauben sowie Ziegel- oder Dachsteineindeckungen, wobei die Vorgaben zur Farbgestaltung zu beachten sind. Ortsuntypische Dachgestaltungen, insbesondere Dacheinschnitte oder die Verwendung bestimmter Materialien, sind unzulässig. Zur Vermeidung von Blendwirkungen ist bei Photovoltaikanlagen zudem eine reflexionsarme Ausführung zu berücksichtigen.

#### **4.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Um eine Durchgrünung des Grundstücks sicherzustellen, die dem Ortsbild mit einer lockeren Bebauung im Übergang zur offenen Landschaft gerecht wird, sind die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Gleichzeitig kann somit eine anteilige lokale Versickerung ermöglicht werden und Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden.

Nebenflächen, die für die Organisation der baulichen Anlagen notwendig sind, aber als Ortsbild störend wahrgenommen werden, wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze, sind gegenüber dem öffentlichen Raum und gegen direkte Sonneneinstrahlungen abzuschirmen, sodass eine direkte visuelle und geruchsintensive Belastung der Nachbarschaft vermieden werden kann. Im Sinne einer gesamtheitliche Durchgrünung des Plangebiets sind diese entweder durch natürliche Abschirmungsanlagen herzustellen oder die Abschirmungen durch Gehölze zu ergänzen.

#### **4.5 Einfriedungen und Mauern**

Feldberg zeichnet sich durch eine Bebauung im Übergang zur offenen Landschaft aus, in der hohe Einfriedungen und Mauern eine visuelle Barriere darstellen. Daher ist die zulässige Höhe von Einfriedungen beschränkt, wobei die maximale Höhe von Mauern aufgrund ihrer Massivität niedriger liegt. Zum Schutz von Kleintieren sind zudem ausreichende Durchlassmöglichkeiten sicherzustellen. Dies erfolgt durch die Einhaltung eines Mindestabstands zwischen der Unterkante der Einfriedungen und dem natürlichen Gelände beziehungsweise einem Sockel oder durch andere geeignete Maßnahmen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und zur Vermeidung der Einengung von Straßenräumen, müssen Einfriedungen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Grundsätzlich sind naturnahe Einfriedungen in Form von Vegetation oder Holzzäunen mit hinterpflanzten Hecken vorzusehen. Einfriedungsarten, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind sogenannte Solarzäune, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Energiewende zugelassen werden können.

#### **4.6 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Gemeinschaftsantennen zulässig, wobei die Antennen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

#### **4.7 Stellplatzverpflichtung**

Der ÖPNV der Gemeinde Feldberg ist nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit hier im ländlichen Raum nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen. Im Bereich der Erschließung soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität sowie Verkehrssicherheit garantieren werden, was die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

Daher reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Dennoch entspricht die bisherige Festsetzung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit nicht mehr der heutigen Situation in Feldberg mit dem Ziel hinzu einem geringeren motorisierten Individualverkehrs. Kohärent zu den Festsetzungen in aktuellen Bebauungsplänen der Gemeinde, darunter Adlerweiher, wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung reduziert. Dieser Wert stellt einen Mindestwert dar, wobei Bruchteile auf die nächsthöhere ganze Stellplatzzahl aufzurunden sind. Eine darüber hinausgehende Anzahl kann bei Bedarf durch die Bauherren realisiert werden. Vor dem Hintergrund der angestrebten kleineren Wohneinheiten für Ein- bis Zweipersonenhaushalte erscheint der gewählte Stellplatzschlüssel insgesamt als angemessen und ausgewogen.

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

Im Sinne einer gesamtstädtischen Betrachtung und Berücksichtigung der Kapazität im städtischen Kanalisationssystem ist das unverschmutzte Niederschlagswasser lokal zu versickern, zurückzuhalten und zu verdunsten. Daher ist das Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene, mindestens 30 cm mächtige Bodenschicht zu versickern, sofern dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben.

#### **4.9 Nutzung erneuerbarer Energien**

Um die Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 74 (1) Satz 2 LBO nicht einzuschränken, gelten die genannten örtlichen Bauvorschriften grundsätzlich nicht, wenn diese die Nutzung erneuerbarer Energien einschränken.

### **5 UMWELTBEITRAG**

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Auswirkungen der 8. Änderung des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierfür wurde vom Landschaftsplanungsbüro faktorgruen aus Freiburg ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung als eigenständiger Bestandteil der Begründung vorgelegt.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass durch die effizientere Flächenausnutzung des Grundstücks eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, der Versickerungsfähigkeit und der potenziellen Begrünung stattfindet. Daher wurden zahlreiche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass eine angemessene Durchgrünung und Versickerung im Plangebiet gewährleistet werden kann. Zur Vermeidung von Verbots-tatsbestände wurden in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zwei Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen, die aber bereits vor der Offenlage umgesetzt wurden.

### **6 BODENORDNUNG**

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

**7 KOSTEN**

Die Planungskosten werden durch den planungsbegünstigten Grundstückseigentümer getragen.

**8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.361 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>2.361 m<sup>2</sup></b>

Feldberg, den

Johannes Albrecht  
Bürgermeister

**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 Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Feldberg übereinstimmen.

Feldberg, den

Johannes Albrecht  
Bürgermeister

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

Johannes Albrecht  
Bürgermeister