



# Gemeinde Lenzkirch

Gemarkung Kappel

## 11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

Stand: 28.02.2025



Bearbeitung:

*die* **STEG**

*die* STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Stephanie Witulski  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin  
*die* STEG Stadtentwicklung GmbH  
Standort Freiburg  
Kartäuserstr. 51a, 79102 Freiburg i. Br.  
T 0761 - 29 28 137-0

## SATZUNGEN

### der Gemeinde Lenzkirch über

- a) die 11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“ und
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“

Der Gemeinderat der Gemeinde Lenzkirch hat am \_\_\_\_\_

- a) die 11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils selbstständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

### § 1

#### Gegenstand der Änderung

1. Gegenstand der 11. Änderung ist ein Teilbereich des Bebauungsplans „Kappel-Brände“ der Gemeinde Lenzkirch, in Kraft getreten am 31.01.1977, in der Fassung der 10. Änderung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) vom \_\_\_\_\_
2. Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“

### § 2

#### Inhalte der Änderung

1. Inhalt der 11. Änderung ist die Änderung des zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flurstück Nr. 272 (Teil), Am Brühl 3, Gemarkung Kappel wird der Bebauungsplan „Kappel-Brände“ geändert.
2. Neben der zeichnerischen Änderung (Deckblatt) werden für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“ die planungsrechtlichen Festsetzungen insgesamt neu gefasst.
3. Neben der zeichnerischen Änderung (Deckblatt) werden für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“ darüber hinaus örtliche Bauvorschriften erlassen.

**§ 3**  
**Bestandteile der Änderung**

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus:
- dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) im Maßstab M 1:1.000 vom \_\_\_\_\_
  - den planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich vom \_\_\_\_\_
- b) Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt) im Maßstab M 1:1.000 vom \_\_\_\_\_
  - den Örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) für den Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“ vom \_\_\_\_\_

Beigefügt sind:

1. die gemeinsame Begründung vom \_\_\_\_\_
2. Belange des Umweltschutzes vom 20.03.2025
3. Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung vom 20.03.2025

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Fassaden, Dachgestaltung der Hauptgebäude, Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden), zur Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, zu Einfriedungen und zu Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser in den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Die 11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“ der Gemeinde Lenzkirch sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

**Ausfertigungsvermerk**

Der Inhalt des Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Lenzkirch überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

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

Andreas Graf  
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: \_\_\_\_\_

Gemeinde Lenzkirch  
Gemarkung Kappel  
11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“  
und Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich

## Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Verfahrensstand: Entwurf

Stand: 28.02.2025



**Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kappel-Brände“ finden für den Änderungsbereich keine Anwendung.**

**Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:**

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### **1.1.1 Dorfgebiet (MD1 und MD2) (§ 5 BauNVO)**

##### **1.1.1.1 Ausschluss zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):**

- Im Dorfgebiet MD1 sind Tankstellen nicht zulässig.
- Im Dorfgebiet MD2 sind Wohnungen, Wohngebäude, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen nicht zulässig.

##### **1.1.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):** In den Dorfgebieten MD1 und MD2 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

#### **1.3.1** Im MD1 beträgt die maximale Traufhöhe der Hauptgebäude 891,00 m ü. NN. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand - Oberkante Dachhaut. Die maximale Traufhöhe darf durch die Traufen von Dachaufbauten überschritten werden.

### **1.4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

#### **1.4.1** Entsprechend der Planzeichnung gilt im Dorfgebiet MD1 die offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

#### **1.4.2** Entsprechend der Planzeichnung gilt im Dorfgebiet MD2 die offene Bauweise.

### **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### **1.5.1** Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

#### **1.5.2** Überschreitungen von Baugrenzen durch (nicht überdachte) Terrassen sind zulässig.

## 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.6.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „Ga/Cp/NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.6.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen aus Profiblech und Asbestzement sind nicht zulässig.
- 1.6.3 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

## 1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ga/Cp/NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.7.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten.

## 1.8 Maximale Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.8.1 Im Dorfgebiet MD1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.9.1 Wege und Hofflächen, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Sickerpflaster, Rasen- oder Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.
- 1.9.2 Dächer von Gebäuden dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 1.9.3 Vermeidungsmaßnahmen Vögel
  - Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sind durch die Planung wegfallenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), zu entfernen.
  - Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelneester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.
- 1.9.4 Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse
  - Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sind durch die Planung wegfallenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) zu entfernen.
  - Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor der Gehölzrodung bzw. Abrissarbeiten durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Rodungs- und Abrissarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
  - Nächtliche Bauarbeiten dürfen nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss

eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden.

1.9.5 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind zwei Fledermausflachkästen an die zwei als Naturdenkmal ausgezeichneten Stieleichen anzubringen. Hierbei ist folgender Kastentyp zu wählen: 2x Fledermausflachkasten.

**1.10 Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Dorfgebiets (MD1 und MD2) ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Lenzkirch festgesetzt. Die Fläche des Leitungsrechts ist von hochbaulichen Anlagen und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.

**1.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.11.1 Im Plangebiet MD1 und MD2 sind jeweils mind. ein standortgerechter und heimischer, hochstämmiger Baum und zwei Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen.

Hinweis: Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) von Baden-Württemberg zu berücksichtigen. Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden, angemessenen Frist entsprechend den o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

**1.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.12.1 Die im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume - zwei als Naturdenkmale ausgezeichnete Stieleichen - sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Naturdenkmale führen, sind verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

**Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kappel-Brände“ finden für den Änderungsbereich keine Anwendung.**

**Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Kappel-Brände“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:**

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **Fassaden**

- 2.1.1 Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen oder mit Verkleidungen aus heimischem Holz auszuführen. Stark reflektierende Materialien und Farben sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Metall, Kunststoff, Faserzement oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

#### **Dachgestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.2 Im Dorfgebiet MD1 sind für die Dächer der Hauptgebäude die Dachformen Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Abweichend hiervon sind Abwalmungen bis zu einer Neigung von maximal 52° zulässig. Für untergeordnete Dächer der Hauptgebäude (z. B. Gauben, Vordächer, Dächer im Eingangsbereich) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 2.1.3 Im Dorfgebiet MD2 sind Dachneigungen bis maximal 45° zulässig.
- 2.1.4 Es sind allseitig Dachüberstände vorzusehen, der Dachüberstand an der Traufe und an den Giebelseiten muss mindestens 0,30 m betragen.
- 2.1.5 Auf einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten (z.B. Gauben) oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 2.1.6 Satteldach- und Walmdachgauben dürfen eine Breite von insgesamt 1/2 der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von min. 1,0 m von den Giebelseiten einhalten.
- 2.1.7 Schleppegauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig und dürfen eine Breite von insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von min. 1,0 m von den Giebelseiten einhalten und min. 0,60 m unterhalb der Firsthöhe enden.
- 2.1.8 Dacheindeckungen sind in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit auszuführen. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fensterflächen und Photovoltaikanlagen.

Hinweis: Eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe durch Dachaufbauten ist zulässig.

#### **Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden**

- 2.1.9 Garagen und Carports sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Alternativ sind Dachneigungen von 0° bis 6° für Garagen und Carports zulässig, wenn diese begrünt sind (Substratschicht mindestens 10 cm) oder baulich an das Hauptgebäude angeschlossen sind und als Terrassenflächen genutzt werden.
- 2.1.10 Für die Dächer von Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden sind Dachneigungen bis maximal 45° zulässig.

## 2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.2.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.

## 2.3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedungen an privaten Straßen, Wegen und Plätzen müssen aus Gründen der Schneeräumen einen Abstand von mindestens 2,0 m zum Fahrbahnrand bzw. Wegrand einhalten.

2.3.2 Einfriedungen zu Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zum Fahrbahnrand dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Mauern und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt für Mauern und Sockel gilt das natürliche Gelände.

2.3.3 Als Einfriedungen nicht zulässig sind: Stacheldraht, Nadelgehölze, Kunststoffzeugnisse, geschlossene Sichtschutzzäune.

Hinweis: Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

## 2.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

2.4.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Eine solche Versickerung muss über 30 cm belebten und begrüntem Oberboden oder über geeignete Filtereinrichtungen (z. B. Spezialsubstrat) erfolgen.

Retentionszisternen sind zulässig, der Überlauf ist über eine mindestens 30 cm mächtige Bodenschicht zu versickern.

Hinweis: Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Lenzkirch. Es wird empfohlen, die Entwässerungskonzeption mit dem Landratsamt bzw. der Gemeinde Lenzkirch rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 6a BauGB)

#### 3.1 Naturpark

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“.

#### 3.2 Naturdenkmal

Innerhalb des Plangebiets liegen zwei Naturdenkmale:

- Stieleiche (Schutzgebiets-Nr. 83150680095)
- Stieleiche (Schutzgebiets-Nr. 83150680094)

#### 3.3 Abfallwirtschaft

##### 3.3.1 Mantelverordnung

Seit 1. August 2023 gelten neue abfallrechtliche Regelungen, die sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Es handelt sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (ersetzt den RC-Erlass), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung).

##### 3.3.2 Erdaushub / Massenausgleich

Betragen die Aushubmassen > 500 m<sup>3</sup> ist für das Vorhaben nach dem „Gesetz zur Neuordnung des Abfallrechtes für Baden-Württemberg“ vom 16. Dezember 2020 (LKreiWiG) § 3 Abs 4 ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen. Hier sind die Menge der anfallenden Massen darzulegen sowie Maßnahmen zur Behandlung, Wiederverwertung und Entsorgung von Bodenaushub festzulegen.

#### 3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

##### 3.4.1 Zeitliche Beschränkung Fällung/Rückschnitt von Gehölzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

##### 3.4.2 Zusätzliche Vogel- und Fledermausquartiere

Als zusätzliche Maßnahme wird eine bauliche Integration von Vogelnistkästen und Fledermausquartieren – beispielsweise von Fassadennestern oder Einbaukästen bzw. Fassadenröhren oder -quartieren – in neue Gebäude zur Erhöhung des Brutplatzangebots bzw. der Quartierstrukturen empfohlen. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.

#### 3.5 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### 3.5.1 Allgemeine Bestimmungen:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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 Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenaus-

gleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

### 3.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung 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 wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## 3.6 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](mailto: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.

## 3.7 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.

## 3.8 Immissionsschutz

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93> (Stand 11/2024)

## 3.9 Klimaschutz

3.9.1 Auf die Verpflichtung gemäß § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten wird hingewiesen.

3.9.2 Zur Reduktion des Energieverbrauchs wird ein möglichst hoher Energieeffizienzstandard für die Gebäudehülle empfohlen.

### 3.10 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

### 3.11 Wasser / Abwasser

#### 3.11.1 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Wasserversorgungsanlage (z. B. Regenwassernutzungsanlage) gem. § 13 Abs. 3 TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik auszuführen.

#### 3.11.2 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

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

### Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt des Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Lenzkirch überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

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

Andreas Graf  
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: \_\_\_\_\_

## Anhang – Pflanzliste

### Pflanzenliste – Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes:

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 – 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

#### Bäume

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche*
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa. subcania	Fast Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide

\* Hinweis: Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (Fraxinus excelsior) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

#### Sträucher

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix rubens	Fahl-Weide

#### Obstbaumsorten

Prunus-Sorten	Gebietsheimische Kirscharten z.B. Dolleseppler, Wangenheims Frühzwetsche
Pyrus-Sorten	Most- oder Tafelbirnen z.B. Gellerts Butterbirne, Doppelte Phillipsbirne, Frühe von Trevoux, Schweizer Wasserbirne
Malus-Sorten	Gebietsheimische Apfelsorten z.B. Maunzenapfel, Danziger Kantapfel, Rheinischer Bohnapfel, Sonnenwirtapfel, Jonathan

#### Ergänzung - Wildobst

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus cerasifera	Wilde Mirabelle
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sylvestris	Wilde Johannisbeere