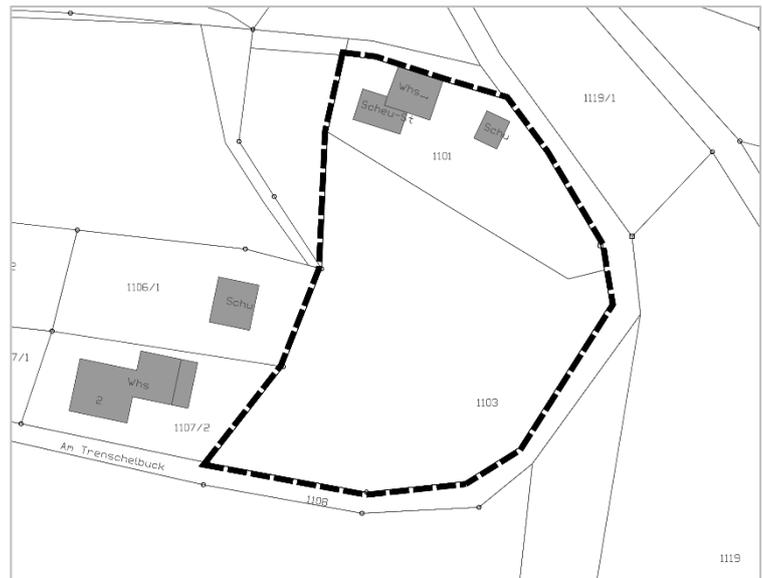




# Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung „Am Trenchelbuck“

Satzung  
Planzeichnung  
Begründung  
Umweltbericht  
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Stand: 08.05.2025  
Fassung: Offenlage  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



**fsp**.stadtplanung

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

## **Satzung der Gemeinde Lenzkirch über**

### **die Entwicklung und Ergänzung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 (4), Satz 1, Nrn. 2 und 3 BauGB für den Bereich „Am Trenchelbuck“**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Lenzkirch hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ folgende Entwicklungs- (§ 34 (4), Satz 1 Nr. 2 BauGB) und Ergänzungssatzung (§ 34 (4), Satz 1 Nr. 3 BauGB) unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

### **§ 1**

#### **Inhalt**

Das Flurstück Nr. 1101 der Gemarkung Lenzkirch wird gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt.

Das Flurstück Nr. 1103 der Gemarkung Lenzkirch wird gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zu einem großen Teil (Abgrenzung siehe Planzeichnung) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Planzeichnung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ maßgebend, welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

## § 3

### Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 2 dieser Satzung festgelegten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

## § 4

### Ergänzende Festsetzungen

#### Planungsrechtliche Festsetzungen für die Ergänzungssatzung (Flurst. Nr. 1103)

1. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und 20 BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung ist den Eintragungen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
  - Grundfläche (GR)
  - Zahl der VollgeschosseDie Grundfläche darf für Zufahrten und Stellflächen bis zu 350 m<sup>2</sup> überschritten werden.
2. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - 3.1 Die Lichtverschmutzung auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren, indem:
    - Verwendung von insektenfreundlichen LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin, wenn möglich 2.200 Kelvin)
    - Einsatz von vollständigen abgeschirmten Leuchten, die das Licht nur nach unten abstrahlen
    - Vermeidung der Abstrahlung in angrenzende Grünflächen, Gehölze oder Gewässer
    - Installation von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren zur Reduzierung der Beleuchtungsdauer
    - Minimierung der Beleuchtungsstärke auf das notwendige Maß für die Verkehrssicherheit
    - Berücksichtigung dunkler Korridore für Flugstraßen von Fledermäusen.
  - 3.2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind ein Koloniekasten für Haussperlinge mit drei Brutkammern (z.B. Schwegler 1SP) sowie zwei Nistkästen für Stare (z.B. Schwegler 3S 45 mm) vor dem 01. März anzubringen.
  - 3.3 Offene Bodenstellen sind in allen Bereichen, die an Böschungen liegen durch eine artenreiche Bergmagerwiese des Hochschwarzwaldes (Hochlagen über 700 m mit Zielarten Schwarze Flockenblume (*Centaurea nigra*), Bärwurz (*Meum athamanticum*), Kleiner Klappertopf (*Rhinanthus minor*) zu rekultivieren, bzw. zu begrünen. Das Saatgut muss gebiets-eigen zertifiziert sein und aus dem Ursprungsgebiet (UG) 10 – Schwarzwald stammen. Der Herkunftsnachweise ist durch die Umweltbaubegleitung vor der Aussaat zu kontrollieren.

- 3.4 Die in der Planzeichnung hinterlegte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist strukturreich zu gestalten. Hierbei sind für Reptilien ansprechende Habitatstrukturen mit Totholz anzulegen. Außerdem sind für Vögel ansprechende Gehölzpflanzungen vorzunehmen aus gebietseigenen Herkünften oder Obstbäumen.
- 3.5 Befestigte Fläche sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Flächen, auf denen mit wassergefährdeten Feststoffen und Flüssigkeiten (z.B. Öle, Kraftstoffe) umgegangen, gelagert oder angeliefert werden, sind wasserundurchlässig auszubilden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass beim Be- und Entladen, Umschlagen sowie Verwenden keine der oben genannten Stoffe in den Untergrund, in ein Gewässer oder in die Kanalisation gelangen können.
- 3.6 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 4. Pflanzbindung im Bereich der Böschung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 4.1 Innerhalb des Plangebiets sind insgesamt neun Obstbäume gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm).
- 4.2 Nicht überbaute Grünflächen sind gebietseigen mit einem zertifizierten Saatgut (z.B. Wiesendruschsaatgut) aus dem Ursprungsgebiet 10 – Schwarzwald zu begrünen.

## § 5

### Hinweise

- 1. Artenschutz**
- 1.1 Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgaben des BNatSchG nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September (Vogelbrutzeit) zurückgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Auch die baulichen Strukturen dürfen in dieser Zeit nicht beseitigt werden, bzw. müssen davor auf Bruten kontrolliert werden.
- 1.2 Eine Störung von Bodenbruten in den umliegenden Böschungen innerhalb der Brutperiode durch Baumaßnahmen ist dadurch zu vermeiden, dass der Baubeginn nicht innerhalb der Hauptbrutperiode (vom 01. März bis zum 31. Juli) erfolgen darf. Dies ermöglicht Vögeln bei der Ankunft im Brutgebiet ggf. auf alternative Brutplätze in größerer Entfernung auszuweichen.
- 1.3 Zum Schutz von Fledermäusen ist eine Nachtarbeit mit nächtlicher Baustellenbeleuchtung zu unterlassen.
- 1.4 Zur Vergrämung von Reptilien sind vor Start der Bauarbeiten im Winterhalbjahr (Oktober – März) die Habitate bereits im August durch Mähen unattraktiv zu gestalten, sodass eine Abwanderung der Reptilien in umliegende Habitate gefördert wird. Wenn Reptilien im Bauwerk verbleiben, sind diese in die umliegenden Saumstrukturen umzusiedeln. Zur dauerhaften Verhinderung der Einwanderung von Reptilien ist ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Auf diesen kann verzichtet werden, wenn die Vergrämungsmahd fortgeführt wird und dies durch die Umweltbaubegleitung dokumentiert wird.

## **2. Bodenschutz**

2.1 Ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial bei der Um- und Zwischenlagerung (DIN 18915, DIN 19731 und UM (1991) ist zu berücksichtigen.

2.2 Baugruben, Leitungsgräben etc. sind mit dem ausgehobenen Erdmaterial, sofern nicht verunreinigt, aufzufüllen und außerhalb von befestigten Flächen mit Hummus abzudecken. Es dürfen keinerlei Abfälle und Bauschutt eingebracht werden.

### 2.3 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befechten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### 2.4 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krümmenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## **3. Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 4. **Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 5. **Emissionen aus der Landwirtschaft**

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Nutzfläche. Hier kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

#### 6. **Klimaschutzgesetz**

Auf die Verpflichtung zur Realisierung von Photovoltaikanlagen gem. Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen.

### § 6

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Am Trenchelbuck“ ist die Planzeichnung M 1:500	vom ____.
Beigefügt ist die Begründung	vom ____.
mit Umweltbericht	vom ____.
und mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung	vom ____.

### § 7

#### **Inkrafttreten**

Diese Entwicklungs- und Ergänzungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Lenzkirch, den \_\_\_\_.

Andreas Graf  
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Lenzkirch übereinstimmen.

Gemeinde Lenzkirch, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Andreas Graf  
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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Gemeinde Lenzkirch, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Andreas Graf  
Bürgermeister

## § 8

### Anhang

#### Pflanzliste

Äpfel:	Blauacher
	Kaiser Wilhelm
	Oldenburg
	Jakob Fischer
	Brettacher
	Boskoop
	Gewürzluiken
	Blenheim
	Goldrenette
	Trierer Weinapfel
	Ananasrenette
	Gravensteiner
	Danziger Kant
	Goldparmäne
	Berlepsch Goldrenette
	Bohnapfel
Zuccalmaglio	
Birnen:	Gute Luise
	Sülibirne
	Gelbmöstler
	Conference
	Gellerts Butterbirne
	Alexander Lucas
	Schweizer Wasserbirne
Kirschen:	Burlat
	Beutelsbacher
	Büttners rote Knorpelkirsche
Nussbäume	Walnuss
Pflaumen/Zwetschgen:	Bühler Frühzwetschge
	Ontariopflaume
	The Czar
	Hanita