

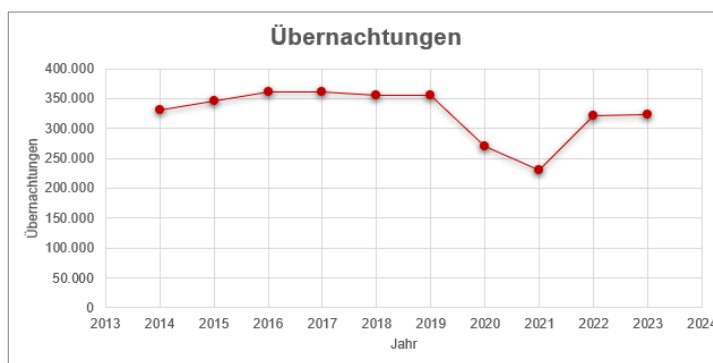
## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage.....	3
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	5
3	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....	7
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
4.5	Grünflächen .....	10
4.6	Leitungsrecht .....	10
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
4.8	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	10
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
5.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	11
5.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	11
5.3	Einfriedungen und Mauern .....	11
5.4	Außenantennen.....	12
5.5	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	12
6	VER- UND ENTSORGUNG .....	12
7	UMWELTBERICHT.....	12
8	ARTENSCHUTZ .....	12
9	BODENORDNUNG.....	13
10	KOSTEN.....	13
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	13

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die Gemeinde Schluchsee stellt der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Zwar sind die Übernachtungszahlen zwischenzeitlich aufgrund der Coronapandemie im Jahr 2020/2021 stark eingebrochen, kehren aber zu alten Höhen zurück. Und das trotz der insgesamt gesunkenen Anzahl der Beherbergungsbetriebe, die in Schluchsee seit 2017 von 47 auf 38 Betriebe im letzten Statistikjahr 2023 zurückgegangen sind<sup>1</sup>.



Zahl der Übernachtungen in der Gemeinde Schluchsee von 2014 bis 2023, Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2024, <https://www.statistik-bw.de/TourismGastgew/Tourismus/08065012.tab?R=GS315102>. Letzter Zugriff: 10.10.2024

konnten in Baden-Württemberg 2022 rund 15,5% mehr Übernachtungen gemeldet werden als vor Beginn der Coronapandemie. Auch Campingangebote konnten gegenüber 2019 ein deutliches Plus von 8,4 % verzeichnen<sup>3</sup>.

Der Betreiber des traditionsreichen Gasthaus Bartlehof im Ortsteil Schönenbach der Gemeinde Schluchsee (s. nebenstehende Abbildung) möchte zur langfristigen Sicherung des Betriebs das eigene Angebot entsprechend den aktuellen Nachfragen ausbauen und diversifizieren. Hierzu wurde der Gemeinde bereits ein Konzept vorgelegt, welches



Gasthaus Bartlehof, Quelle: [www.bartlehof-schluchsee.de](http://www.bartlehof-schluchsee.de) 2024

- 1 vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2024): Beherbergung im Reiseverkehr seit 1984. <https://www.statistik-bw.de/TourismGastgew/Tourismus/08065012.tab?R=GS315102>. Letzter Zugriff: 10.10.2024
- 2 vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2024): Pressemitteilung 07/2024. <https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/20240705>. Letzter Zugriff: 10.10.2024
- 3 vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2023): Pressemitteilung 36/2023. <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2023036>. Letzter Zugriff: 08.02.2024

Erweiterung der Übernachtungsangebote um bis zu 6 „Tiny Häuser“ vorsieht.

Der Bebauungsplan „Bartlehof“ verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele und Zwecke:

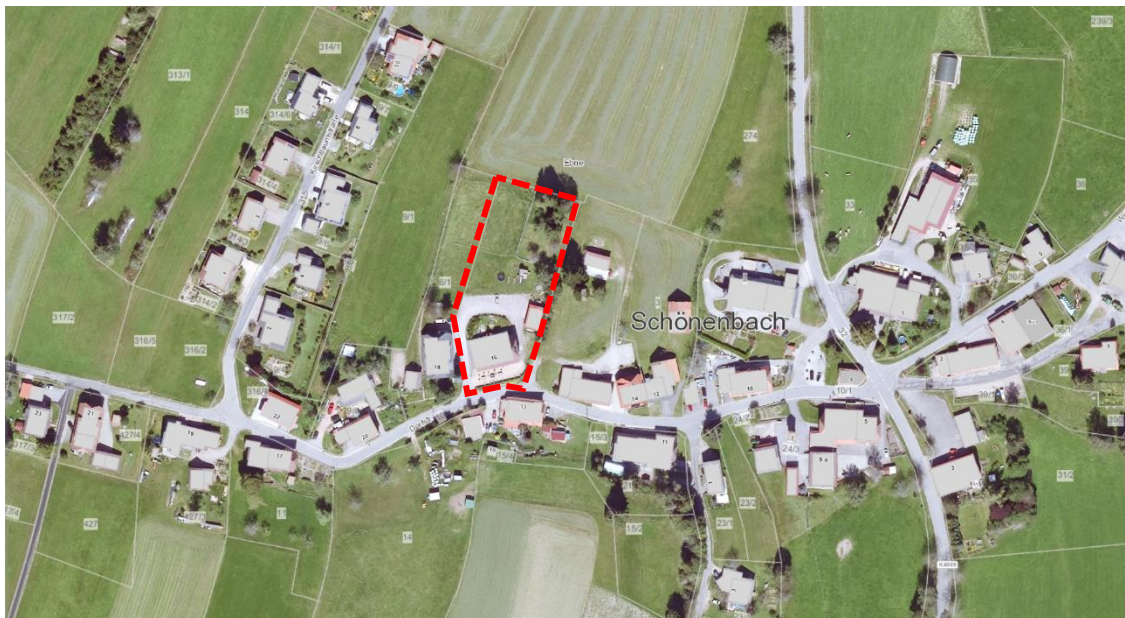
- Sicherung des Bestands und von Erweiterungsmöglichkeiten eines seit Jahrzehnten bestehenden Tourismusbetriebs der Gemeinde Schluchsee
- Diversifizierung des Übernachtungsangebots durch Tiny Häuser
- Stärkung der Gemeinde Schluchsee als attraktiven Standort für (naturnahe) touristische Nutzungen
- Ermöglichung einer Anpassung des touristischen Angebots an aktuelle Nachfrage-trends

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB mit einer vollständigen Umweltprüfung. Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

## 1.2 Lage

Das Plangebiet befindet sich in Schönenbach, ca. 6 km südlich von Schluchsee. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 0,4 ha und betrifft das Flurstück Nr. 5.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Dorfstraße begrenzt und im Nordosten bis Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen sowie Wiesenflächen. Südwestlich sowie südöstlich schließen sich Wohngebäude an das Gebiet an. Heute befinden sich im Plan-gebiet das Gasthaus Bartlehof mit seinen Nebenanlagen, ein Spielplatz sowie unbebaute Wiesenflächen und Gehölzstrukturen.



Luftbild mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle: © LUBW, LGL; © 2024 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

## 1.3 Flächennutzungsplan

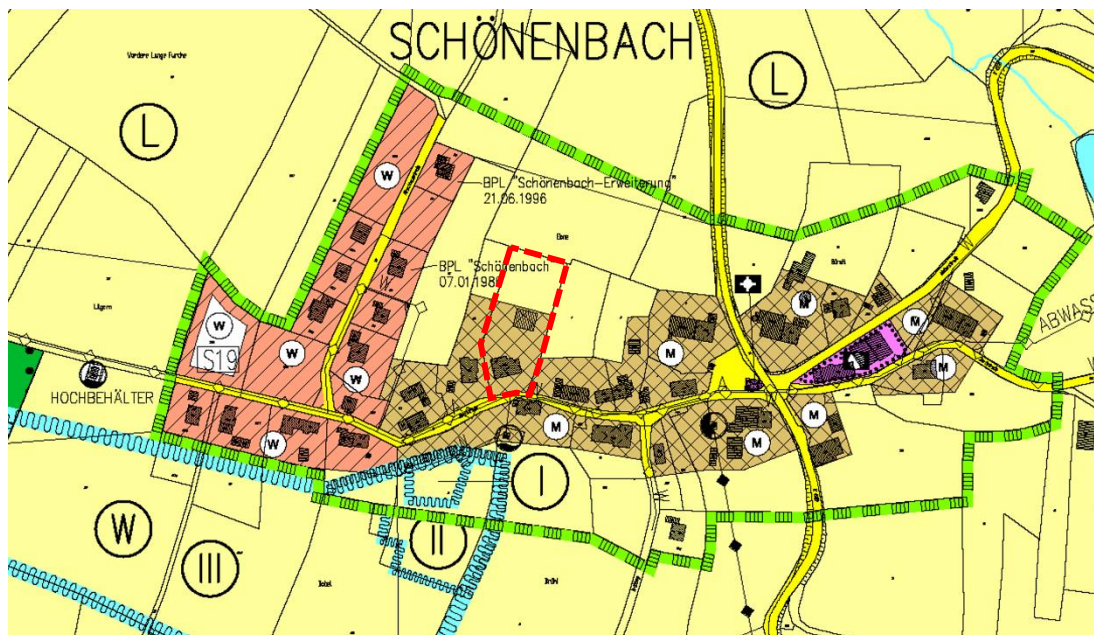
Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schluchsee-Feldberg aus dem Jahr 2006 stellt für die betroffene Fläche gemischte Baufläche und im nördlichen Bereich landwirtschaftliche Fläche dar (siehe unten). Im aufzustellenden Bebauungsplan sollen ein Sondergebiet und im Norden an der Grundstücksgrenze eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt werden.



Wie eingangs bereits beschrieben, besteht in der Gemeinde Schluchsee weiterhin große Nachfrage nach touristischen Angeboten. Aufgrund des vorhandenen Bedarfs sollen im Geltungsbereich die Sondergebiete „Gasthaus Bartlehof“ und „Ferienwohnungen“ ausgewiesen werden. Die Sondergebiete ermöglichen die Realisierung der geplanten touristischen Nutzungen, die am Standort zur Diversifizierung des Angebots und der langfristigen Stärkung des Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde beitragen soll.

Städtebaulich entsteht durch die Sonderbauggebiete kein Konflikt mit der allgemeinen Zielsetzung des Flächennutzungsplans, der an der Stelle gemischte Baufläche darstellt. Zunächst ist festzuhalten, dass Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe grundsätzlich in gemischten Bauflächen zulässig sind. In gemischten Bauflächen ist jedoch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Die geplanten Sondergebiete ermöglichen gewerbliche Nutzungen, die gleichzeitig den städtebaulichen Charakter eines Wohngebiets aufweisen, ohne jedoch im planungsrechtlichen Sinne wohnen zuzulassen. Bei einem Mischgebiet würde also die dafür zwingend notwendige Wohnnutzung fehlen. Die im FNP vorgesehene Gebietscharakteristik bleibt somit aus städtebaulicher Sicht gewahrt, bzw. steht in keinem Konflikt zu dieser. Zudem wird der südliche Bereich, in dem der Gasthof bereits vorhanden ist, durch den Bebauungsplan in seiner Nutzung nicht verändert.

Der Teil des Geltungsbereichs, welcher im Bereich der im FNP dargestellten landwirtschaftlichen Fläche zu liegen kommt, beträgt ca. 1.567 m<sup>2</sup>. Davon wird 481 m<sup>2</sup> als Grünfläche ausgewiesen. Somit liegen 1.086 m<sup>2</sup> des Sondergebiets auf einer Fläche, die im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Es handelt sich damit nur um eine geringfügige Abweichung. Aufgrund der Parzellenunschärfe kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Schluchsee-Feldberg. (ohne Maßstab, Geltungsbereich des BPL in Rot)

#### **1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden unter- und gegeneinander abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist. Er beinhaltet die erforderliche Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

### **Verfahrensablauf**

___.__.____	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bartlehof“ gem. § 2 (1) BauGB. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Bartlehof“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
___.__.____ ___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Bartlehof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Bartlehof“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

Das Gasthaus Bartlehof im Schluchseer Ortsteil Schönenbach wird seit 2013 als Familienunternehmen geführt. Es hat sich zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende entwickelt und vereint heute Hotelbetrieb und Gastronomie in naturnaher Umgebung. Die Möglichkeit touristische Highlights wie den Schluchsee und den Feldberg sowie die Wander- und Reitwege direkt vom Hof aus zu erkunden, haben den Bartlehof als Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten im Schwarzwald etabliert.

Durch die wachsende Nachfrage nach naturnahen Übernachtungsmöglichkeiten und neuen Übernachtungsformen möchte der Bartlehof sein Angebot erweitern. Auch hat die Coronapandemie dazu geführt, dass nach kleinen abgeschlossenen Einheiten eine höhere Nachfrage besteht als nach Zimmer in Hotelgebäuden. Ziel ist es, die Attraktivität des Standorts durch ein Konzept für Tiny Häuser als Ferienhäuser zu erhöhen. Diese sollen auf einer angrenzenden Grünfläche nördlich des Hofes errichtet werden und als kleine, nachhaltige Ferienhäuser Platz für weitere Gäste bieten. Der Bartlehof reagiert damit auf den gestiegenen Wunsch nach individuellem Natururlaub, der den Gästen ein hohes Maß an Selbstbestimmung ermöglicht und will daher sein Angebot an Unterkünften diversifizieren.

Durch die neuen Nutzungen werden auch für das Restaurant des Gasthauses Synergieeffekte erwartet. Mit den Erweiterungsangeboten soll auch der langfristige Fortbestand des Gasthauses gesichert werden.



Perspektive der Tiny Häuser im Entwurf, Quelle: Architekturbüro Kaiser 2024



Grundriss eines Tiny Hauses, Quelle: Architekturbüro Kaiser 2024



Lageplan zur Erweiterung des Angebots im Gasthaus Bartlehof, Quelle: Architekturbüro Kaiser 2024

### 3 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Wahl der Abgrenzung des Geltungsbereichs ist ein Abwägungsprozess vorausgegangen. Zunächst ergibt sich die Abgrenzung aus dem konkreten Planungsvorhaben. Der bestehende Gasthof möchte sein touristisches Angebot erweitern und diversifizieren und plant daher auf seinem Grundstück die Errichtung von Ferienhäusern. Die bauliche Erweiterung ist Richtung Norden vorgesehen. Die Entwicklung in Richtung der offenen Landschaft stellt wiederum Anforderungen an die Planung, ein freiraumverträgliches Konzept zu entwickeln. Dies wird im Bebauungsplan beispielsweise durch die Ausweisung einer Grünfläche im Norden und der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen berücksichtigt. Insgesamt wurde die Anordnung der geplanten Ferienhäuser so kompakt geplant, dass der Eingriff in die Landschaft möglichst minimiert wird.

Bei den Überlegungen zur Wahl der Abgrenzung des Geltungsbereichs spielte auch die Auswirkung auf die baurechtliche Situation der umliegenden Flächen eine Rolle. Im Bereich westlich des Plangebiets ergibt sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine landwirtschaftliche Fläche, die von drei Seiten von Bebauung umgeben sein wird. Jedoch weist der Abstand zwischen der Bebauung ca. 74 m auf. Aus Sicht der Gemeinde wird hier keine Gefahr dass sich eine Situation ergibt, in der eine Bebauung nach § 34

BauGB zulässig wäre. In Schönenbach herrscht kein großer Siedlungsdruck und die Fläche hat auch keine direkte Erschließungsmöglichkeit erkennbar. Die Gemeinde sieht daher keine Veranlassung, den Geltungsbereich in dieser Richtung zu erweitern. Sollten hier aus Sicht der Gemeinde unerwünschte Entwicklungen erkennbar werden, stehen der Gemeinde geeignete Sicherungsinstrumente zur Verfügung.

## **4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet werden die Sondergebiete SO1 mit der Zweckbestimmung „Gasthaus Bartlehof“ und SO2 mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ festgesetzt. Das Ziel ist es im SO1, den im Süden des Plangebiets bestehenden Gasthof zu sichern. Zum anderen sollen im Bereich des SO2 im Norden des Plangebiets Tiny Häuser entstehen, die der Unterbringung von Gästen, also einem wechselnden Personenkreis, dienen. Im Zuge der Definition der zulässigen Nutzung werden im SO1 auch Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht. So kann ein Versorgungsangebot für die Gäste aufrechterhalten werden. Zudem sind im SO1 auch Wohnungen für Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die jedoch dem Betrieb untergeordnet sein müssen. Die Unterordnung stellt sicher, dass die Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt. In beiden Baugebieten sind die notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen zulässig, um einen reibungslosen Betriebsablauf sicherzustellen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe).

#### Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Die maximalen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über Normalnull (m.ü.NN) eindeutig definiert. Die zulässige Gebäudehöhe des Gasthofs berücksichtigt die Bestandshöhe. Die zulässige Gebäudehöhe im SO2 ermöglicht den Bau der eingeschossigen Bebauung mit den geplanten Tiny Häusern.

Zur Klarstellung und zum Anreiz Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zu errichten, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, die maximal festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten dürfen und auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig sind. Auch die Anlage von technischen Aufbauten auf den Dächern ist zulässig, und darf die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3 m überschreiten, um Spielräume für gebäudetechnisch erforderliche Anlagen auf Dachflächen zu gewährleisten.

#### Maximal zulässige Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im SO1 entsprechend der im Bestand vorhandenen Bebauung des Gasthofs mit drei festgesetzt. Die städtebauliche Situation hinsichtlich der Geschossigkeit ändert sich im SO1 somit nicht.

Im SO2 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt. Da es sich um die Entwicklung von Tiny Häusern im hinteren Grundstücksbereich zum Übergang in die freie Landschaft handelt, ist eine eingeschossige Bebauung am verträglichsten. Zudem entspricht diese Geschossigkeit dem Charakter einer Tiny-Haus-Siedlung.

#### Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Im SO1 und SO2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.



Im SO1 orientiert sich die Grundflächenzahl von 0,3 an der Bestandsbebauung, welche gesichert werden soll. Die Geschossflächenzahl von 0,9 berücksichtigt die vorhandene dreigeschossige Bebauung.

Im SO2 wird die Errichtung der geplanten sechs Tiny Häusern mit Terrassenflächen ermöglicht. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass ausreichende Freibereiche erhalten bleiben. Die Geschossflächenzahl wird aufgrund der zulässigen eingeschossigen Bauweise im SO2 mit 0,3 festgesetzt.

#### Überschreitung der GRZ

Im SO1 kann die festgesetzte Grundflächenzahl auf Grundlage von § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen, Lager- und Hofflächen überschritten werden. Dies stellt sicher, dass die im Bestand vorhandenen Hof- und Pkw-Stellplätze weiterhin zulässig sind.

Grundsätzlich ist das Maß der Versiegelung auf das unbedingt Nötigste zu reduzieren. Entsprechend wurden im Bebauungsplan Festsetzungen dazu getroffen, dass bestimmte Flächen wasserdurchlässig anzulegen sind. Auf diese Weise sollen die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens möglichst gering gehalten werden.

Für die zweckdienliche Nutzung am Standort ist eine erhöhte Flächeninanspruchnahme durch Bebauung, Nebenanlagen, Stellplätzen, Zufahrt etc. erforderlich, wie sie bereits im Bestand vorhanden ist. Es kommt somit nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung. Ein reibungsloser Betriebsablauf des Gasthofs kann weiterhin sichergestellt werden.

### **4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung und sichert allseitige Abstände zugunsten der Belichtung, Belüftung und Besonnung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und sind maßgebend für die städtebauliche Struktur des Sondergebiets. Innerhalb der Baufenster werden Zonen abgegrenzt, in denen Terrassen zulässig sind. Das Ziel ist es, bestehende Terrassenflächen angrenzend an den Gasthof zu sichern.

### **4.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der entsprechend gekennzeichneten Zone zulässig. Somit kann einerseits die Bestandsgarage im SO1 gesichert werden und andererseits wird sichergestellt, dass die Freiflächenbereiche von einer Bebauung mit diesen Anlagen freigehalten werden.

Offene Kfz-Stellplätze sowie Kfz-Stellplätze in Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind nur in den dafür vorgesehenen Zonen (St) und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll grundsätzlich verhindert werden, dass insbesondere die als Garten vorgesehenen hinteren Grundstücksbereiche im SO2 nicht mit Pkw-Stellplätzen bebaut werden, sondern diese im Bereich zwischen den geplanten Tiny Häusern angeordnet werden. Im SO1 orientiert sich die Anordnung der Zone für Stellplätze an dem Bestand. Um Spielräume zu gewähren, wird die vorhandene Hoffläche nördlich des Gasthauses und der Einfahrtsbereich in die Zone mit einbezogen.

Offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig, um den Grundstückseigentümern in dieser Hinsicht eine gewisse Flexibilität zu gewähren und da diese Anlagen städtebaulich nicht stark in Erscheinung treten. Überdachte Fahrradstellplätze hingegen sind nur innerhalb der Baufenster und den Stellplatzzonen zulässig, da diese stärker städtebaulich in Erscheinung treten und daher nicht in den für Gartenbereichen vorgesehenen Flächen angeordnet werden sollen.

Ebenso sind Nebenanlagen ab einem Bruttorauminhalt von 25 m<sup>3</sup> nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Zone (Na) zulässig. Kleine Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt können auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen in den rückwärtigen Gartenbereichen ermöglicht.

Nebenanlagen, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig, um hier eine flexible Anordnung zu gewähren.

#### **4.5 Grünflächen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünfläche dient dem Erhalt der extensiven Grünlandbewirtschaftung und dem harmonischen Übergang von Sondergebiet hin zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen.

#### **4.6 Leitungsrecht**

In dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist ein Leitungsrecht eingetragen. Hier befindet sich ein bestehender Oberflächenwasser- sowie ein Schmutzwasser-schacht. Der Bereich ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten, um die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, öffentliche Fußwege und private Erschließungswege sowie Feuerwehrezufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung gestaltet werden.

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.

Im Sinne des Artenschutzes wurde eine Festsetzung zu Gestaltung von Schachtabdeckungen und sonstigen Entwässerungseinrichtungen aufgenommen. Kleintierfallen sollen so vermieden werden.

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient insbesondere dem Artenschutz, da empfindliche nachtaktive Tiere, wie Insekten, Vögel und Fledermäuse durch helles Licht mit hohem Blauanteil gestört werden können.

#### **4.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Begrünung von Flachdächern bei Nebenanlagen im Plangebiet hat verschiedene Vorteile. Dazu zählt die Kühlwirkung von begrünten Dächern, besonders in den Sommermonaten, das Regenwassermanagement durch Speicherung in der Vegetationsschicht und die Förderung der Biodiversität.

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen in der privaten Grünfläche handelt es sich um 3 Birken und 2 Fichten, zudem ist im SO2 ein großkroniger Birnbaum zum Erhalt festgesetzt.

Die Maßnahmen zur Anpflanzung dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und tragen zur Biodiversität bei. Zudem dienen die Bäume als Schattenspende in den Sommermonaten, haben eine kühlende Wirkung auf das Plangebiet und wirken sich positiv auf die landschaftliche Einbindung des Sondergebiets aus.

## **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Als Dachform sind im SO1 Sattel- und Walmdächer von 45°-60° zulässig. Dies entspricht der ortstypischen Bauweise.

Im SO2 sind Satteldächer mit 27°-30° zulässig. Die Dachform als Satteldach entspricht ebenfalls der ortstypischen Bauweise. Die geringere Dachneigung führt dazu, dass die kleinen Ferienhäuser im Landschaftsbild weniger stark in Erscheinung treten.

Die Satteldächer von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Carports und Garagen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung bis 50° zulässig oder als begrünte Flachdächer auszugestalten. Somit wird einerseits eine ortstypische Dachform ermöglicht, andererseits wird zudem im Sinne der ökologischen Aspekte auch eine Dachbegrünung zugelassen.

Mit der Zulässigkeit von Dachaufbauten im SO1 wird eine Ausnutzung der Dachgeschosse zur Erweiterung der Wohnfläche begünstigt. Die Beschränkungen der Dachaufbauten hinsichtlich Form, Größe und Lage sichern angemessene Proportionen ab. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

Im SO2 sind Dachaufbauten nicht zulässig, um die Kubatur der geplanten Tiny Häuser, die in relativ dichter Lage zueinander angeordnet werden, einzugrenzen.

Weitere einschränkende Festsetzungen betreffen vor allem die Materialität und Farbgestaltung der Dacheindeckung. Für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben definiert. Darüber hinaus werden ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement sowie reflektierende Materialien ausgeschlossen, sodass sowohl das Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind an und auf Haupt- und Nebengebäuden sowie über Stellplätzen zulässig. Dachbegrünungen sind auf allen Dachflächen zulässig. Eine Kombination von Dachbegrünungen mit Anlagen der solaren Energiegewinnung ist zulässig, da diese Nutzungen sich nicht ausschließen, sondern begünstigen können.

### **5.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Durch die Festsetzung können Grünflächen innerhalb des Plangebiets gesichert werden, die ein lebendiges Gebiet fördern und auch wichtige ökologische Funktionen (Mikroklima, Pflanzen- und Tierwelt) übernehmen. Schottergärten hingegen sind gemäß dem Landesnaturschutzgesetz nicht zulässig, so dass auf eine gesonderte Festsetzung verzichtet werden kann.

Die Festsetzung, dauerhafte Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen, soll eine Beeinträchtigung des Ortsbilds bzw. des Straßenraums verhindern.

### **5.3 Einfriedungen und Mauern**

Aus gestalterischen Gründen werden Draht- und Maschendrahtzäune nur zugelassen, wenn sie in Verbindung mit einer Heckenhinterpflanzung stehen. Bei Zäunen ohne Hinterpflanzung ist die abgrenzende Wirkung sehr massiv. Um ein freundliches und attraktives Ortsbild zu schaffen, werden daher Heckenhinterpflanzungen vorgeschrieben.

Aus Gründen des Artenschutzes müssen Einfriedungen zum Boden einen Mindestabstand von 10 cm einhalten.

#### **5.4 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren, wobei die der Antennenanlage die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

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

In den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Wegen und Auffahrten getroffen. Diese Festsetzungen sollen zur Entlastung der örtlichen Kanalisation beitragen, da der Bauherr verpflichtet ist, auf dem Grundstück geeignete Maßnahmen zur Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosseltem Abfluss in den öffentlichen Kanal zu treffen.

### **6 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des bestehenden Gasthofs (SO1) ist bereits gesichert. Das SO2 soll ebenfalls an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche angeschlossen werden. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

### **7 UMWELTBERICHT**

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert zusammen mit der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und wird durch das Büro faktorgruen aus Freiburg erarbeitet. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen wurden während des Planungsprozesses soweit erforderlich in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

### **8 ARTENSCHUTZ**

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro faktorgruen erstellt. In dieser Prüfung wurde untersucht, ob im Plangebiet mit einem Vorkommen relevanter Arten gerechnet werden muss und artenschutzrechtliche Konflikte eintreten könnten.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Konflikte noch nicht hinreichend konkret ausgeschlossen werden können und aus diesem Grund eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist. Dies wird bis zur Offenlage des Bebauungsplans durchgeführt und erforderliche Maßnahmen in den Festsetzungs- und Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Relevanzprüfung liegt den Bebauungsplanunterlagen bei (Stand: 18.04.2024).

**9 BODENORDNUNG**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

**10 KOSTEN**

Mit den Planungsbegünstigten wurde ein städtebaulicher Vorvertrag zur Kostenverteilung der Planungskosten geschlossen. Der Gemeinde fallen damit keine Kosten für die Planung an.

**11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

SO1	1.759 m <sup>2</sup>
SO2	1.832 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	481 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	79 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>4.151 m<sup>2</sup></b>

Schluchsee, den

Jürgen Kaiser  
Bürgermeister

**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 Schluchsee übereinstimmen.

Gemeinde Schluchsee, den

Jürgen Kaiser  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_.

Gemeinde Schluchsee, den

Jürgen Kaiser  
Bürgermeister