

GEMEINDE LENZKIRCH

04

Begründung

zur

**2. Bebauungsplanänderung
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Steig“

Entwurf für die Offenlage

2. Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften „Steig“

Projekt-Nr.

23055

Bearbeitung

M. Sc. M. Kirstein

Interne Prüfung: DWI, 17.03.2025

Datum

14.03.2025



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich	1
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.2.1 Nutzungen	3
2.2.2 Verkehrserschließung	3
2.2.3 Impressionen Plangebiet.....	3
3. Übergeordnete Vorgaben	4
3.1. Raumordnung	4
3.1.1 Landesplanung	4
3.1.2 Regionalplanung	5
3.2. Flächennutzungsplan	7
3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht	8
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	10
4. Verfahren	11
5. Artenschutz	12
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	12
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	12
6.2. Maß der baulichen Nutzung	14
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	14
6.2.2 Grundflächenzahl	15
6.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl	15
6.3. Bauweise	15
6.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
6.5. Flächen für Garagen und Carports.....	16
6.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
6.7. Bindung und Erhaltung von Bäumen	18
7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	18
7.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	18
7.1.1 Dachgestaltung	18
7.2. Grundstücksgestaltung	19

7.2.1 Freiflächengestaltung	19
7.2.2 Einfriedungen	19
7.3. Außenantennen	19
8. Flächenbilanz	20

Abbildungsverzeichnis Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....	1
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	2
Abb. 3: Fläche des Geltungsbereichs.	3
Abb. 4: Angrenzende Bebauung.....	4
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	6
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	7
Abb. 7: Bebauungsplan „Steig“, 1975.	9
Abb. 8: Landschaftsschutzgebiet (grün).	10
Abb. 9: Kartierte Biotoptypen im Untersuchungsgebiet).....	11
Abb. 10: Lage der Ausgleichsfläche im räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich der B-Planerweiterung (Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem der LUBW).....	18

Tabellenverzeichnis Seite

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich.....	20
---	----

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der heilklimatische Kurort Lenzkirch mitten im Herzen des Schwarzwaldes zwischen Titisee, Feldberg und dem Schluchsee stellt einen attraktiven Wohnstandort dar. Um eine für die Schaffung von Wohnraum geeignete Potenzialfläche zu aktivieren und somit den Siedlungsrand des Ortsteils Saig behutsam bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets im Süden zu erweitern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans angestrebt. Die dort entstehende Bebauung soll einen sanften Übergang zur Landschaft unterstützen, indem die versiegelte Fläche gering gehalten und der Grünanteil entsprechend erhöht wird.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden, zum anderen soll eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnraum am Siedlungsrand.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Saig im Nordwesten der Gemeinde. Die Fläche wird im Westen durch die Straße „Steig“ begrenzt, im Norden befindet sich weitere Wohnnutzung und im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2023)

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst Teile des Flurstücks Nr. 270/5 im Gewinn „Auf dem Esel“ und hat eine Flächengröße von 676 m².

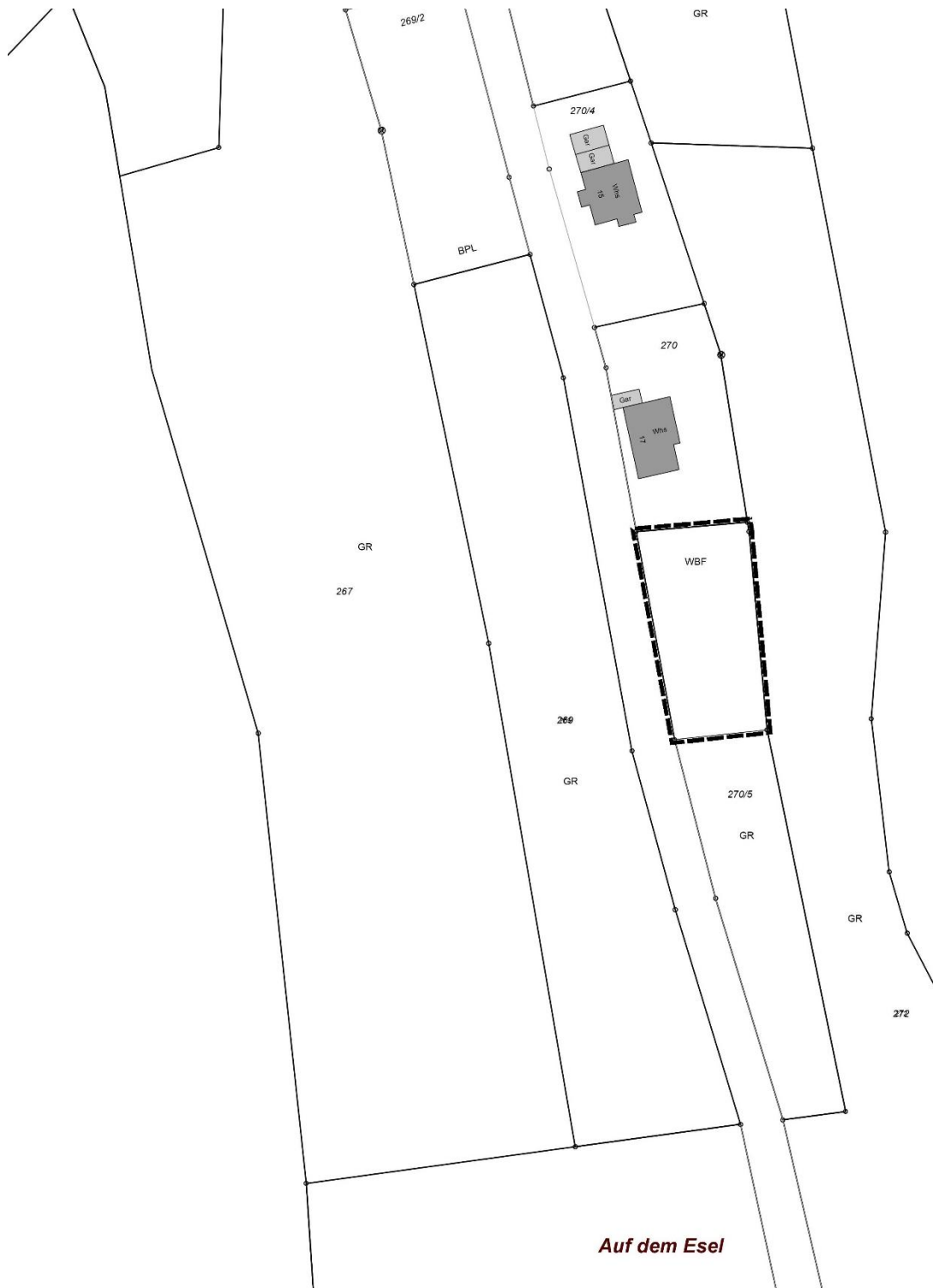


Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: ALK der Gemeinde Lenzkirch)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Altlasten und Bodendenkmale sind nicht zu erwarten. Im Norden schließt die bestehende Bebauung in Form von Einfamilienhäusern an, im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Grünland). Auf westlicher Seite des Grundstücks grenzt die Erschließungsstraße an.

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich alle erforderlichen Leitungen. Eine Leitung der Naturenergie Netze GmbH verläuft durch das Plangebiet. Vorhaben sind so auszuführen, dass die Leitungen während der Durchführung als auch danach störungsfrei weiter betrieben werden können.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlasten oder Bodendenkmale. Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe.

2.2.2 Verkehrserschließung

Die Fläche wird über die westlich angrenzende Straße „Steig“ erschlossen, die weiter südlich in die Freiburger Straße mündet. Über die Freiburger Straße, die an weitere Bundesstraßen anschließt, werden die Schwarzwälder Gemeinden miteinander verbunden.

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in 10 bis 15 min zu erreichen.

2.2.3 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Fläche des Geltungsbereichs.
(Foto: bhm)



Abb. 4: Angrenzende Bebauung.
(Foto: bhm)

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan festgesetzt.

3.1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 legt die Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Landes fest. Er definiert Raumkategorien, zentrale Orte und Entwicklungsachsen, um eine ausgewogene und nachhaltige Raumentwicklung zu gewährleisten. Die Gemeinde Lenzkirch wird im LEP 2002 dem Mittelbereich Titisee-Neustadt zugeordnet. Dieser umfasst neben Lenzkirch die Gemeinden Breitenau, Eisenbach (Hochschwarzwald), Feldberg (Schwarzwald), Friedenweiler, Hinterzarten, Löffingen, Schluchsee und Titisee-Neustadt.

Mittelbereiche sind gemäß LEP 2002 Gebiete, die von Mittelzentren versorgt werden. Diese übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung und stellen ein vielfältiges Angebot an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen bereit. Im ländlichen Raum sollen Mittelbereiche mindestens 35.000 Einwohner umfassen. Die Einordnung von Lenzkirch in den Mittelbereich Titisee-Neustadt unterstreicht die funktionale Bedeutung der Gemeinde innerhalb der regionalen Entwicklungsstrategie des Landes. Dies stärkt die Anbindung an

übergeordnete Versorgungs- und Verkehrssysteme und fördert die wirtschaftliche und demografische Stabilität.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 definiert die Gemeinde Lenzkirch zudem als zum ländlichen Raum gehörend. Der LEP beschreibt Suburbanisierungsprozesse im ländlichen Raum aufgrund der Bauflächensituation, das Immobilien- und Mietpreinsniveau sowie der Umwelt- und Wohnumfeldqualität. Der ländliche Raum habe dadurch an Attraktivität gewonnen. Er betont die Bedeutung günstiger Wohnstandortbedingungen im ländlichen Raum. Durch die Schaffung weiterer Bauplätze trägt die Gemeinde zu seiner aber auch zur Entwicklung des Mittelbereichs bei.

Derzeit befindet sich der LEP in der Neuaufstellung. Bisherige Ausarbeitungen konzentrieren sich auf übergeordnete Leitlinien für die räumliche Entwicklung des gesamten Bundeslands und treffen keine detaillierte Aussagen zu einzelnen Gemeinden oder Mittelbereichen.

3.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 ordnet wie auch der Landesentwicklungsplan 2002 die Gemeinde Lenzkirch in die Kategorien „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ und „Mittelbereich Titisee-Neustadt“ ein. Er konkretisiert, dass in Mittelbereichen auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden soll. Lenzkirch wird außerdem als Kleinzentrum definiert, das als Standort von Arbeitsplätzen und zentralörtlichen Einrichtung der Grundversorgung entwickelt werden soll. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist Lenzkirch eine Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktionen Wohnen und Gewerbe. Diese Einstufung zielt darauf ab, eine nachhaltige und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung sicherzustellen, die den lokalen Gegebenheiten und demografischen Entwicklungen Rechnung trägt. Aufgrund seiner Lage im Herzen des Hochschwarzwaldes ist Lenzkirch ein beliebtes Ziel für Touristinnen und Touristen.

Der Regionalplan definiert als Ziel, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist. Als Grundsatz definiert er, dass der Bestandsentwicklung sowie der Nutzung innerörtlicher Potenziale Vorrang gegenüber der Ausweisung bislang baulich nicht genutzter Flächen eingeräumt werden und vorrangig die Ausschöpfung vorhandener Bauflächenpotenziale eingeräumt werden soll. Es sollen Möglichkeiten zur Erhöhung der Umwelt- und Lebensqualität sowie einer angemessenen Nachverdichtung in Bestandsgebieten genutzt werden.

Neben den textlichen Festlegungen werden im Regionalplan weitere Ziele und Grundsätze in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgelegt. Im aktuellen Regionalplan Südlicher Oberrhein liegt der Geltungsbereich in einer weißen Fläche, die somit keine Festlegung von raumordnerischen Grundsätzen oder Zielen beinhaltet.

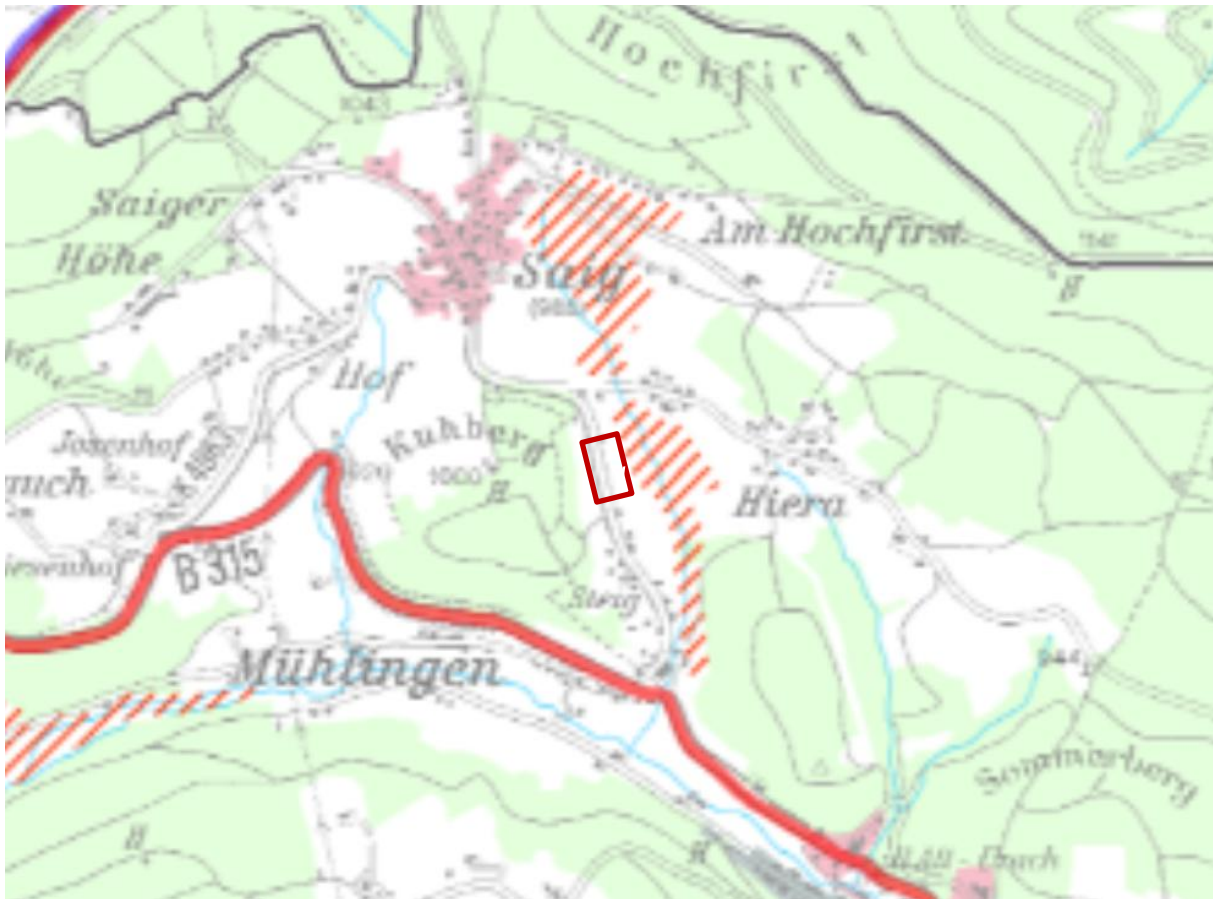


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein., 2019)

Aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks, der bestehenden Nachfrage sowie der bereits ausgeschöpften bzw. nicht zugänglichen Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Saig möchte die Gemeinde Lenzkirch ein Baugrundstück auf dem Flurstück 270/5 im Außenbereich aktivieren. Der Flächennutzungsplan (FNP) zeigt einen planerischen Willen, die Siedlung über die heutige Außenbereichsgrenze hinaus zu entwickeln, dem die Gemeinde nachkommen möchte (s. Kap. 3.2). Das bereits erschlossene und verkehrlich gut angebundene Grundstück ergänzt den Siedlungskörper behutsam und vervollständigt die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle ohne das Landschaftsbild sowie die Umwelt- und Lebensqualität negativ zu beeinträchtigen. Vielmehr wird im Zuge einer behutsamen Erweiterung des Siedlungsgebiets die Chance genutzt, in einer attraktiven Lage zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den lokalen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und den Mittelbereich weiter zu stärken.

Die zeichnerischen Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen. Trotz der Priorisierung der Innenentwicklung im Regionalplan ist die Aktivierung des Flurstücks 270/5 im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung eine sinnvolle Maßnahme. Die Entwicklung entspricht den Zielen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung und trägt den lokalen Gegebenheiten Rechnung.

3.2. Flächennutzungsplan

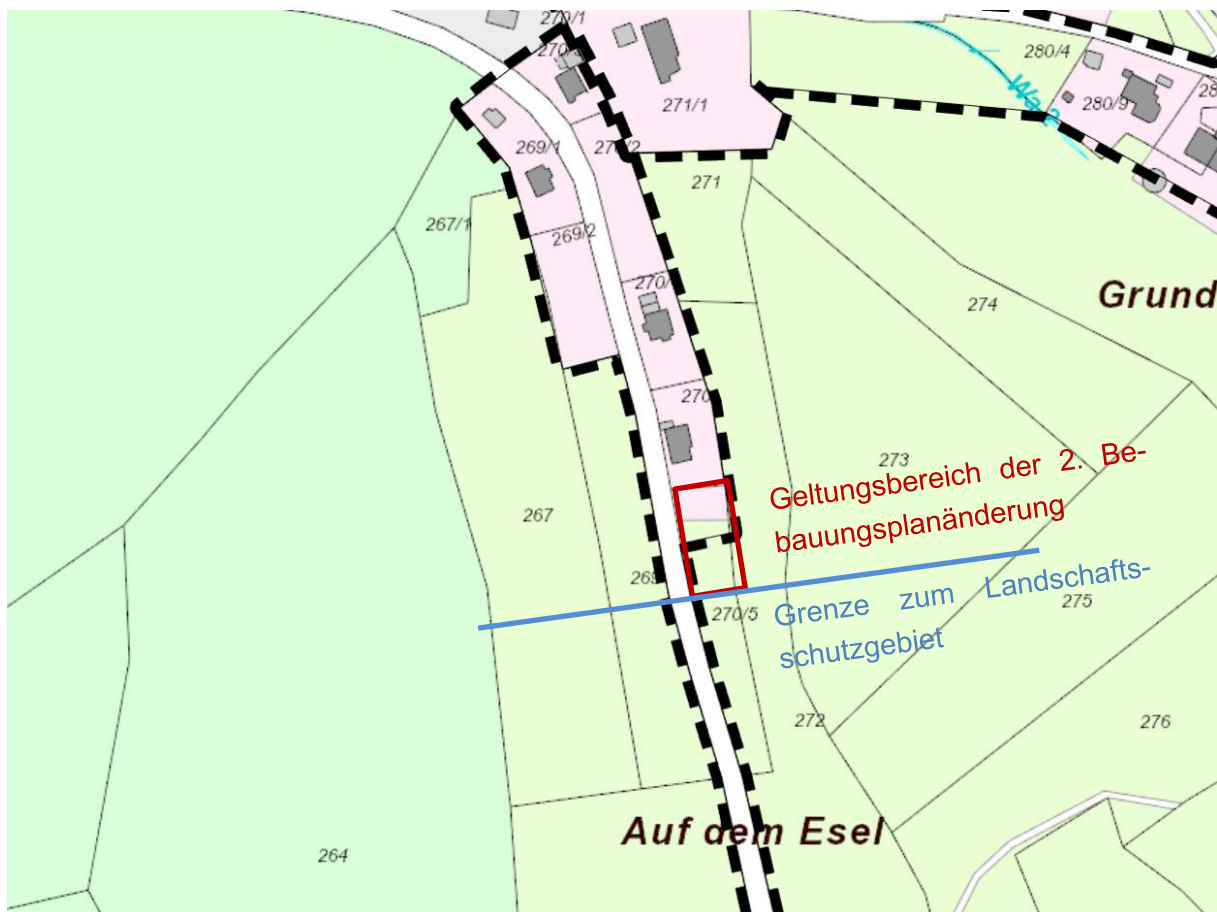


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: GIS Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich einen Teilbereich als Wohnbaufläche dar, die in Richtung Süden erweitert werden soll. Der restliche Teil der Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks sowie der bereits ausgeschöpften bzw. nicht zugänglichen Innenentwicklungspotenziale in Saig möchte die Gemeinde den nördlichen Teil des Flurstücks 270/5 als Baugrundstück aktivieren. Dies erfordert die Versetzung der Geltungsbereichsgrenze um 15 Meter nach Süden, um ein angemessene Baufenster platzieren zu können. Der Flächennutzungsplan zeigt einen planerischen Willen, die Siedlung über die heutige Außenbereichsgrenze hinaus zu entwickeln, dem die Gemeinde nachkommen will. Die dargestellte Wohnbaufläche erstreckt sich ca. 22 m südlich über den vorhandenen Gebäudebestand, sodass der nördliche Teil des Flurstücks 270/5 – und somit 1/3 des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung – bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt erst ca. 23 m südlich der Wohnbaufläche und lässt dadurch Spielraum für eine Siedlungsentwicklung. Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine Siedlungserweiterung vom Plangeber beabsichtigt wird. Das bereits erschlossene und verkehrlich gut angebundene Grundstück ergänzt den Siedlungskörper behutsam und vervollständigt die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle ohne das Landschaftsbild negativ zu beeinträchtigen.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der FNP lässt aufgrund seiner planerischen Unschärfe einen gewissen Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung zu. Dieser wird genutzt, indem der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig über die dargestellte Wohnbaufläche hinaus erweitert wird. Da die Fläche weitestgehend der Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht, es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche handelt und es sich im Flächennutzungsplan nicht um eine parzellenscharfe Darstellung handelt, wird von einer Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen.

3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht

Für einen Teil des Plangebiets existieren der Bebauungsplan „Steig“ aus dem Jahr 1975 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2016. Der Bebauungsplan sieht eine aufgelockerte, offene Bebauung vor, die je nach Bereich ein bis zwei Vollgeschosse aufweist. Im nördlichen Teil des Plans, in dem sich auch das Plangebiet befindet, sieht der B-Plan eine eingeschossige Bauweise entlang der Straße „Steig“ vor. Die Baufenster weisen auf eine traufständige Gebäudestellung hin. Die 1. Änderung umfasst neue Festsetzungen zu Garagen, Niederspannungsleitungen und zur Berechnung der GFZ und GRZ sowie den Wegfall der Festsetzungen zu Einfriedungen, Grundstücksgestaltung und Entwässerung. Die überarbeiteten örtlichen Bauvorschriften umfassen eine Höhenstaffelung der Gebäude je Anzahl der Vollgeschosse, Dachform und -neigungen, Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sowie Antennen. Durch die 2. Bebauungsplanänderung „Steig“ soll der bisherige Geltungsbereich nach Süden bis zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet erweitert werden. Die Festsetzungen ersetzen den Ursprungsplan sowie die 1. Änderung vollständig.

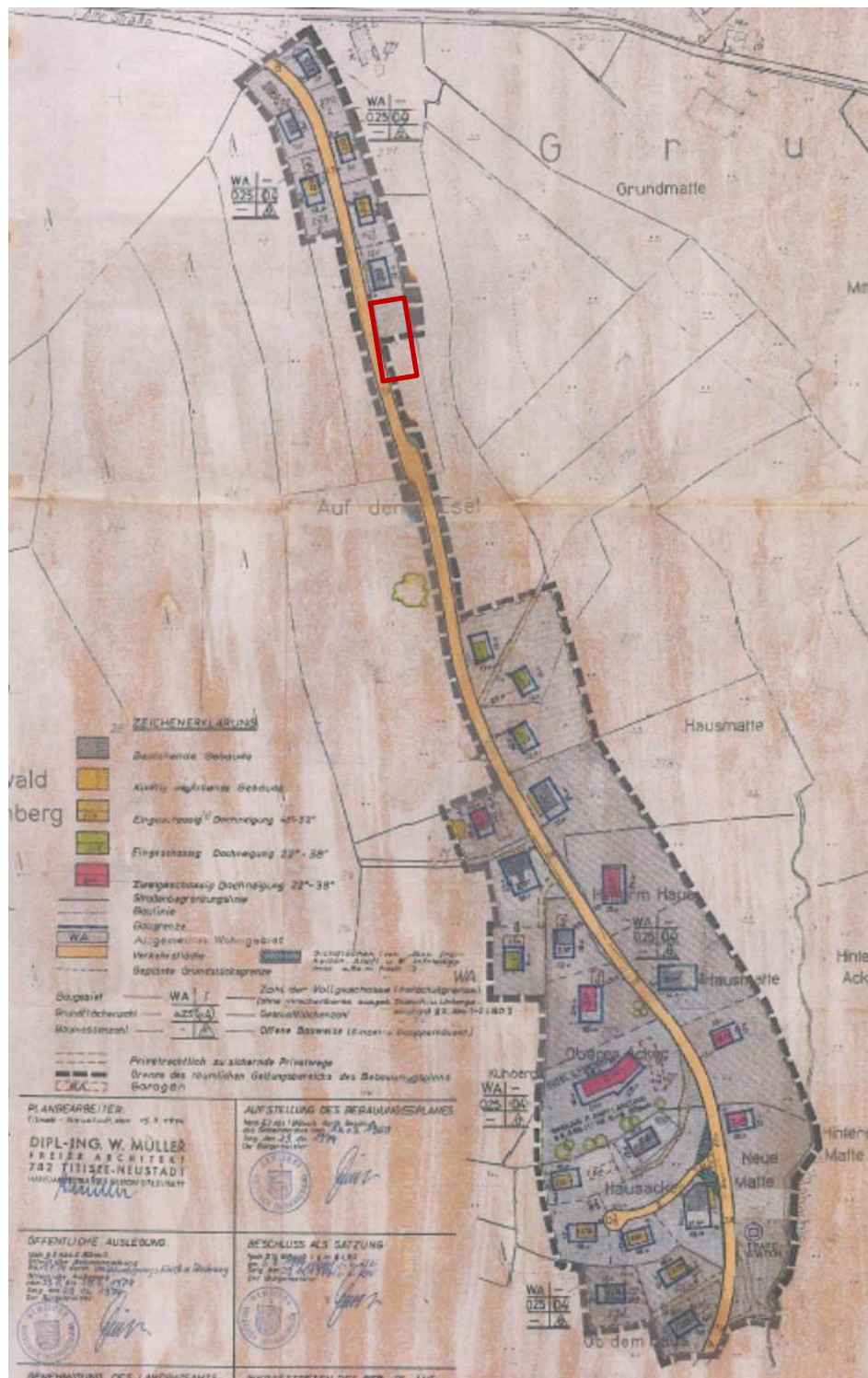


Abb. 7: Bebauungsplan „Steig“, 1975.
(Quelle: Gemeinde Lenzkirch)

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte



Abb. 8: Landschaftsschutzgebiet (grün).
(Quelle: LUBW, 2023)

Das Plangebiet grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Lenzkirch“ (Verordnung vom 20.12.2013, LSG-VO) an, beeinträchtigt dieses jedoch nicht.

Für den Geltungsbereich sind im Datenbestand der landesweiten Offenland- und Waldbiotopkartierung der LUBW keine besonders geschützten Biotope kartiert. Das nächstgelegene geschützte Biotop „Feuchtbiotopkomplex südöstlich Saig“ (Biotop-Nr. 181153150187) liegt ca. 60 Meter östlich des UG. Im Umkreis befinden sich im Norden eine FFH-Mähwiese (Bergmähwiese 'Auf dem Esel', Steig) und im Westen das geschützte Biotop „Magerrasen nördl. Mühlingen“ (Biotop-Nr. 181153150188).

Dennoch wurden bei der Biotopkartierung Biotoptypen auf der Fläche aufgenommen, die nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG BW gesetzlich geschützte Biotope sind. Dazu gehören im Geltungsbereich Magerrasen bodensaurer Standorte, die Besenginsterweide und die

Magerwiese (s. Umweltbericht Kap.3.1). Die geschützte Biotope sollen überplant werden. Der dazu erforderliche Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG ist dem Bebauungsplan angehängt.

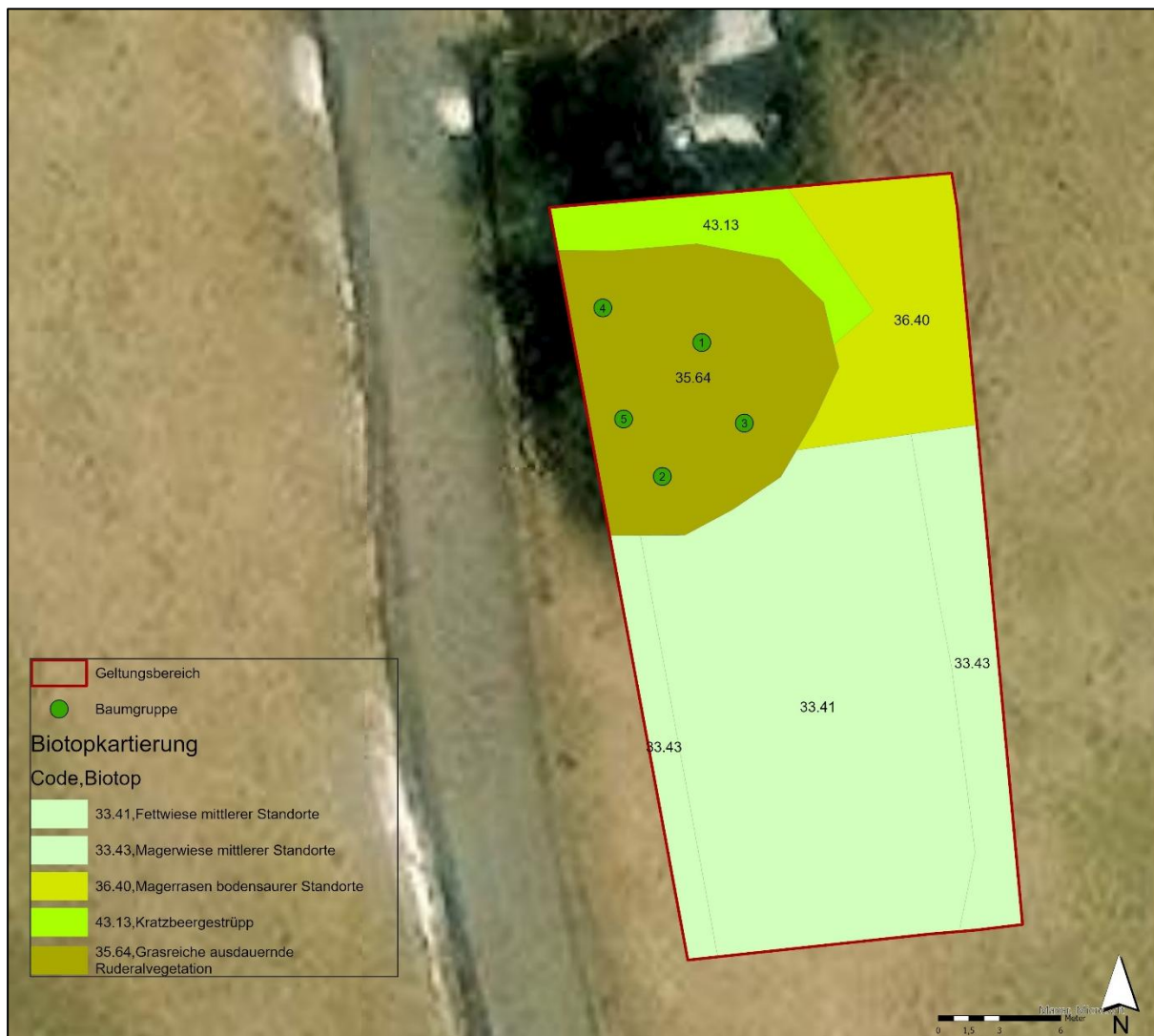


Abb. 9: Kartierte Biotoptypen im Untersuchungsgebiet).
(Quelle: eigene Erhebungen 2023)

Weitere Schutzgebiete und -objekte wie Naturschutzgebiete, Naturparke, Wasserschutzgebiete oder Naturdenkmäler etc. sind durch die Planung nicht betroffen.

4. Verfahren

Die 2. Bebauungsplanänderung „Steig“ wird im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im

Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Habitatpotenziale sind für Zauneidechsen, Fledermäuse und verschiedene Vogelarten vorhanden. Als Vermeidungsmaßnahme sind Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Im weiteren Verfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Bei den drei Begehungen wurden keine Eidechsen auf der Fläche gefunden, sodass keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht berücksichtigt und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die vorhandene und umgebende Nutzungsstruktur und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit sowie die Unzulässigkeit von Nutzungen § 4 BauNVO geringfügig modifiziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll den bestehenden Siedlungsbereich des Ortsteils Saig nach Süden mit einer Bebauung, die sich in Art und Maß der bestehenden Bebauung ähnelt, erweitern. Im ursprünglichen Bebauungsplan „Steig“ aus dem Jahr 1975 werden auf Grundlage der BauNVO 1968 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke explizit zugelassen. Demnach sind gemäß der BauNVO 1968 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind auch die gemäß BauNVO 1968 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie die Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den damaligen planerischen Willen, aber auf Grundlage der aktuell gültigen BauNVO 2023, neu gefasst. Allgemein zulässig sind demnach Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ortsbildprägens sind überwiegend Wohngebäude sowie Beherbergungsbetriebe aufgrund der Bedeutung Lenzkirchs als heilklimatischen Kurort und Tourismusgemeinde. Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, decken den täglichen Bedarf der Einwohner sowie der Touristen, stellen eine wohnortnahe Grundversorgung sicher und werten somit den Ort und seine Wohnortqualität auf. Es handelt sich hierbei um eine Nutzung mit Kunden- oder Publikumsverkehr, die insbesondere dem Verkauf von Waren (Einzelhandel) oder Dienstleistungen (Verkaufsstellen für Bäckereien) dienen. Darunter fallen beispielsweise Nachbarschaftsläden, Stubenläden, Hof- und Dorfläden oder Selbstbedienungsläden. Diese Nutzungen sind in ihrer Dimension, ihren Emissionen und dem Verkehrsaufkommen gebietsverträglich und deshalb allgemein zulässig.

Anders als im Ursprungsplan festgesetzt und entgegen § 4 BauNVO werden „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht allgemein, sondern ausnahmsweise zugelassen. Ebenso wie gem. § 4 BauNVO „Anlagen für Verwaltungen“ ausnahmsweise zulässig sind. Das Plangebiet liegt am Siedlungsbereich in ruhiger Lage. Die vorgenannten Nutzungen können je nach konkreter Dimensionierung und geplanter Frequentierung gebietsverträglich und nützlich sein, aber auch z.B. aufgrund ihres Flächenverbrauches oder eines erhöhten Verkehrsaufkommens die ruhige Wohnlage und die kleinteilige Gliederung der bestehenden Wohnsiedlung negativ beeinträchtigen. Die Ausnahmeregelung ermächtigt die Gemeinde daher, bei diesen Nutzungsarten Einzelfallentscheidungen zu treffen und das Einfügen beantragter Nutzungen individuell zu beurteilen. Es besteht ein Ermessen, ob die Ausnahme erteilt wird.

Ausgeschlossen sind wie im Ursprungsplan Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Restaurants, Eisdien) sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (Bäcker, Friseur, Metzger) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Schneider, Uhrmacher). Das Plangebiet befindet

sich südlich des Ortsteilkerns in ruhiger Siedlungsrandlage. Die Versorgung mit den oben genannten Nutzungen soll sich aufgrund des vermehrten Kunden- und Anlieferungsverkehrs im Ortskern Lenzkirchs bündeln.

Der grundsätzliche Ausschluss von „Gartenbaubetrieben“ und „Tankstellen“ erfolgt, weil damit eine erhöhte Frequentierung im Gebiet und somit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie Lärm- und Geruchsbelastungen einhergehen, die die ruhige Wohnlage erheblich stören könnten. Zudem fügen sich diese Nutzungen, die üblicherweise mit einem erheblichen Flächenverbrauch einhergehen, nicht in die kleinteilige Bebauungsstruktur ein.

Im Ursprung-Bebauungsplan sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen. Gemäß BauNVO 2023 ist diese Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten nicht mehr vorgesehen. Für die Kleintierhaltung gelten entsprechend die Vorgaben aus § 14 Abs. 1. BauNVO.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) und die maximale Traufhöhe (THmax), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Um das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, ist neben der Grundflächenzahl, auch die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen anzugeben (§ 16 Abs 3 BauGB). Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds in der sensiblen Lage am Ortsrand auszuschließen, sind die Gebäude- und Traufhöhen als planungsrechtliche Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan sind die Festsetzungen zur Gestaltung von Bauten, die unter anderem die Höhe baulicher Anlagen bestimmen, gemäß § 74 LBO BW als örtliche Bauvorschriften „Höhengestaltung“ gefasst worden. Gemäß aktueller Rechtsgrundlage ist die Höhe der baulichen Anlagen jedoch als planungsrechtliche Festsetzung zu fassen.

Die Festsetzungen orientieren sich inhaltlich am ursprünglichen Plan bzw. der 1. Änderung des Plans. Die Höhenfestsetzungen wurden gemäß der zum Aufstellungsbeschluss der 2. Bebauungsplanänderung gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung und entsprechenden Gerichtsurteilen neu festgesetzt. Demnach ist der untere Bezugspunkt durch einen genau bestimmbaren Bezugspunkt festzusetzen. In diesem Fall wurde die Oberkante der Bestandsstraße herangezogen. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

Zusätzlich wurde die Gebäudehöhe von Garagen und Carports auf 3,50 m begrenzt, um eine Überdimensionierung zu vermeiden. Die genannten Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z. B. z. B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen oder Wärmetauschern) überschritten werden, um die effiziente Ausrichtung der gesetzlich verpflichtende Anbringung von PV-Anlagen zu erleichtern.

6.2.2 Grundflächenzahl

Die GRZ wird auf 0,25 festgesetzt und orientiert sich damit an der bereits in der Umgebung festgesetzten GRZ. Die GRZ sichert damit den Rahmen der mit der zu erweiternden Wohnbaufläche einhergehenden erforderlichen Befestigungen und Versiegelungen und gewährleistet gleichzeitig eine ortsübliche Dimensionierung der zulässigen Gebäude. Der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer lockeren Wohnbebauung, entsprechend der vorhandenen Struktur und der Umgebungsbebauung, sind Ziel dieser Festsetzungen.

Eine sogenannte „GRZ II“ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch den Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. Damit gilt hier die BauNVO uneingeschränkt, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen, um 50% – im vorliegenden Fall bis zu 0,325 – überschritten werden darf. Dies sichert die mit den zulässigen Nutzungen einhergehende erforderliche Befestigung von Flächen.

6.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung dargestellt und wird auf ein Vollgeschoss begrenzt und somit an die angrenzende Bestandsbebauung und die landwirtschaftlich geprägte Umgebung angepasst. Durch die Begrenzung der Vollgeschosse entsteht eine aufgelockerte Bebauung, die sich in die Landschaft einfügt. Geschosse, die gemäß § 2 Abs 6 LBO keine Vollgeschosse sind, werden nicht angerechnet.

Die Geschossflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die GFZ kann aufgrund der festgesetzten eingeschossigen Bauweise nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die GFZ wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und ist auf 0,4 begrenzt.

6.3. Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise greift die bestehende Baustruktur in Form von freistehenden Gebäuden mit großzügigen begrünten Freiflächen auf und sichert so das typische Orts- bzw. Straßenbild. Zusätzlich wird gemäß 1. Änderung die Haustypen Einzel- und Doppelhaus festgesetzt.

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im ursprünglichen Bebauungsplan gilt ein seitlicher Mindestgrenzabstand von 4 Metern, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen. Die Lage der Baufenster in Verbindung mit einer offenen Bauweise gewährleistet die Einhaltung der geforderten 4,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, um die ortstypische offene und lockere Ortsgestaltung zu erhalten. Dementsprechend wird auf eine zusätzliche Festsetzung zum seitlichen Grenzabstand verzichtet.

Durch die Lage des Baufensters wird ein Mindestabstand zur Straße von mindestens 2,5 m erreicht. Sofern die Erschließungsstraße nicht ausgebaut wird, ist ein Abstand von über 5 Metern durch das Baufenster eingehalten. Dies ermöglicht ein offeneres Straßenbild bei gleichzeitiger Einhaltung der Abstandsflächen.

Die Regelungen nach § 14 BauNVO werden ohne Ergänzungen bzw. Änderungen übernommen.

6.5. Flächen für Garagen und Carports

An der Einfahrtsseite von Garagen und Carports ist ein senkrechter Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Abstand stellt sicher, dass Garagentore nicht in den Straßenraum öffnen und vor der Garage geparkte Fahrzeuge nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Beim Einparken oder Öffnen der Garage kann der Fahrer sein Fahrzeug temporär auf dieser Fläche abstellen, ohne den Straßenverkehr zu beeinträchtigen. Um den erforderlichen Mindestabstand sicherzustellen sowie Garagen und Carports zu bündeln, wird deren Errichtung ausschließlich auf den hierfür festgesetzten Flächen zugelassen. Dadurch wird einer übermäßigen Versiegelung entgegengewirkt und das Ortsbild geschützt.

6.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An dieser Stelle wird auf die detaillierte Begründung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen.

Bauzeitenbeschränkung

Um die im Rahmen der Kartierungen aufgefundenen Fauna zu schützen ist ein Fäll- und Schnittverbot vom 01. März bis 31. Oktober für alle Bäume außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzter Flächen gemäß § 39 BNatSchG geregelt. Dies wird aufgrund der Fledermauspotenziale ausgedehnt und dient der Verhinderung einer Tötung von Fledermäusen (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG).

Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung mit hohem UV-Anteil angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch alternative, UV-anteilarmer Lichtquellen kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Die neutralweiße Lichtfarbe erlaubt dennoch eine gute Farberkennung auch bei nebeligen Bedingungen und ermöglicht eine bessere Dunkeladaptation des Auges als kaltweißere Lichtfarben. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt.

Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung ist auf flachen und flachgeneigten Dächern, also auf Garagen, Carports und Nebenanlagen erforderlich.

Dachbegrünungen haben positive Wirkungen auf das lokale Kleinklima und wirken als zusätzlicher Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (begrünte Dachflächen haben gegenüber unbegrünten Dächern einen etwa halbierten Abflusskoeffizienten).

Um als Bodenschutzmaßnahme angerechnet zu werden, muss die Substrat-Mindestmächtigkeit 10 cm betragen.

Für die extensiven Dachbegrünungen wird die Artenauswahl der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG) empfohlen. Die Artenauswahl gem. den Empfehlungen der LWG zu extensiven Dachbegrünungen hat gegenüber den Standard-Saatmischungen einen hohen Mehrwert für die Biodiversität. Eine Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen ist aus heutigem Stand der Technik möglich und ausdrücklich erwünscht.

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Es werden 131 m² Magerwiese und 84 m² Magerrasen überplant, die 1 : 1 auszugleichen sind. Der Ausgleich findet auf dem südlichen Teil des Flurstück 270/5 statt, der im zeichnerischen Teil als Fläche für Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich festgesetzt ist. Zur Herstellung der geschützten Biotope sind Maßnahmen vorgeschrieben, die dem Umweltbericht zu entnehmen sind (Umweltbericht, Kapitel 7, A1).

Durch den Eingriff entsteht insgesamt ein Kompensationsbedarf in Höhe von rd. 10.193 Ökopunkten für das Schutzgut Pflanzen (Biotope) und ein Kompensationsbedarf von 1.845 Ökopunkten für das Schutzgut Boden. Nach Gegenrechnung der Ausgleichsmaßnahme (A-1) besteht ein Kompensationsbedarf von 6.210 Ökopunkten.

Der vollständige naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über den Einkauf von Ökopunkten über die Flächenagentur (AZ 315.02.012).

Ein Monitoring, das das Erreichen des Zielzustands überprüft, wird so lange durchgeführt, bis der Zielzustand erreicht wird. Das Monitoring ist von einer fachkundigen Person durchzuführen.

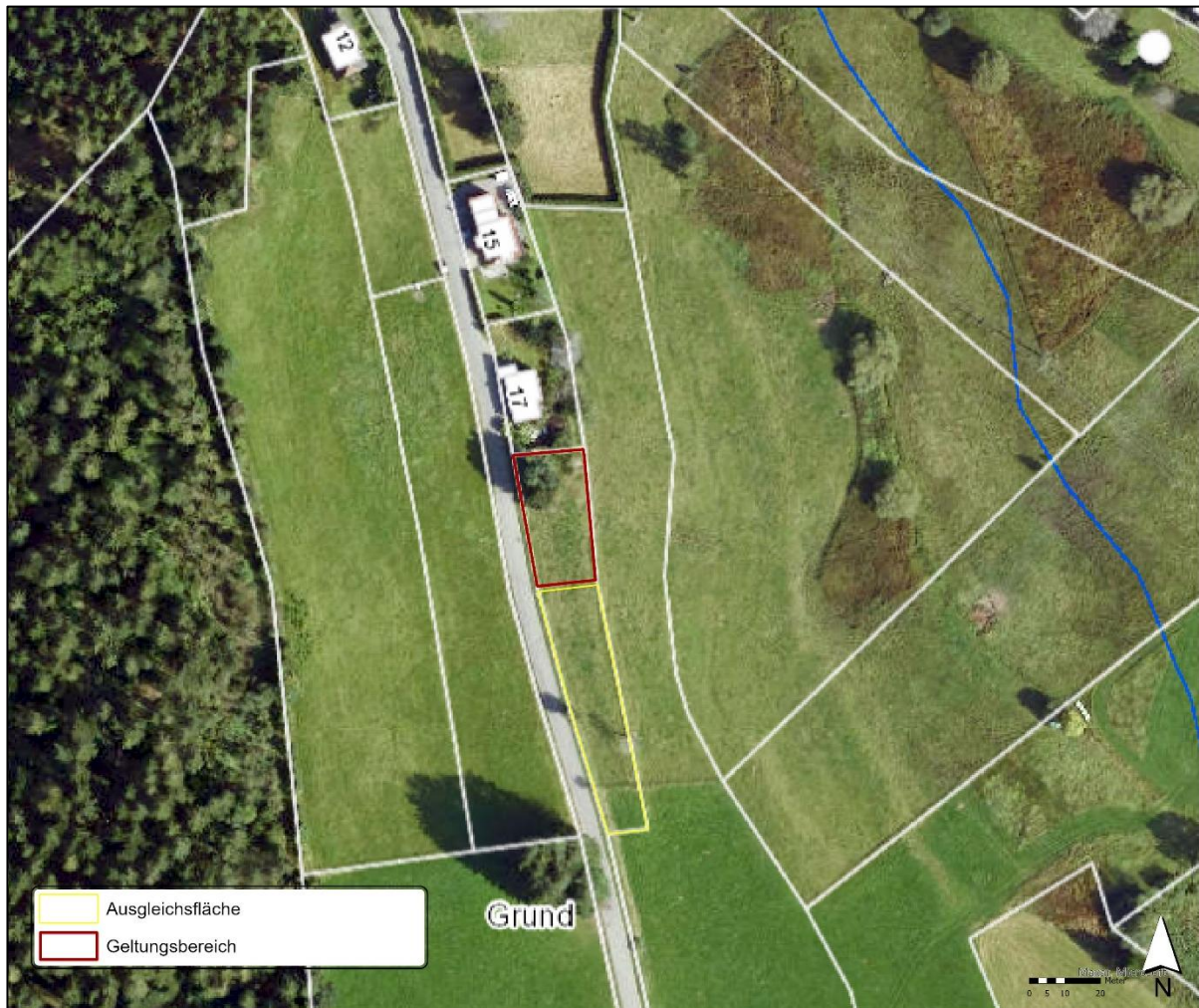


Abb. 10: Lage der Ausgleichsfläche im räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich der B-Planerweiterung (Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem der LUBW).

6.7. Bindung und Erhaltung von Bäumen

Die bestehende Waldkiefer mit dem Stammumfang von 207 cm ist aufgrund ihrer landschaftsprägenden Funktion zu erhalten.

7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

7.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

7.1.1 Dachgestaltung

Die im Plangebiet festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an der ortstypischen Bauweise.

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung im Plangebiet, um ein

einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Gleichzeitig erlauben die Festsetzungen noch genügend Raum für Flexibilität in der Gestaltung.

Die Beschränkung der möglichen Dachgestaltungen von Garagen und Carports soll ausufernde Bauformen verhindern und zusätzlich den Anteil der begrünten Dachflächen vergrößern.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes und greifen die vorherrschenden Dachfarben des Bestandes auf.

7.2. Grundstücksgestaltung

7.2.1 Freiflächengestaltung

Die Regelungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützen einen Grundzug der Planung, das Baugebiet mit der umgebenden Landschaft zu verzahnen. Eine vollständige Befestigung von nicht überbauten Grundstücksflächen wird dadurch ausgeschlossen.

7.2.2 Einfriedungen

Die Regelungen zu den Einfriedungen wurde aus Gründen der einheitlichen Gestaltung des Straßenraums vom ursprünglichen Plan bzw. der 1. Änderung übernommen, um das Ortsbild zu erhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis maximal 1,20 m zulässig. Die niedrigeren Einfriedungenwerten das Straßenbild auf, indem die gärtnerisch anzulegenden privaten Freiflächen erlebbar gemacht werden. Zulässig sind Holzzäune, Heckenpflanzungen wahlweise in Verbindung mit Maschendraht- und Drahtzäunen. Durch die attraktive Gestaltung der Einfriedungen entstehen lebendige Straßenräume, die die Aufenthaltsqualität für Anwohnende, Fuß- und Radfahrende erhöhen. Neben dem gestalterischen Aspekt schaffen die offenen Strukturen der Einfriedungen sowie Heckenpflanzungen Lebensraum für Kleintiere.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist eine Festsetzung zu den Bereichen an Straßeneinmündungen enthalten. Aufgrund von fehlenden Einmündungen im Plangebiet wurde auf diese Festsetzung verzichtet.

7.3. Außenantennen

Die Festsetzungen zu den Antennenanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets und verhindern eine unverhältnismäßige Anzahl von technischen Anlagen an der Gebäudefassade.

8. Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung	Fläche	Anteil
Wohngebietsfläche	676 m ²	100 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	676,00 m²	100 %
Sonstiger Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Externe Ausgleichsfläche	977,5 m ²	100 %
davon Fettwiese	650 m ²	66,5 %
Summe: Sonstiger Geltungsbereich	977,5 m²	100 %