INHALT

1 ALLGEMEINES ... 3
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich ... 4
1.3 Regionalplan und Raumordnung ... 4
1.4 Flächennutzungsplan ... 5
1.5 Hochwasser/Überschwemmungsgebiete ... 6
1.6 Vorhandener Bebauungsplan ... 7
1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf ... 7
2 KONZEPTION DER PLANUNG ... 9
2.1 Städtebau ... 9
2.2 Technische Infrastruktur ... 10
2.3 Entwässerung ... 10
2.4 Verkehrliche Erschließung ... 10
3 IMMISSIONSSCHUTZ ... 11
3.1 Landwirtschaft ... 11
3.2 Gewerbe ... 12
4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ... 12
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12
4.3 Bauweise ... 14
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 14
4.5 Stellung der baulichen Anlagen ... 14
4.6 Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist ... 14
4.7 Garagen, Carport und Stellplätze ... 14
4.8 Nebenanlagen ... 15
4.9 Anzahl Wohneinheiten ... 15
4.10 Verkehrsflächen ... 15
4.11 Private Grünflächen ... 15
4.12 Öffentliche Grünflächen ... 16
4.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 16
4.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 16
4.15 Anpflanzung und Pflanzbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 17
5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ... 17
5.1 Dächer und Dachgestaltung ... 17
5.2 Dachaufbauten ... 18
5.3 Talseits sichtbare Wandhöhe ... 18
5.4 Grundstücksgestaltung ... 18
5.5 Einfriedungen ... 19

5.6 Außenantennen 20
5.7 Freileitungen 20
5.8 Stellplatzverpflichtung 20
6 UMWELTBELANGE UND EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG 20
7 BODENORDNUNG 20
8 KOSTEN 20
9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 20

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Niederdorf“ aus dem Jahr 2002 setzt für einen großen Teil des östlichen Siedlungsarms von Lenzkirch ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern fest. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2015 in einem kleinen Bereich im Norden des Plangebiets zum ersten Mal geändert.

Die nördliche der beiden Erschließungsstraßen wurde vollständig hergestellt und die Bebauung teilweise realisiert. Aktuell sind alle Bauplätze bis auf den östlichen Bauplatz vergeben. Der südliche Teilbereich des Baugebiets wurde bisher nicht umgesetzt. Lediglich die südliche Erschließungsstraße wurde auf ca. 60 m hergestellt, um das Niederschlags- und Schmutzwasser nach Süden in die Retentionsmulde bzw. in den bestehenden Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Da derzeit eine große Nachfrage nach Bauplätzen aus dem Ort heraus besteht, soll nun auch der 2. Bauabschnitt umgesetzt werden. Allerdings entsprechen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen und Bedürfnissen der Bevölkerung, weshalb eine 2. Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

Die derzeit überwiegend festgesetzten Doppelhäuser sollen durch Einzelhäuser ersetzt werden, da Doppelhäuser in dieser Lage nicht nachgefragt werden. Dafür werden die geplanten Grundstücke und Baufenster neu zugeschnitten. Neben weiteren, kleineren Anpassungen unter anderem der Straßenverkehrsflächen und der Leitungsrechte wird der Bebauungsplan im westlichen Bereich geändert. Derzeit sind dort ein Spielplatz mit angrenzender Grünfläche/Gärten und privaten Sammelgaragen/Carports festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht mehr zeitgemäß. Auf die Sammelgaragen wird verzichtet. Jedes Baugrundstück soll über eigene Stellplätze verfügen. Vielmehr sollen zwischen Spielplatz und Wohnbebauung Besucherstellplätze entstehen. Zum Einen wird dadurch der bereits im Jahr 2002 aus Immissionsschutzgründen festgesetzte Abstand zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb im Norden und der Wohnbebauung im Süden weiterhin sichergestellt. Zum Anderen entstehen auf diese Weise Besucherparkplätze, die dem Parkdruck in dem geplanten Wohnweg entgegenwirken. Die genannten Änderungen führen vereinzelt dazu, dass geringfügige Anpassungen bei Festsetzungen, z.B. zu den Überschreitungsmöglichkeiten der Baufenster, vorgenommen werden müssen, um wiedersprüchliche Regelungen zu vermeiden und Klarheit und Eindeutigkeit in der 2. Bebauungsplanänderung herzustellen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, muss der Bebauungsplan geändert werden. Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Mit der Bebauungsplanänderung werden folgende Ziele verfolgt:

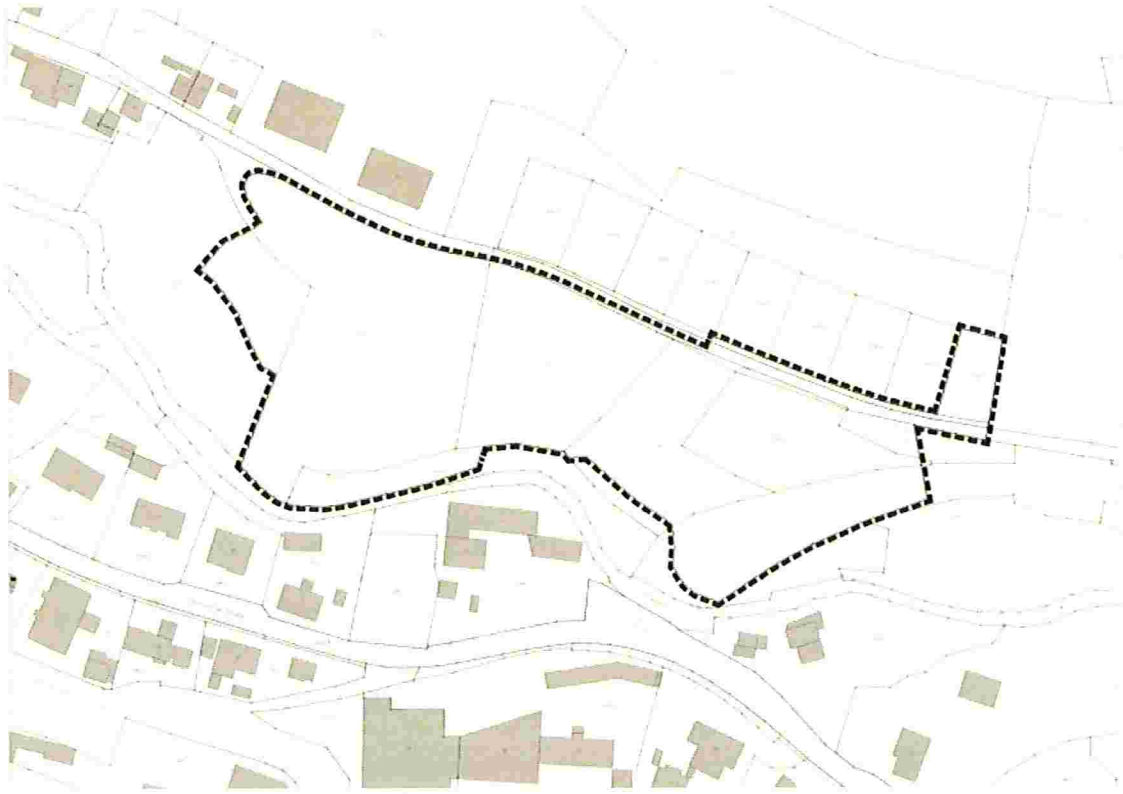
- Einbindung in die bestehenden Strukturen und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes und der bewegten Topographie
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland und bedürfnisorientierter Wohnformen (Einfamilienhäuser)
- sinnvolle Ausnutzung der bestehenden Flächenpotentiale im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung und Anpassung der ökologischen Belange

- Immissionsschutz gegenüber des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene Infrastrukturen und Optimierung der Erschließungsstraße gem. aktuellen Standards

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsarm von Lenzkirch („Im Niederdorf“) an einem Südhang. Im Nordwesten grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb, im Norden die bereits vollständig erschlossenen Bauplätze an, die Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Niederdorf“ von 2002 sind. Östlich sind landwirtschaftliche Flächen (Wiese, Weide) vorhanden. Südlich des Plangebiets verlaufen die mäanderförmige Flussaue der Haslach sowie die bestehende Bebauung entlang der Bonndorfer Straße.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen:



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

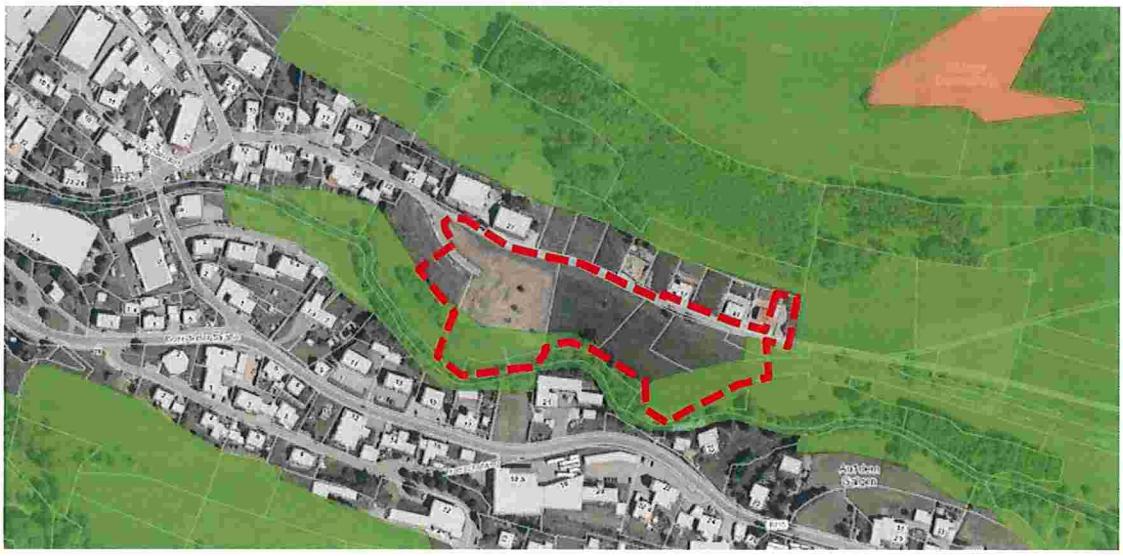
1.3 Regionalplan und Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans „Südlicher Oberrhein“ (Stand Juni 2019) stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Die im Rahmen des Bebauungsplans „Niederdorf“ von 2002 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete lagen teilweise innerhalb der damaligen Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebiets „Lenzkirch“, die jedoch im Rahmen einer späteren Änderung des Landschaftsschutzgebiets (LSG) entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen angeglichen wurden. Lediglich im äußersten Süden, im Bereich der Haslach überlagert das LSG (ca. 278 m²) die WA-Fläche. Aufgrund der geringfügigen Flächenüberlagerung und weil in diesem Bereich keine Baufenster ausgewiesen sind, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets zu erwarten. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang der Haslach und südöstlich des Baugebiets liegen innerhalb des

Landschaftsschutzgebiets, stehen diesem aufgrund ihrer Funktion als Ausgleichs- und Maßnahmenflächen jedoch ebenfalls nicht entgegen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets durch die 2. Bebauungsplanänderung sind somit nicht zu erwarten.



Darstellung des Landschaftsschutzgebiets (grün) Plangebietsgrenze (rot umrandet) (Quelle: LUBW)

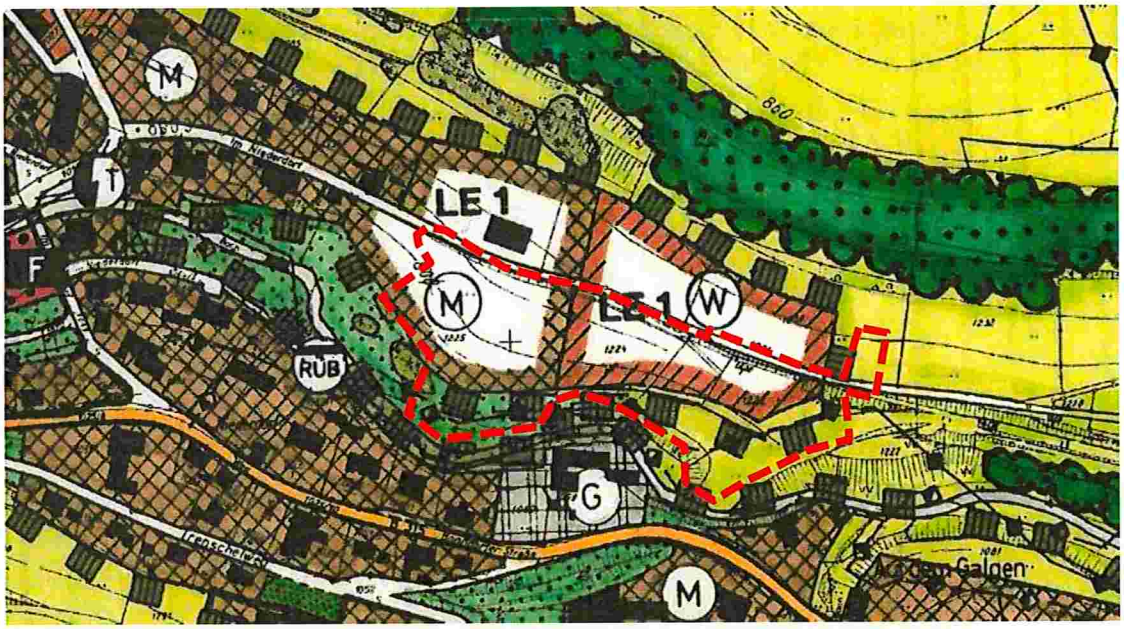
1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenzkirch vom 12.02.1998 stellt für die betroffenen Flächen geplante Mischbaufläche im Westen und geplante Wohnbaufläche im Osten dar. Die Flächen südlich und östlich der Bauflächen sind überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Entlang der Haslach sind Grünflächen besonderer Bedeutung dargestellt.

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan von 2002 vollständig planungsrechtlich überplant. Im geltenden Bebauungsplan „Niederdorf“ von 2002 sind innerhalb der Mischbaufläche differenzierte Baugebietsfestsetzungen vorgenommen worden. Für den landwirtschaftlichen Betrieb nördlich der Straße „Im Niederdorf“ ist ein Sondergebiet, südlich davon ein Allgemeines Wohngebiet sowie Grünflächen und westlich davon ein Gewerbegebiet festgesetzt worden. Da diese Nutzungen denen einer gemischten Baufläche entsprechen, konnte der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Auch wenn im jetzt vorliegenden Verfahren lediglich die Grün- und Wohnbauflächen südlich der Straße Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind, so ist die Gesamtheit der Nutzungen innerhalb der dargestellten Mischbaufläche zu betrachten. Vor diesem Hintergrund entspricht die Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Grünflächen mit Spielplatz und landwirtschaftlichem Betrieb nach wie vor dem Charakter einer Mischbaufläche. Die östlichen und südlichen Teilbereiche des Plangebiets (Grünflächen, Allgemeines Wohngebiet) entsprechen weitestgehend den Darstellungen im FNP. Geringfügige Überlappungen des im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets mit der landwirtschaftlichen Fläche im FNP sind der Unschärfe und Großmaßstäblichkeit des Flächennutzungsplans geschuldet und können vernachlässigt werden.

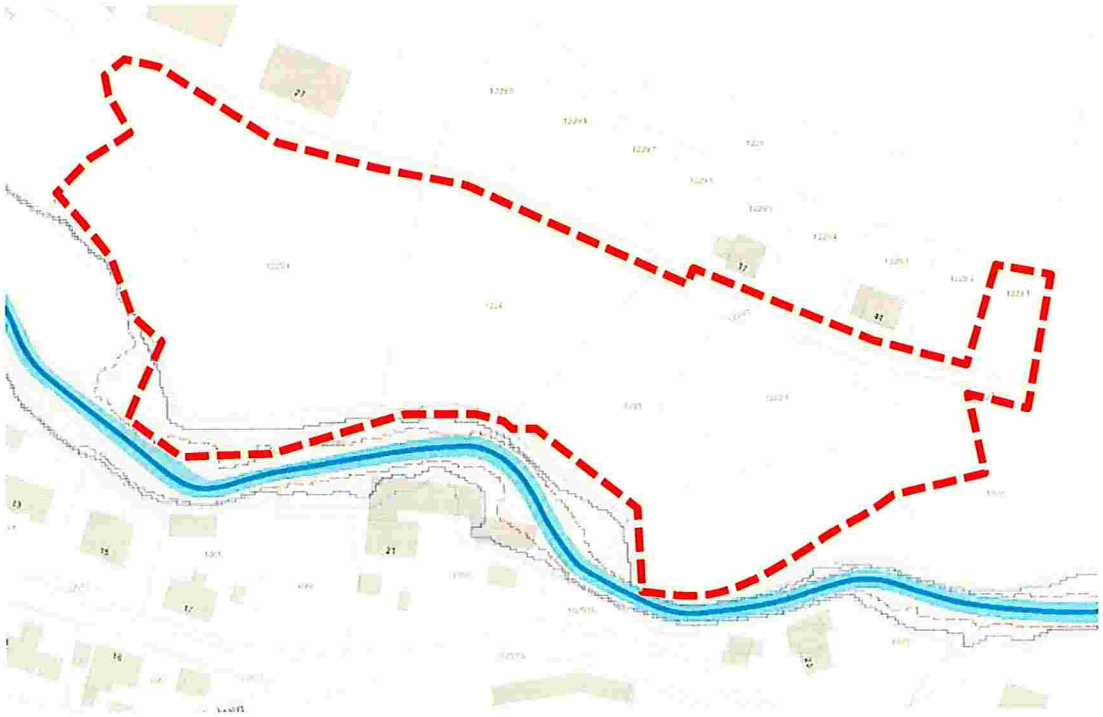
Die 2. Bebauungsplanänderung „Niederdorf“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Lenzkirch mit Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

1.5 Hochwasser/Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Haslach, die südlich des Geltungsbereichs verläuft. Die Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg zeigt, dass für das Plangebiet keine Gefahr durch eine Überflutung zu erwarten ist. Die Überflutungsflächen HQ10 und HQ100 liegen zwar teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Jedoch sind davon größtenteils lediglich die öffentlichen und privaten Grünflächen betroffen. Da in diesen Bereichen keine Bauflächen vorgesehen sind, besteht gemäß Hochwassergefahrenkarte keine Überschwemmungsgefahr für das Baugebiet.



Darstellung der Überflutungsflächen (magenta gestrichelt: HQ10, blau: HQ100, blau gestrichelt: HQextrem)

1.6 Vorhandener Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Niederdorf“ gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Niederdorf“ vom 15.11.2002. Dieser wurde im Jahr 2015 für einen Teilbereich nördlich der ausgebauten Erschließungsstraße zum ersten Mal geändert. Die 1. Bebauungsplanänderung beinhaltete einen Flächentausch zwischen dem östlich an den landwirtschaftlichen Betrieb angrenzenden Bauplatz mit dem mittig im Gebiet gelegenen Wendehammer und anschließender Grünfläche.

Bebauungsplan „Niederdorf“ von 2002

1. Änderung von 2015

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Gebietsart, das prägende städtebauliche und ökologische Konzept sowie das Maß der baulichen Nutzung bleiben nahezu unverändert. Es handelt sich im Wesentlichen um eine bedarfsgerechte Neukonzeption der Baufenster, die deutlich großzügiger festgesetzt werden, um den Verzicht auf Sammelgaragen zugunsten der Möglichkeit, Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen sowie um die Anpassung des Wendehammers, um das Wenden der Müllabfuhr zu ermöglichen. Durch zusätzliche ökologische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Biotopentwicklungsflächen werden die Maßnahmenflächen aufgewertet. Die Grundzüge der Planung werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf“ somit nicht berührt, so dass das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Ein Bebauungsplan darf im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet im Wesentlichen Anpassungen der Baufenster und der Stellplatzbereiche, die Aufwertung der Ausgleichsflächen sowie kleinere Änderungen im Bereich der Infrastruktur (Leitungsrechte, Anpassung Straßenverkehrsflächen). UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das vereinfachte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Von der Bebauungsplanänderung sind keine Schutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8115341 (Wutachschlucht) liegt in einer Entfernung von knapp 1 km östlich des Baugebiets. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich in knapp 2,5 km Entfernung östlich des Baugebiets (Nr. 8116441 Wutachschlucht und Baaralb). Aufgrund der großen Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Bebauungsplanung zu erwarten.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Im vereinfachten Verfahren sind die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu ermitteln, darzustellen und zu kompensieren. Hierfür wurde durch das Büro Kunz GaLa-Plan aus Todtnauberg eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt, in der die Eingriffe beschrieben sowie Ausgleichsmaßnahmen genannt werden. Diese liegt der Begründung bei. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Verfahrensablauf

18.02.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Bebauungsplanänderung „Niederdorf“ gem. § 2 (1) BauGB
18.02.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung „Niederdorf“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
11.03.2021 bis 12.04.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 05.03.2021 mit Frist bis zum 12.04.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
24.06.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung „Niederdorf“ und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
08.07.2021 bis 23.07.2021	Durchführung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB (verkürzte Auslegungsfrist)
Anschreiben vom 02.07.2021 mit Frist bis zum 23.07.2021	Durchführung der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
26.08.2021	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage und der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Bebauungsplanänderung „Niederdorf“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Die bereits im Bebauungsplan von 2002 gesicherte Bebauung in drei übereinander gestaffelten Reihen parallel zu den Höhenlinien wird in der vorliegenden Änderung weiterverfolgt. Zur Einbindung in die landschaftlich exponierte Lage an einem teilweise sehr steilen Südwesthang ist einerseits eine sich unterordnende Bebauung und andererseits eine angemessene Reaktion auf das umgebende, hochwertige Landschaftsbild geboten. Die Bebauung wird sich der Hangneigung entsprechend nach Süden abstufen, so dass bergseits jeweils maximal zwei und talseits maximal drei Geschosse in Erscheinung treten werden. Als Übergang in die hochwertige, umgebende Landschaft sind an dem nördlichen und südlichen Plangebietsrand private, begrünte Flächen vorgesehen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Die rechtskräftigen Festsetzungen von überwiegend Doppelhäusern entsprechen nicht den aktuell nachgefragten Bauformen. Zudem sind die Baufenster von teilweise lediglich 9,5 m Bautiefe nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgemäß und bieten kaum Flexibilität in der Positionierung der Gebäude, die in dieser topographisch anspruchsvollen Lage besonders wichtig ist.

Vor diesem Hintergrund soll die städtebauliche Konzeption angepasst werden. Zukünftig sollen nur Einzelhäuser möglich sein, die in ihrer Positionierung und Größenordnung flexibler angeordnet werden können.

Unmittelbar südlich des landwirtschaftlichen Anwesens waren im rechtskräftigen Bebauungsplan aus Gründen des Immissionsschutzes keine Bauplätze geplant. Diese Fläche wurde als öffentliche Spielplatzfläche, als private Gartenfläche und als private Garagen- und Carportzone festgesetzt. An der Planung des öffentlichen Spielplatzes wird festgehalten. Die restliche Fläche soll jedoch künftig als öffentliche Parkplatzfläche genutzt werden, jeweils separat von Norden und Süden anfahrbar. Dazwischen liegen eine Stützmauer und eine begrünte Böschung zur Vermittlung des Höhenunterschieds.

Gestaltungsplan

2.2 Technische Infrastruktur

Über die bereits bestehenden und noch herzustellenden Erschließungsstraßen werden alle Baugrundstücke an das vorhandene Versorgungsnetz für Wasser, Abwasser, Medien etc. angeschlossen.

Aufgrund der Hanglage und einer topographischen Senke im Zentrum des Plangebiets südlich der Erschließungsstraße können vereinzelt Kleinhebeanlagen zur Kellerentwässerung erforderlich werden. Um auf Kleinhebeanlagen verzichten zu können, müsste der Schmutzwasserkanal in diesem Bereich bis zu 6 m tief gelegt werden, was jedoch nicht wirtschaftlich ist. Stattdessen soll der Kanal ca. 2 m bis 2,5 m tief unter der Straße verlaufen, weshalb die betroffenen Grundstückseigentümer in Abhängigkeit ihrer Gebäudeplanung ggf. eine Hebeanlage vorsehen müssen.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befand sich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. In diesem Bereich wurde für den ersten Bauabschnitt der erforderliche Regen- und Schmutzwasserkanal verlegt. Künftig soll in den Bebauungsplan ein öffentlicher Zufahrtsweg entlang der Grenze zu Flurst. Nr. 1225 aufgenommen werden, durch den die Retentionsmulde und das Gewässer Haslach erreicht werden kann.

2.3 Entwässerung

Eine Versickerung ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich. Derzeit befindet sich im Südwesten ein Retentionsbecken. Dieses Becken kann dreiviertel des im gesamten Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers aufnehmen und verzögert in die Haslach abgeben. Für die vollständige Aufsiedlung des Baugebiets reicht das vorhandene Retentionsbecken nicht aus. Deshalb wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten südöstlich des Plangebiets ein zusätzliches Retentionsbecken hergestellt, über das das Regenwasser verzögert in die Haslach eingeleitet wird. Der bestehende Bebauungsplan von 2002 setzt in diesem Bereich bereits „Versickerungsflächen“ fest.

Südlich des Baugebiets verläuft der Mischwassersammler des Abwasserzweckverbands Haslachtal, an den bereits der 1. Bauabschnitt des Wohngebiets „Niederdorf“ angeschlossen ist. Auch der 2. Bauabschnitt wird daran angeschlossen.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des 2. Bauabschnitts erfolgt über die Fortführung der teilweise hergestellten Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge im Osten. Das im äußersten Nordosten befindliche Baugrundstück wird weiterhin über die bereits ausgebaute Straße „Im Niederdorf“ erschlossen. Das Verkehrskonzept berücksichtigt die Anschlüsse an das bestehende Fußwegenetz, so dass die landwirtschaftlichen Flächen im Osten weiterhin bewirtschaftet werden können. Als Erschließungsstraße ist ein Wohnweg mit 5,5 m Breite als Mischverkehrsfläche ohne separaten Fußweg vorgesehen. Im Westen des Plangebiets, in direkter Nachbarschaft zum geplanten Spielplatz, sind durch Baumpflanzungen gegliederte öffentliche Parkstände geplant, die separat von Norden und Süden erschlossen werden.

2.5 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Im Zentrum des Plangebiets bildet die vorhandene Topographie eine Senke aus. In diesem Bereich wird durch Erdmassenausgleich die Senke zugunsten einer funktionalen Straßenerschließung angehoben und nivelliert.

Durch die Hanglage ist zu erwarten, dass vor allem auf den südlichen Baugrundstücken die ausgehobenen Erdmassen zur Modellierung der Grundstücke zu einem großen Teil wieder eingebaut werden. Auf den nördlich der Straße gelegenen Baugrundstücken könnte der Einbau des Aushubs in geringerem Maße ausfallen. Die überschüssigen Erdmassen werden fachgerecht entsorgt bzw. bei Eignung entweder zur Wiederverwertung zwischengelagert oder unmittelbar an geeigneter Stelle wiederverwertet.

3 IMMISSIONSSCHUTZ

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der im rechtkräftigen Bebauungsplan als „Sondergebiet“ festgesetzt ist. Zudem befindet sich das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zu einem westlich gelegenen eingeschränkten Gewerbegebiet. Die von diesen Flächen ausgehenden Emissionen sollen im Folgenden betrachtet und bewertet werden.

3.1 Landwirtschaft

Das Sondergebiet für den landwirtschaftlichen Betrieb ist unterteilt in den westlichen Teil mit Tierhaltung (Stall) und den östlichen Teil ohne Tierhaltung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Tierhaltung im östlichen Teil ausgeschlossen, da ansonsten der erforderliche Abstand von 53 m zwischen Stallgebäude und neuer Wohnbebauung eine wesentliche Einschränkung für die Entwicklung des Wohngebiets bedeutet hätte. Im westlichen Bereich ist zwar die Tierhaltung zulässig. Jedoch wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan die Schweinehaltung und Stallhaltung von Geflügel ausgeschlossen, da hiervon Emissionen ausgehen, die einen größeren Abstand der Wohnbebauung zum Betrieb erfordert hätten.

Um einen ausreichenden Abstand zwischen der Stallhaltung und der Wohnbebauung sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan von 2002 einerseits der Spielplatz mit benachbarter Grünfläche und Sammelgaragen sowie andererseits in der 1. Bebauungsplanänderung eine Grünfläche östlich des Sondergebiets festgesetzt.

Diese Abstände werden durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht verändert. Lediglich die Festsetzung der Grünfläche/Sammelgaragen wird durch die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen ersetzt. Auch die Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten bleiben mindestens 53 m vom Stallgebäude zurück, so dass der Immissionsschutz für die zukünftigen Wohngebäude ausgehend vom landwirtschaftlichen Betrieb weiterhin gewährleistet wird, keine weiteren Einschränkungen des Betriebs durch die 2. Bebauungsplanänderung zu erwarten sind und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

In der 2. Bebauungsplanänderung wird lediglich der fehlerhaft dargestellte Abstandsbereich korrigiert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2002 wurde das Stallgebäude rechteckig 53 m in alle Richtungen versetzt und dieses Rechteck als von Wohnbebauung freizuhaltender Abstandsbereich definiert. Allerdings würde dies bedeuten, dass insbesondere ausgehend von den Eckbereichen des Stalls ein weitaus größerer Abstand einzuhalten wäre als notwendig. Korrekterweise muss an den Ecken des Stallgebäudes ein Radius von 53 m angesetzt werden, so dass rund um den Stall einheitlich 53 m Abstand für die neue Wohnbebauung gilt. Dies wurde in der Planzeichnung entsprechend dargestellt und die Dimensionierung der überbaubaren Flächen auf dieser Grundlage festgelegt.

3.2 Gewerbe

Das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet westlich des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung „Niederdorf“ ist derzeit unbebaut. Potentielle immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Aufgrund der planungsrechtlichen Einschränkung des Gewerbegebiets dürfen sich auf dieser Fläche schon heute nur solche Betriebe ansiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wurde bereits 2002 die konfliktfreie Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Allgemeinem Wohngebiet vorbereitet, die auch für die 2. Bebauungsplanänderung angenommen werden kann.

Bereits ansässige Gewerbebetriebe in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt, da kein Heranrücken der Wohnbebauung an die bestehenden Betriebe durch die 2. Bebauungsplanänderung begründet wird.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll hauptsächlich dem Wohnen dienen, um Einwohnern und Zuziehenden in Lenzkirch neue Wohnmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Deshalb wird als Art der baulichen Nutzung analog zum bestehenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Weitere Ausschlüsse von Nutzungen wurden im Jahr 2002 nicht geregelt. Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung sollen jedoch klarstellend unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden, um die zur Verfügung stehenden Flächen für Wohnnutzung vorzuhalten. Dabei sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vollständig sowie die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Hierin wird keine Betroffenheit der Grundzüge der Planung gesehen, da der Ausschluss der genannten Nutzungen und Anlagen Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft insbesondere Tankstellen) innerhalb des Gebiets unterbindet. Vor allem Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht befriedigt werden kann. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird das Ziel der geplanten Wohnnutzung nochmals eindeutig klargestellt und planungsrechtlich verfestigt.

Die Wohngebiete wurden in WA 1 und WA 2 unterteilt, weil sich die Festsetzungen zu den Traufhöhen unterscheiden. Die Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete beginnt zur besseren Lesbarkeit und Klarstellung bei 1, obwohl im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits WA 1 bis WA 5 festgesetzt wurde.

Zur besseren Handhabung und Nachvollziehbarkeit soll der Deckblattbereich der 2. Bebauungsplanänderung nicht auf den rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeklebt werden. Daher kann die Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete in der 2. Änderung des Bebauungsplans wieder bei 1 beginnen. Stattdessen soll ein weißes Deckblatt auf dem geänderten Bereich des Bebauungsplans „Niederdorf“ von 2002 zur kennzeichnenden Vorheftung mit Verweis auf die 2. Änderung aufgebracht sowie die Nutzungsschablonen zu den WA 2 bis WA 5 mit weißen Deckblättern überklebt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

4.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Analog zum bestehenden Bebauungsplan wird im WA 1 eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ein drittes Geschoss ist im Rahmen der zulässigen Traufhöhe möglich, sofern es nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird.

Für die südlichste Baureihe (WA 2) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich ein Vollgeschoss zugelassen worden. Diese Festsetzung würde auf den betroffenen Baugrundstücken zu enormen Erdarbeiten und Aufschüttungen führen, damit das talseitige Geschoss nicht als Vollgeschoss gewertet werden kann. Bereits die Schnitte im rechtskräftigen Bebauungsplan zeigen, dass das Geschoss unterhalb des Erdgeschosses als Vollgeschoss ausgebildet sein muss. Die örtliche Bauvorschrift zu den zulässigen Geländemodellierungen von 2002 besagt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken den natürlichen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen dürfen und bis max. 1,0 m zulässig sind. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die im Jahr 2002 getroffene Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse für die südlichste Baureihe fehlerhaft war.

Aus diesen Gründen werden in der 2. Bebauungsplanänderung für das WA 2 ebenfalls zwei Vollgeschosse festgesetzt, so dass talseitig ein vollwertiges Hanggeschoss geschaffen werden kann. Die zulässigen Traufhöhen und die städtebauliche Terrassierung zur Haslach hinunter bleiben dadurch unverändert und massive Aufschüttungen werden vermieden.

4.2.2 GRZ

Anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan, der absolute Grundflächen als Höchstmaß festsetzt, wird in der 2. Bebauungsplanänderung eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt., Hierin wird keine Berührung der Grundzüge der Planung, sondern vielmehr die Angleichung an die aktuellen Anforderungen der Siedlungsentwicklung im Sinne des flächensparenden Bauens gesehen. Gleichwohl wird der aufgelockerten Siedlungsstruktur entsprochen.

Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Bau NVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind zusätzlich möglich. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum entsprochen.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert und müssen aufgrund der anspruchsvollen Hanglage differenziert festgesetzt werden. Die maximale Traufhöhe wird abhängig vom Standort sowie von der festgesetzten Höhe der Erschließungsstraße festgesetzt. Für die Baugrundstücke im WA1 gilt eine festgesetzte Traufhöhe von 9,0 m, weil diese Grundstücke talseits erschlossen werden. Die Baugrundstücke im WA 2 werden bergseits erschlossen, weshalb dort eine Traufhöhe von max. 4,0 m gilt. Mit den differenzierten Höhenfestsetzungen werden eine entlang den Höhenlinien gestaffelte Bebauung und ein harmonisches, der Hanglage entsprechendes Ortsbild gesichert, wie es bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan der Fall ist.

4.2.4 Höhenlage der Straße

Durch diese Festsetzung und den Bezug der Traufhöhen auf eben diese festgesetzte Höhe wird das harmonische Ortsbild in Hanglage zusätzlich gesichert und Überhöhungen durch die zukünftigen Gebäude unterbunden. Die zulässige Abweichung der Straßenhöhen von bis zu 50 cm ermöglicht noch etwas Spielraum in der konkreten Ausführungsplanung.

4.3 Bauweise

Weil im Ort überwiegend Einfamilienhäuser nachgefragt werden und für die Gemeinde Lenzkirch die offene Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern und einem Grenzabstand ortsbildprägend sind, soll dies auch in diesem Baugebiet fortgeführt werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Eine wesentliche Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2002 ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden in der 2. Bebauungsplanänderung großzügig festgesetzt. Die Tiefe der Baugrenzen reicht von 12 m bis 15 m. Auf dieser Grundlage wird in Verbindung mit den festgesetzten Firstrichtungen und maximalen Traufhöhen eine dem Standort und der Topographie angemessene und geordnete Bebauung ermöglicht, die gleichzeitig umfangreiche Spielräume in der individuellen Positionierung und Größenordnung der Wohngebäude zulässt. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten für Sichtschutzwände in den Terrassenbereichen oder für Garagen, wie sie im rechtkräftigen Bebauungsplan zulässig sind, sind somit entbehrlich geworden und werden in der 2. Bebauungsplanänderung nicht mehr festgesetzt.

Grundsätzlich soll durch die Baufenster eine harmonische Gebäudeflucht im Plangebiet erreicht werden. Dementsprechend wurde nach Möglichkeit ein Abstand von 4,0 m bis 6,0 m von der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

4.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die exponierte Hanglage des Plangebiets erfordert ein besonderes Augenmerk auf die städtebauliche Ausgestaltung des Baugebiets. Der Hang ist von Südwesten, Süden und Südosten weithin sichtbar. Deshalb soll durch die Festsetzung einer Firstrichtung sichergestellt werden, dass eine harmonische, dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende städtebauliche Struktur entsteht. Die Firstrichtung wird einheitlich parallel zu den Höhenlinien und der Erschließungsstraße festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die zukünftigen Gebäude – analog zu den bestehenden Festsetzungen - traufständig zur Hangneigung stehen. Städtebaulich störende und unerwünschte Giebelfassaden werden damit ausgeschlossen.

Eine Ausnahme stellt die festgesetzte Firstrichtung im Nordosten dar. Für den bisher nicht vergebenen, letzten Bauplatz in der nördlichen Baureihe des Baugebiets (Fl.-St. 1229/1) gilt im bestehenden Bebauungsplan eine Nord-Süd-Firstrichtung sowie ein aus heutiger Sicht zu geringer Abstand des Baufensters zur Erschließungsstraße. Nun sollen beide Firstrichtungen ermöglicht werden. Auf diese Weise wird das Ziel einer einheitlichen Gebäudestellung an der exponierten Lage gewährleistet als auch die Möglichkeit gegeben, am Kopf der Erschließungsstraße mit der Gebäudestellung in Nord-Süd-Richtung zu reagieren, wie es im rechtskräftigen Bebauungsplan beabsichtigt war.

4.6 Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist

Damit keine Gefährdungs- und Konfliktsituationen insbesondere bei LKW-Verkehr (z.B. Müllabfuhr) entstehen, ist eine Freihaltefläche von mindestens 1 m bei denjenigen Grundstücken einzuhalten, die unmittelbar an die öffentliche Erschließungsstraße im Bereich des geplanten Wendehammers angrenzen.

4.7 Garagen, Carport und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Garagen und Carports ist im rechtskräftigen Bebauungsplan vergleichsweise restriktiv geregelt. Künftig soll es möglich sein, Garagen mit einem Abstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße bis zur hinteren Baufensterflucht zu errichten. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen.

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Garagen und Carports sind allerdings nur innerhalb der Baufenster und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, um die Grenzbereiche des Plangebiets insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen und der freien Landschaft davon freizuhalten. Die Baufenster sind im Zusammenhang mit Garagen und Carports so dimensioniert, dass die Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Anordnung von Garagen und Carports haben. Im Gegenzug sind offene Stellplätze im gesamten Baugebiet zulässig.

4.8 Nebenanlagen

Um die aufgelockerte Struktur zu bewahren und die sensible, exponierte Ortsrandlage zu schützen sind Nebenanlagen mit mehr als 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin – analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan - unzulässig.

4.9 Anzahl Wohneinheiten

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird auf drei Einheiten je Wohngebäude beschränkt. Auf diese Weise erhalten die Eigentümer die Möglichkeit auf Schaffung von Einliegerwohnungen.

Diese Festsetzung weicht im Bereich des WA 1 von der des rechtskräftigen Bebauungsplans ab. Dieser setzte für die mittlere Baureihe vier Wohneinheiten je Einzelhaus, bzw. 2 Einheiten je Doppelhaus fest. In Verbindung mit den sehr engen Baufenstern im Bebauungsplan „Niederdorf“ von 2002 und dem nachzuweisenden Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit muss in Frage gestellt werden, ob und wie vier Wohneinheiten in einem Haus überhaupt möglich gewesen wären. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Festsetzung fehlerhaft war, weshalb sie in der 2. Bebauungsplanänderung korrigiert wird.

4.10 Verkehrsflächen

Die notwendigen Flächen für die Erschließungsstraße samt Wendehammer, die Fortführung der landwirtschaftlichen Wege sowie die öffentlichen Stellplätze werden zeichnerisch als öffentliche Straßenverkehrsflächen, bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Um die Funktionalität des Straßenbaus zu gewährleisten, wird analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass die Fundamente der Straßenrandsteine bzw. der Entwässerungsrinne bis zu 0,25 m in die privaten Grundstücke ragen dürfen.

Entlang der nördlichen Baugebietsgrenze des WA 1 ist ein Einfahrtsverbot festgesetzt. Der vorhandene, starke Geländesprung an dieser Stelle (siehe Schnitte in Planzeichnung) würde dazu führen, dass die Gebäude erheblich höher werden müssten, um zumindest ebenerdig in das oberste Vollgeschoss des Gebäudes kommen zu können. Dies würde zu einer unverhältnismäßigen Überhöhung der mittleren Baureihe führen und das städtebauliche Ortsbild stören.

4.11 Private Grünflächen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze und im Bereich des letzten Baugrundstücks aus dem 1. Bauabschnitt wird ein fünf Meter breiter, privater Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ festgesetzt. Dieser ist größtenteils bereits im bestehenden Bebauungsplan vorhanden. In der 2. Bebauungsplanänderung wird der Grünstreifen konsequent durchgezogen und dient als Übergang zwischen den Bauflächen und den sich anschließenden Biotopentwicklungs- und Ausgleichsflächen. Diese grünen Zonen

sind zu begrünen und von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten, um die Biotopentwicklungsflächen nicht zu beeinträchtigen.

4.12 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet wird die bestehende Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ übernommen. Die Herstellung des Spielplatzes ist mit Aufsiedlung des 2. Bauabschnitts geplant. Die Böschung zwischen den öffentlichen Stellplätzen wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Zwischen dem Baugebiet und der Haslach werden bestandsgemäß öffentliche Grünflächen festgesetzt, die bereits im Bestand als Ausgleichs- und Biotopentwicklungsflächen dienen. Diese Flächen werden durch weitere Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet.

Im äußersten Südosten schließt sich direkt an die privaten Grünflächen eine öffentliche Grünfläche („Zipfel“) an, für die keine Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Im Rahmen einer zukünftigen Schmutzwasserkanalverlegung besteht möglicherweise die Notwendigkeit, dass der Kanal diesen Bereich queren muss. Damit eine konfliktfreie Kanalverlegung gewährleistet werden kann, soll die Teilfläche nicht als privates Baugrundstück sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Ein Leitungsrecht ist in diesem Bereich nicht erforderlich, da sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde Lenzkirch befindet und als öffentliche Fläche gesichert wird.

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

Die durch die 2. Bebauungsplanänderung bedingten ökologischen Eingriffe werden sowohl innerhalb des Baugebiets als auch auf den direkt benachbarten Grünflächen durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Die zusätzlichen Eingriffe können vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Damit wird dem Gebot des eingriffsnahen Ausgleichs Rechnung getragen.

Die von der Planung betroffene „FFH-Berg-Mähwiese am Mittleren Sommerberg O Lenzkirch“ wird auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen F1 und F2 ausgeglichen. Zur Kompensation des Verlustes eines Feuchtbiotops sind zwei neue Nasswiesen (F3 und F4) im Bereich des bestehenden sowie des geplanten Retentionsbeckens herzustellen.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Rückhaltemöglichkeit von Nieder-schlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Eine weitere Festsetzung zum Schutz der Umwelt betrifft die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung. Gerade im Bereich des Ortsrandes soll so die Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden.

4.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Südlich des Allgemeinen Wohngebiets verläuft eine unterirdische Versorgungsleitung des Energiedienstes „ED Netze“. Diese Leitung ist derzeit stillgelegt. Allerdings wird sie im Bereich privater Baugrundstücke mit einem Leitungsrecht „LR1“ gesichert, um die

Zugänglichkeit und ggf. die Wiederaufnahme des Betriebs zukünftig zu gewährleisten. Der Verlauf der vorhandenen Leitung ist außerhalb der privaten Flächen als „vorhandene unterirdische Leitung“ nachrichtlich dargestellt.

Im Rahmen des Generalentwässerungsplans wird der vorhandene Schmutzwasserkanal, der momentan entlang der Haslach verläuft, verlegt werden müssen. Da zum jetzigen Zeitpunkt der neue Verlauf des Mischwassersammlers noch nicht abschließend feststeht, sind im Bebauungsplan auf den in Frage kommenden privaten Flächen entsprechende Leitungsrechte „LR2“ festgesetzt.

Im südwestlichen sowie im südöstlichen Teil des Plangebietes befand sich im rechtskräftigen Bebauungsplan jeweils ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Im Westen wurde für den ersten Bauabschnitt der erforderliche Regen- und Schmutzwasserkanal verlegt. Künftig soll in den Bebauungsplan ein öffentlicher Zufahrtsweg entlang der Grenze zu Flurst. Nr. 1225 aufgenommen werden, durch den die Retentionsmulde und das Gewässer Haslach erreicht werden kann. Das festgesetzte Leitungsrecht im Südosten ist auf Grundlage der aktuellen Erschließungsplanung entbehrlich. Deshalb wird auf die Festsetzung dieser beiden Leitungsrechte nunmehr verzichtet.

4.15 Anpflanzung und Pflanzbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet befinden sich besonders wertvolle oder ortsbildprägende Einzelbäume oder Feldgehölze, die deshalb zum Erhalt festgesetzt werden.

Um eine Mindestdurchgrünung im weithin sichtbaren Plangebiet sicherzustellen und zur Kompensation entfallender Gehölzstrukturen wird – wie im bestehenden Bebauungsplan - die Pflanzung von Einzelbäumen sowie eines Feldgehölzes entlang der Haslach planungsrechtlich gesichert. Von den festgesetzten Baumstandorten kann jedoch abgewichen werden, wenn beispielsweise die individuelle Grundstücksorganisation (z.B. Zufahrten, Stellplätze etc.) oder unterirdische technische Anlagen dem Standort entgegenstehen. In solchen Fällen kann der Baumstandort um bis zu 5 m verschoben werden.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dächer und Dachgestaltung

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Satteldächern, weshalb auch im Plangebiet ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zugelassen werden.

Aufgrund der geänderten Zulässigkeiten von Garagen und Carports sowie der großzügigen Baufenster, werden zeitgemäße Regelungen zur Gestaltung von Garagen und Carports ergänzt: Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten, sind Garagen und Carports entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Gleichwohl sind unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes auch flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) zulässig, um einen positiven Effekt für das Mikroklima herbeizuführen.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune und anthrazite Ziegel oder Dachsteine zulässig. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet aus gestalterischen Gründen und zum Schutz der angrenzenden Landschaft nicht zulässig. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Damit soll einer klimafreundlichen Energiegewinnung Rechnung getragen werden.

Die vorstehend erläuterten Vorschriften zur Dachgestaltung in Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung tragen zu einer harmonischen Siedlungsentwicklung in exponierter Hanglage bei und führen das gewachsene, ländliche Ortsbild Lenzkirchs sinnvoll weiter.

5.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten aller Art, zu denen Dachgauben und Dacheinschnitte (Negativgauben) zählen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, um im Dachgeschoss zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu können. Dachaufbauten sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Dachfläche (durchgängige Trauf- und Firstlinie) soll trotz Dachaufbauten erhalten und damit eine städtebauliche Ordnung gesichert werden. Dachaufbauten sollen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten.

Die Regelungen zu den Dachaufbauten orientieren sich an den bestehenden Bauvorschriften des Bebauungsplans „Niederdorf“ von 2002.

5.3 Talseits sichtbare Wandhöhe

Um den Charakter der beabsichtigten Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und Satteldach zu gewährleisten, wird für das WA 2 eine talseits maximal sichtbare Wandhöhe ergänzt. Ziel ist, dass im WA 2 maximal zwei sichtbare Geschosse talseitig in Erscheinung treten. Das hat zur Folge, dass falls ein Kellergeschoss errichtet werden soll, dieses überwiegend unterhalb der Geländeoberfläche herzustellen ist. Eine höhere Wandhöhe würde in Zusammenhang mit der südexponierten Hanglage zu dominant wirken und baugestalterisch nicht verträglich sein. Insbesondere die Baureihe im WA 2 mit Blick zur Haslachniederung muss sich dieser deutlich unterordnen.

5.4 Grundstücksgestaltung

Die Regelungen zur Grundstücksgestaltung weichen in Teilen von den Regelungen des bestehenden Bebauungsplans ab oder ergänzen diese. Hierin wird keine Berührung der Grundzüge der Planung gesehen. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Niederdorf“ von 2002 wurde bereits die Schaffung eines ressourcenschonenden Umgangs mit den Naturgütern sowie ein gestalterisch und funktional qualitätsvolles und attraktives Gebiet verfolgt. Durch die folgenden zusätzlichen Regelungen zur Gartengestaltung, Schottergärten etc. wird eine Stärkung des bereits formulierten Ziels vorgenommen.

<u>Gartengestaltung</u>

Wegen des ländlichen Charakters des Plangebiets und der Lage am Ortsrand wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, damit in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist. Die Begrünung dient als wirksame Maßnahme zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten, zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes und hat auch eine kühlende Wirkung durch Transpiration auf Grünflächen.

<u>Schottergärten</u>

In den letzten Jahren hat sich der Trend zu Kies- und Schottergärten in vielen Gemeinden verstärkt. Diese Art der (Vor-)Gartengestaltung gilt als modern und pflegeleicht. Allerdings hat sich auch gezeigt, dass diese „Versteinerung“ der Gemeinden oder Baugebiete zunehmend Probleme insbesondere für die Artenvielfalt und das Stadtklima aufwirft.

Gärten sind für viele Vögel, Insekten – insbesondere Bienen – wichtige Zufluchtsorte und Habitate. Naturnah und strukturreich gestaltete Gärten bieten Nahrung,

Kinderstuben und Unterschlupf, die in Zeiten von monokultureller Landwirtschaft immer wichtiger für das Überleben der genannten Tiere werden. Schottergärten können diese wichtigen Funktionen nicht bieten.

Hinzu kommt die starke Aufheizung der Schottergärten im Sommer. Die in den Steinen gespeicherte Wärme wird nachts abgegeben und mindert die Abkühlung. Der Boden kann kein Wasser speichern und es fehlen große Pflanzen, die Schatten spenden. Dies führt zu unerwünschten mikroklimatischen Veränderungen.

Der vermeintlich geringe Pflegeaufwand für Schottergärten gilt möglicherweise für die ersten ein bis zwei Jahre. Langfristig lagern sich zwischen den Steinen allerdings Samen und altes Laub ab. Es entstehen Flechten, Moose und Unkraut, die sich zwischen den Steinen nicht so einfach durch Unkrautjäten entfernen lassen. Meist wird dann zur chemischen Unkrautvernichtung gegriffen, die jedoch Lebewesen töten und das Grundwasser belasten.

Die Gemeinde Lenzkirch ist eine typische und grüne Schwarzwaldgemeinde. Dieser Charakter soll sich auch in dem Baugebiet „Niederdorf“ am Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu weitläufigen Wiesen, Weiden und Waldflächen widerspiegeln. Deshalb möchte die Gemeinde eine durch Grünpflanzen geprägte Garten- und Vorgartenlandschaft gesichert wissen.

Aus den genannten Gründen wird im Plangebiet eine großflächig „steinige“ Gartengestaltung ausgeschlossen.

Nebenflächen

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

Umgang mit Geländeanpassungen

Die exponierte Lage des Baugebiets an einem Südhang mit Fernsicht erfordert eine behutsame und verträgliche Abstufung sowohl der Gebäude als auch der Gärten. Angemessene Übergänge zwischen den Baugrundstücken sowie zur Haslachaue und den nördlich anschließenden Wiesenhängen sowie die Vermeidung städtebaulich störender Überhöhungen sind bei der Planung besonders wichtig.

Zur besseren Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks ist davon auszugehen, dass die Eigentümer ihr Grundstück, beispielsweise die Gartenflächen, einebnen werden. Um auszuschließen, dass in Folge dessen eine unerwünschte, hohe Stützmauer am Ortsrand entsteht, wird geregelt, dass entweder eine Böschung mit zwingender Neigung oder eine terrassierte Stützmauer vorzusehen ist. Die Stützmauern müssen dabei mindestens 1,5 m versetzt voneinander errichtet werden und dürfen jeweils maximal 0,8 m hoch sein.

5.5 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Die Grundstückseigentümer können sich so in geeigneter Weise gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abgrenzen, ohne jedoch den Straßenraum negativ zu beeinträchtigen. Auch bei der zulässigen Materialität der Einfriedungen wurde darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Ortsuntypisches Material – Maschendraht und Drahtzäune – sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

5.6 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig.

5.7 Freileitungen

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

5.8 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl an Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Um dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum sowie der zukünftigen Zielgruppe – Familien und Mehrpersonenhaushalte – Rechnung zu tragen, soll mit einer Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

6 UMWELTBELANGE UND EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB kann auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Allerdings sind die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu ermitteln, darzustellen und zu kompensieren. Hierfür wurde durch das Büro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt, in der die Eingriffe beschrieben sowie Ausgleichsmaßnahmen bestimmt werden. Diese liegt der Begründung bei. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

7 BODENORDNUNG

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

8 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt die Gemeinde Lenzkirch. Im Rahmen der Veräußerung der Baugrundstücke werden diese Kosten auf die Grundstückspreise umgelegt.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.975 m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 6.005 m²
Private Grünfläche	ca. 1.130 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (mit Gehwegen)	ca. 2.674 m²
Summe / Geltungsbereich	**ca. 20.784 m²**

Lenzkirch, den 09.09.2021

Andreas Graf
Bürgermeister

GEMEINDE 7 LENZKIRCH (SCHWARZWALD)

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, 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 Lenzkirch übereinstimmen.

Lenzkirch, den 02.09.2021

Andreas Graf
Bürgermeister

GEMEINDE 7 LENZKIRCH (SCHWARZWALD)

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 09.09.2021

Lenzkirch, den 09.09.2021

Andreas Graf
Bürgermeister

GEMEINDE 7 LENZKIRCH (SCHWARZWALD)