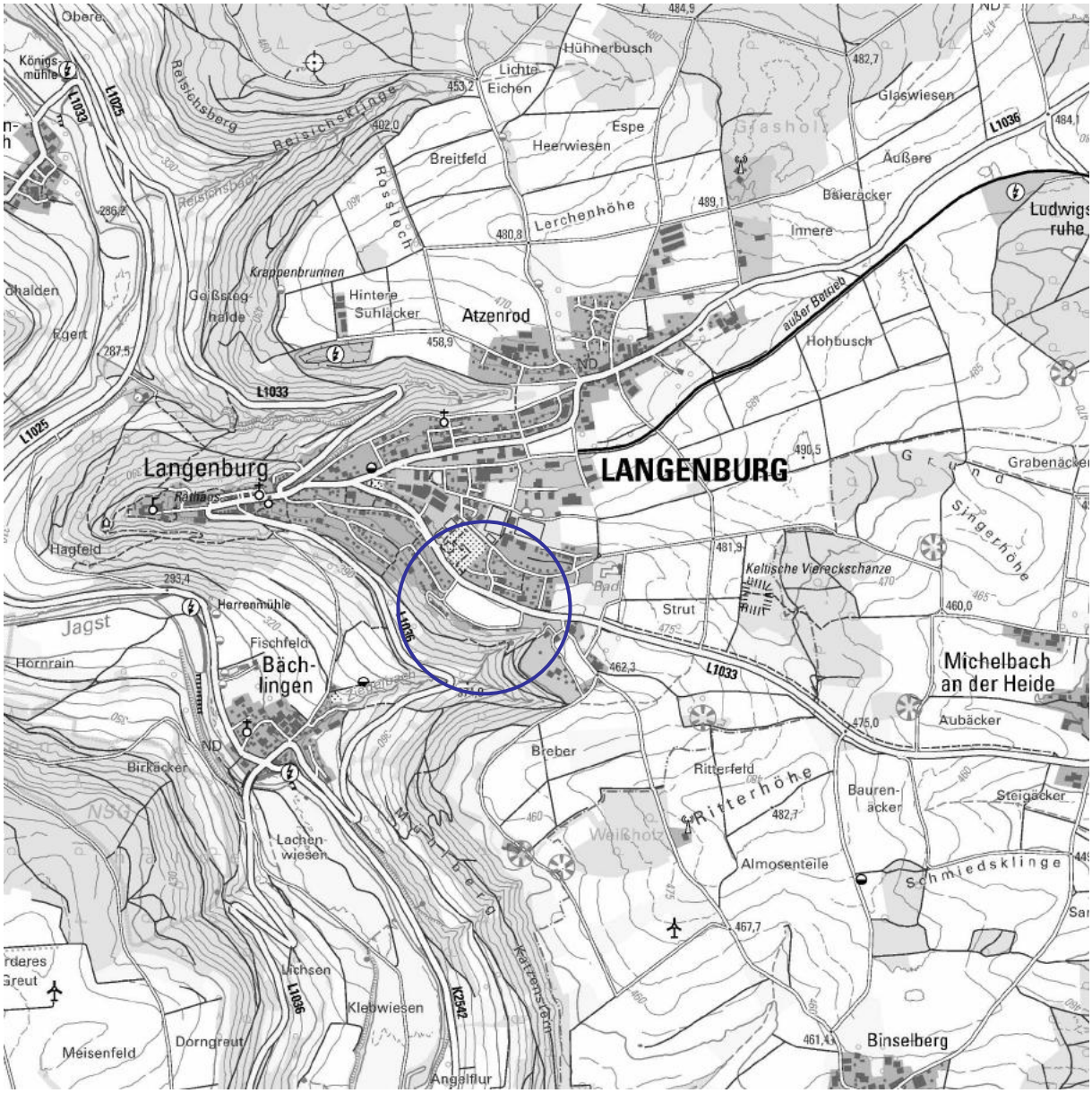

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SCHAFÄCKER, 1. ÄNDERUNG“

IN LANGENBURG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
AM 11.03.2025

DEZERNAT 4 I BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 44 I ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS 2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS 3
VORBEMERKUNGEN 4
BEGRÜNDUNG 5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 5
B.2. Städtebauliche Konzeption 5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf 6
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung 6
B.5. Übergeordnete Planungen 8
B.6. Kommunale Planungsebene 8
B.6.1 Flächennutzungsplan 8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 8
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen 10
B.7.1 Schutzgebiete 10
B.7.2 Biotopschutz 10
B.7.3 Biotopverbund 10
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen 11
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 11
B.7.6 Artenschutz 12
B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen 12
B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet 12
B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit 14
B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 15
B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 15
B.7.7 Gewässerschutz 15
B.7.8 Denkmalschutz 16
B.7.9 Immissionsschutz 16
B.7.10 Landwirtschaft 16
B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen 16
B.7.12 Altlasten 17
B.7.13 Starkregen 18
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen 18
B.9. Maßnahmenkonzeption 18
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 18
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 18
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände 18
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 18
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 19
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 19
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie 19
B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 19
B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen 20
B.11.1 Art der baulichen Nutzung 20
B.11.2 Maß der baulichen Nutzung 22
B.11.3 Bauweise 22
B.11.4 Überbaubare Grundstücksflächen 22

B.11.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 22
B.11.6 Sichtfelder 23
B.11.7 Zu- und Ausfahrtsverbote 23
B.11.8 Grünflächen (private) 23
B.11.9 Versorgungsanlagen und –leitungen 23
B.11.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 23
B.11.11 Pflanzgebote 24

B.12. Örtliche Bauvorschriften 24

B.12.1 Äußere Gestaltung 24
B.12.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen 24
B.12.3 Einfriedungen, Stützmauern 24

B.13. Verkehr 24

B.14. Technische Infrastruktur 25

B.14.1 Wasserversorgung 25
B.14.2 Abwasserbeseitigung 25
B.14.3 Stromversorgung 25
B.14.4 Wärmeversorgung 25

B.15. Bodenordnende Maßnahmen 25

TEXTTEIL 26

P Planungsrechtliche Festsetzungen 26

O Örtliche Bauvorschriften 32

H Hinweise und Empfehlungen 34

VERFAHRENSVERMERKE 37

ANLAGEN

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), *Büro Gekoplan, 06.06.2020*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000 7
Bild 2: Flächennutzungsplan " Gerabronn-Langeburg, 1. Fortschreibung ", 1:10.000 9
Bild 3: Luftbild, 1:3.000 9
Bild 4: Bestand Streuobstwiese, 1:4.000 11
Bild 5: Gehölzuntersuchungen (GEKOPLAN 06.06.2020), unmaßstäblich 13

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 31.08.1995

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.
Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Das Gebiet „Schafäcker“ wurde bereits Mitte der 1980er Jahre mittels eines Bebauungsplanes zur Erweiterung des bestehenden Wohngebietes überplant (in Kraft getreten am 23.01.1991). Dieser setzt für einen kleinen Teil im Osten ein Sondergebiet als Kurgebiet für Arztpraxen, Sanatorien, Hotel- und Gaststättenbetriebe und im überwiegenden Teil ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Umgesetzt wurde das Baugebiet jedoch bisher nicht. So hat sich Ende 2019 ein Interessent gefunden, der in diesem Bereich eine Einrichtung u. a. für demenzkranke Menschen errichten wollte. Dieses Projekt wurde dann doch nicht weiter bis zum Abschluss verfolgt.

Der östlich angrenzende Hotelbetreiber ist schon seit Jahren an dieser Fläche interessiert und nun ergibt sich die Möglichkeit, dass für das Baugebiet eine Mischnutzung entwickelt werden kann, die zum großen Teil Ferienhäuser aber auch Gebäude für Dauerwohnen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorsieht. Diese Nutzungsformen (siehe nachfolgendes Kapitel) weichen jedoch vom ursprünglichen Plankonzept ab, so dass eine Bebauungsplanänderung notwendig wird.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden größtenteils Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich von in Kraft getretenen Bebauungsplänen befinden und/oder von allen Seiten her von einer Bebauung umgeben sind. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

Auch wenn es sich um einen Vorhabenträger handelt und ein Plankonzept für den gesamten Bereich vorliegt, benötigt das Konzept eine größere Flexibilität, da relativ schnell auf den Bedarf der Gäste und auch der Dauerwohnraumnachfrage regiert werden muss. Aus diesem Grund hat man sich für eine Änderung des bestehenden und gegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entschieden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Vorgesehen ist im Plangebiet die Errichtung von Ferienwohnen, aber auch Dauerwohnen z. B. für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Ferienwohnungen/Chalets sollen mittels einer sog. „Biotopwasserrinne“ verbunden werden. Das Wasser hierzu wird ständig in Bewegung gehalten und mittels Pflanzen gereinigt. Gespeist wird die Biotopwasserrinne aus Regenwasser und fungiert gleichzeitig auch als Regenwasserrückhaltung (fest eingeplantes Stauvolumen). Die Chalets sollen mittels Dachbegrünung ausgestattet werden. Das Erscheinungsbild soll einen modernen und naturnahen Charakter aufweisen.

Die Gehölzstrukturen im Norden entlang der Landesstraße werden in diesem Sinne nicht nur erhalten, sondern auch ergänzt und mittels einer breiteren Grünachse mit den Waldflächen im Süden verbunden.

Um die beiden geplanten Biotopwasserrinnen realisieren zu können und auch die Gebäude gestalterisch an das vorhandene Gelände anzupassen, wird das Plangebiet in drei Ebenen eingeteilt und die maximalen Gebäudehöhen entsprechend festgesetzt.

Bis auf die oberste Baureihe soll das Gebiet autofrei sein. Hierzu ist im Osten die Errichtung eines Parkhauses mit Restaurant vorgesehen, das mittels eines Verbindungsstegs/Wandelgangs mit der bisherigen Hotelanlage verbunden wird. Auch im bisherigen Bebauungsplan waren in diesem Bereich Gastronomiebetriebe zulässig.

Dieses innovative Gesamtkonzept bildet einen spannenden Übergang von der „klassischen“ Wohnbebauung im Westen und Norden zu der bestehenden Wochenendhaussiedlung „Täschle“ im Süden und der Hotelanlage „Mawell“ im Osten.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,00 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	2,85 ha	95,04 %
- Bauflächen	2,31 ha	77,08 %
- private Grünflächen	0,54 ha	17,96 %
• Verkehrsflächen	0,15 ha	4,96 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Aufgrund der Sondernutzung ist eine Dichte- und Bedarfsberechnung nicht sinnvoll und es kann darauf verzichtet werden. Das Plangebiet steht nicht zur Deckung des allgemeinen Wohnraumbedarf der Stadt Langenburg zur Verfügung.

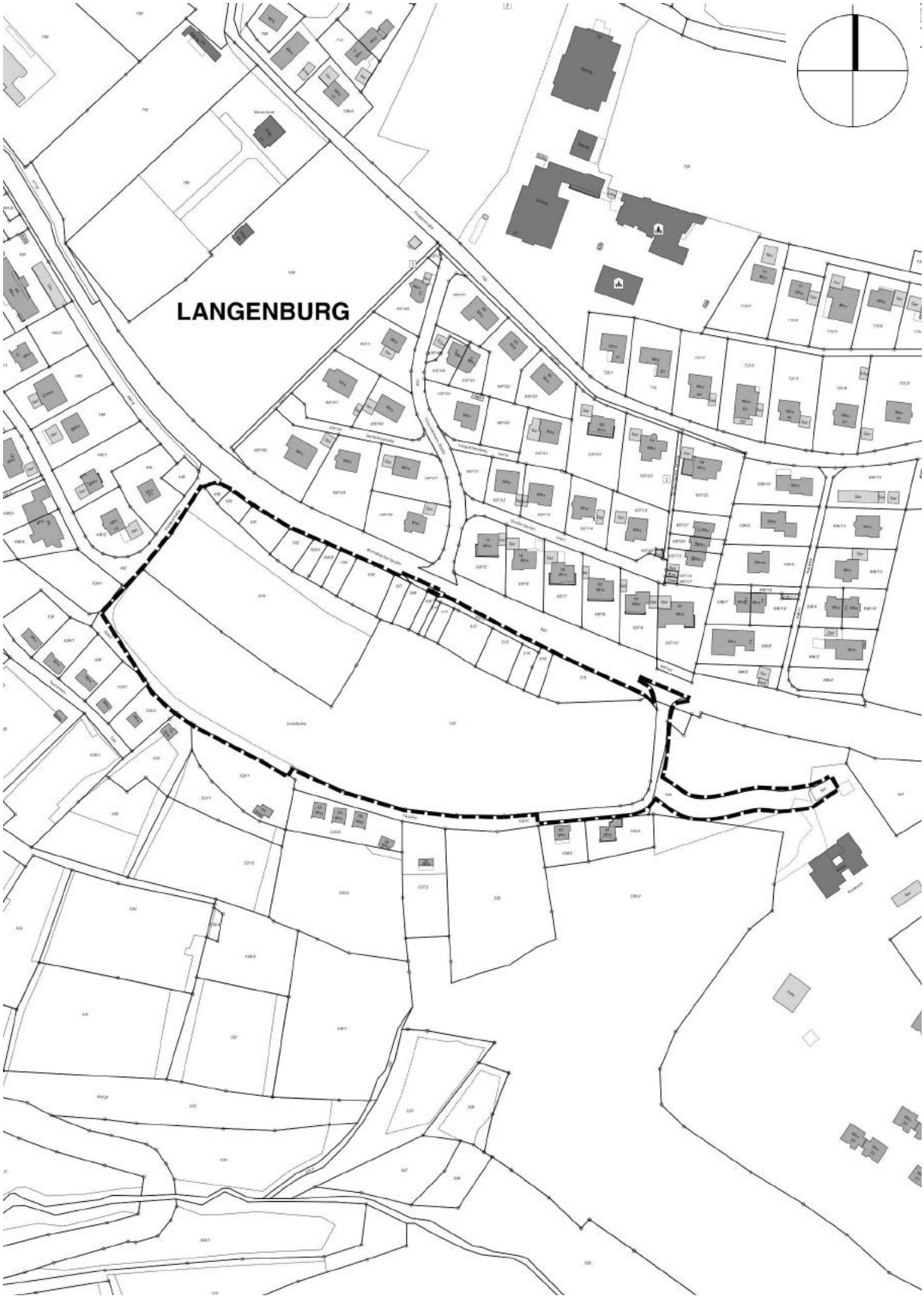

Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000

B.5. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Gerabronn-Langeburg, 1. Fortschreibung“ ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann im Zuge der nächsten Änderung erfolgen.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Halde II“, in Kraft getreten am 30.10.1964
- Bebauungsplan „Großer Garten, 3. Änderung“, Satzungsbeschluss am 18.09.1979
- Bebauungsplan „Aubäcker West, 3. Änderung“, in Kraft getreten am 14.10.1987
- Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Täschle, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 24.08.2022

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Bebauungsplan „Schafäcker“, in Kraft getreten am 23.01.1991
- Bebauungsplan „Änderung B-Plan Roseneck (Roseneck I + II)“, in Kraft getreten am 29.10.2008

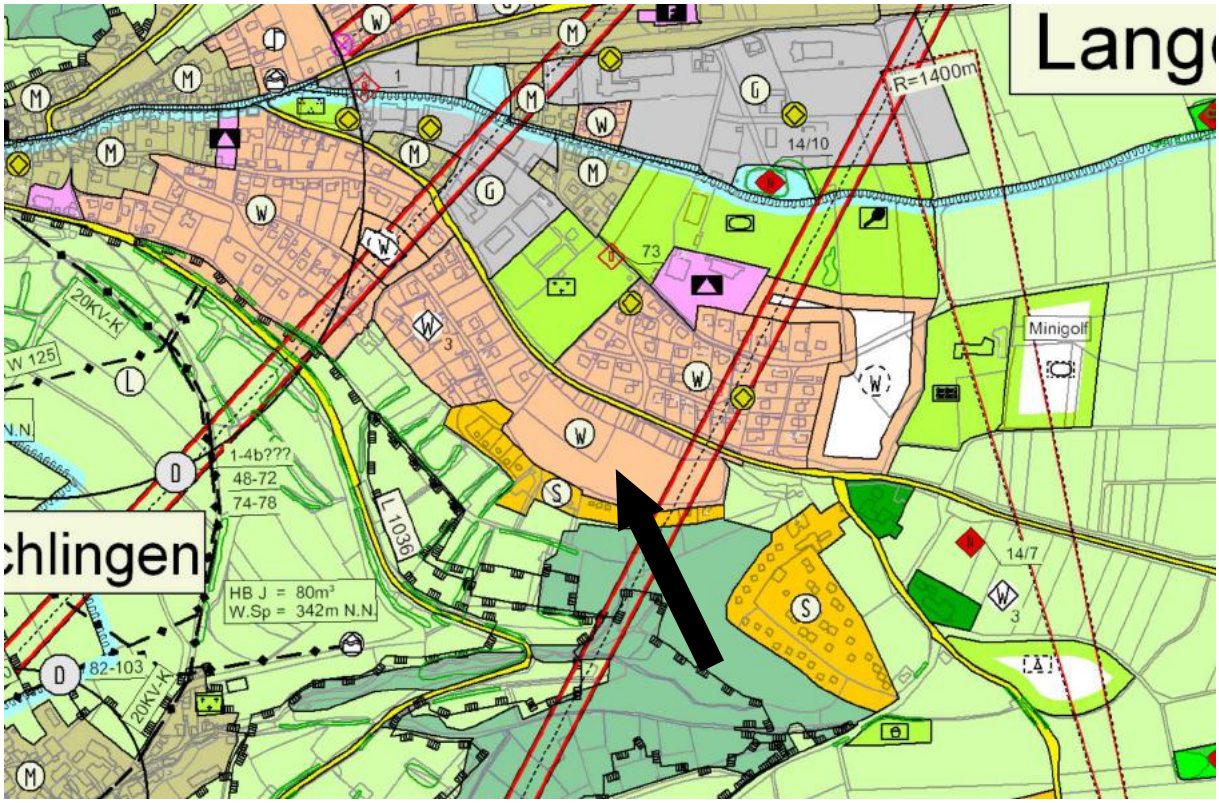

Bild 2: Flächennutzungsplan " Gerabronn-Langeburg, 1. Fortschreibung ", 1:10.000

Bild 3: Luftbild, 1:3.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

Bestand
Der Geltungsbereich überlagert den Bebauungsplan „Schafäcker“, in Kraft getreten am 23.01.1991. Es befinden sich weder innerhalb sowie angrenzend Flächen aus dem Biotopverbund.

Prognose
Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen des Biotopverbundes.

B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m^2 erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwei Streuobstbestände. Beide liegen jedoch unter der Mindestflächengröße von 1.500 m^2.

Bild 4: Bestand Streuobstwiese, 1:4.000

B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.6 Artenschutz

B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.

- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 BNatSchG gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt uneingeschränkt.

B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Für eine geplante Änderung des Bebauungsplanes Schafäcker wurde im Jahr 2020 durch das Büro GEKOPLAN eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die damals untersuchten Nutzungen haben sich zu heute nicht verändert.

Anhand der Biotopausstattung wurde damals eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel, Fledermäuse und die Erfassung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Die direkt aus dem Gutachten zitierte Textteile werden kursiv dargestellt.

Brutvögel:
Die Erfassung des Brutvogelbestandes erfolgte auf Grund des geringen Umfanges möglicher Brutmöglichkeiten im Streuobstbereich als Einzeluntersuchung der Gehölze auf Höhlenbrutplätze und größere Freinester am 04.05.2020.

Bei den Gehölzen im Untersuchungsbereich handelt sich um einen Streuobstbestand im Nordosten der Fläche mit sowohl jüngeren, älteren als auch abgegangenen Bäumen. Großnester befinden sich nicht in den Gehölzen.

In zwei südwestlich gelegenen Obstgehölzen befinden sich für Vogelbruten geeignete, jedoch nicht genutzte Baumhöhlen, im Südwesten ein abgegangener, hohler Obstbaum, der jedoch von Ameisen besiedelt ist und von daher von Brutvögeln gemieden wird (vgl. Abb. 5). Die Kronenbereiche der Bäume sind gut für Vogelbruten geeignet. Eventuell bestehende Kleinnester im Kronenräume können bei Fällungen außerhalb der Brutzeit in benachbarten Bäumen neu errichtet werden und wurden deshalb im Rahmen der Untersuchung nicht aufgenommen.

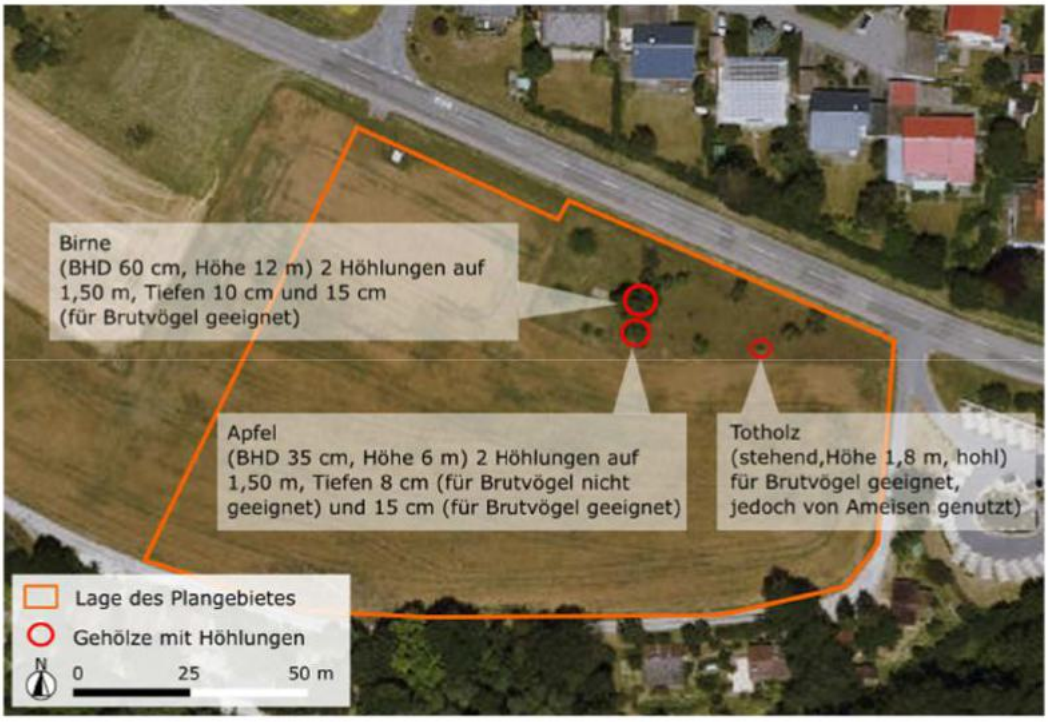

Bild 5: Gehölzuntersuchungen (GEKOPLAN 06.06.2020), unmaßstäblich

<u>Fledermäuse:</u>
Am 04.05.2020 wurden die Gehölze im Planbereich auch auf geeignete Baumhöhlen für Fledermausquartiere hin untersucht. Die Sichtung schwer einsehbarer Bereiche erfolgte mit Hilfe eines Endoskops. Die Ergebnisse wurden punktgenau in einer Karte festgehalten.

Im Bereich des Plangebietes wurden die Gehölze auf für Fledermäuse geeignete Quartiere untersucht. Bei der Untersuchung konnten keine für Fledermäuse geeignete, nach oben gerichtete Höhlungen in den Gehölzen festgestellt werden.

<u>Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling:</u>
Die Grünlandbereiche des Planbereiches wurden bei einer Übersichtsbegehung am 04. Mai 2020 auf Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (Sanguisorba officinalis) untersucht. Der Große Wiesenknopf dient dem Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous) als Eiablagepflanze.

Der Geltungsbereich wurde für die Aufstellung des aktuellen Bebauungsplanes „Schafäcker, 1. Änderung“ nach Westen erweitert. Hierfür wurde eine Relevanzeinschätzung (30.10.2024) mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Da die im Nordwesten ökologisch hochwertigen Strukturen erhalten bleiben, ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig.

Erweiterter Geltungsbereich:

Innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches befinden sich im Süden Ackerflächen, die bis zum Feldweg entlang der Ferienhäuser am Waldrand reichen. Entlang der Michelbacher Straße (Landesstraße 1033) liegen ehemalige Kleingärten. Diese sind größtenteils verwildert, zum Teil eingezäunt. Es befindet sich dort eine kleine Gartenhütte aus Holz. Die Wiesenbereiche zeigen Magerkeitszeiger.

Um die Kleingärten stocken einzelne Obst- und Walnussbäume. Dieser Bereich hat eine Fläche von 899 m^2. Somit zählt dieser Streuobstbestand nicht zu geschützten Beständen gemäß § 33a NatSchG. Zur Landesstraße hin befindet sich eine kleine Betonmauer.

Die verwilderten Kleingartenbereiche mit der Betonmauer und den vermutlich mageren Wiesenbereichen bieten ein Potential für die Zauneidechse. Die Wiesen- und Ruderalflächen können ein Habitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling darstellen. Die Bäume in Verbindung mit den Kleingartenbereichen bieten ein Potential für Brutvögel. Die baufällige kleine Gartenhütte bietet Nistmöglichkeiten für Brutvögel sowie Tagesquartiere für Fledermäuse.

Im Süden stocken an der Hangkante Gehölze sowie Waldflächen. Hier stehen mehrere Wochenendhäuser. Auf einer Fläche stockt eine geschlossene Waldfläche. Momentan sind Waldbereiche durch die schon vorherrschende Freizeitnutzung beeinträchtigt.

Für folgende Tierarten bzw. Tierartengruppen kann eine Betroffenheit durch die Planung nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden:

- Reptilien (Kleingartenbereiche)
- Falter (Wiesenflächen entlang der Landesstraße)
- Brutvögel (Gehölze, Gartenhütte)
- Fledermäuse (Gartenhütte)

B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:
Die Obstbäume liegen in einer privaten Grünfläche (PG1) und werden über eine Maßnahmenfläche (M2) dauerhaft gesichert. Während der Baumaßnahmen sind die Baumbestände zu sichern (S). Zudem werden Ergänzungspflanzungen in diesem Bereich festgelegt.

Somit bleiben die Höhlenbäume bestehen. Auch bleiben Brutmöglichkeit weiterhin erhalten. Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Brutvögel.

Der sensible Bereich befindet sich innerhalb der 20 m zur Landesstraße und wird durch die Planung ausgespart. Es soll zur Sicherung der Strukturen eine Grünfläche ausgewiesen werden. Somit bleiben die Strukturen für die potentiell vorhandenen Tierarten weiterhin erhalten. Zudem sollen weitere Bäume gepflanzt werden. Die Wiesenbereich werden extensiviert. Eine Aufwertung für die Zauneidechsen auf der Fläche ist ebenso durch die Anlage von Steinriegeln möglich.

Durch diese Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der potentiell vorkommenden Tierarten als gering einzuschätzen. Daher kann auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

Fledermäuse:
Es gibt keine für Fledermäuse geeignete Höhlungen. Die Baumstrukturen bleiben erhalten (M1+ M2) und werden durch Baumpflanzungen erweitert. Durch die geplante Baumreihe (PG2) sowie der Grünfläche PG1 gibt es Verbindungen zum Waldrand.

Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen für die Fledermäuse.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling:
Da keine Futterpflanzen und damit auch keine Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nachgewiesen werden konnten, ist auch diese Art nicht von der Bebauungsplanung betroffen.

Erweiterter Geltungsbereich:

Der Bereich mit dem potentiellen Vorkommen der Zauneidechse ist durch die Grünfläche PG1 mit der Maßnahme M1 gesichert. Die vorhandenen Strukturen (Mauerbereiche, magere Wiesenflächen) sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu sichern.

Die bestehenden Bäume bleiben erhalten und werden durch ergänzende Pflanzungen erweitert. Dadurch gibt es keine Beeinträchtigungen für Fledermäuse sowie Brutvögel. Durch die beiden Grünflächen PG2 und PG3 werden Verbindungen Richtung Wald geschaffen.

Der Gartenschuppen bietet ein Potential für Brutvögel sowie Fledermäuse. Daher darf der Schuppen nur in den Wintermonaten abgerissen werden.

Durch Gehölzpflanzungen in den Grünflächen PG2 und PG3 werden Strukturen geschaffen, die eine Verbindung zum Waldrand schaffen.

B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Fällungen dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brutzeit und Aufzuchtszeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

Der Gartenschuppen darf nicht während der Vogelbrutzeit sowie Flugzeit von Fledermäusen zwischen Anfang März bis Ende September abgebrochen werden.

B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

B.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet liegt vollumfänglich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Bächlingen, Stadt Langenburg“. Die vorgesehenen Änderungen haben aber keinen weitergehenden Einfluss auf den Schutzzweck als der bisherige Bebauungsplan.

Überschwemmungsgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.7.9 Immissionsschutz

Durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung ist mit keinen weitergehenden Störungen auf die angrenzenden Nutzungen zu rechnen.

B.7.10 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen werden in der „Flurbilanz 2022“ dargestellt. Ertragsfähigkeit sowie weitere Kriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau sowie Überschwemmungsflächen sind wertbestimmend. Die „Flurbilanz 2022“ löst die Wirtschaftsfunktionenkarte ab. Sie weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Die Aussagen über die Flurbilanz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Zur Flurbilanz gibt es für diesen Bereich keine Aussagen.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Bodenpotenzialkarte“ dargestellt. Die Karte stellt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion dar:

<u>Vorbehaltspotential II</u>
mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 44 oder Böden mit Hangneigung von > 18 – 25 %.

B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

Wald liegt nicht innerhalb des Plangebietes, sondern grenzt südlich an. Entsprechende Waldabstandsflächen sind im Plan dargestellt. In enger Abstimmung mit der zuständigen unteren Forstbehörde wurde folgendes mit Stellungnahme vom 15.01.2025 mitgeteilt:

„(…)
Im Süden der geplanten Bebauung grenzt in Teilen unmittelbar Wald im Sinne des Landeswaldgesetztes (§ 2 LWaldG) an. Ohne jeglichen Zweifel sind die Flurstücke 558 bzw. 560/2 mit Wald bestockt.
(…)
Die Bäume die sich an der südlichen Bebauungsplangrenze anschließen, können alle Wuchshöhen von mind. 30 Metern erreichen. Aufgrund der klimatischen Änderungen nehmen Extremwetterereignisse (Windwurf, -bruch, Eisanhang …), Beeinträchtigungen durch abiotische und biotische Faktoren (Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit etc.) exponentiell zu.
Bei einem eventuell nichteinzuhaltenden Waldabstand verweist die untere Forstbehörde in aller Deutlichkeit auf diese potentielle Gefährdungslage die Einerseits das Bauobjekt sowie sich darin befindlicher Personen und andererseits auch den Wald beispielsweise durch Stoffeintragungen (aufgrund der Schwimmrinne etc.) betrifft.

Des Weiteren muss bei Nichteinhaltung des Waldabstandes die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung weiterhin sichergestellt werden.

Mit Erlass vom 10.12.1996 hat das Ministerium für Ländlichen Raum die Ausnahmetatbestände für eine Ausnahme nach den §§ 4 und 56 LBO definiert. Unter anderem heißt es dort, dass bei Vorliegen eines gültigen Bebauungsplanes der Bauherr Vertrauensschutz genießt. Daher ist in diesen Sonderfällen unter Anwendung geeigneter waldbaulicher Maßnahmen möglichen Gefährdungssituationen zu begegnen. Maßgabe hierbei ist stets, eine Gefährdung für Leben und Gesundheit von Menschen auszuschließen. Aus Sicht der unteren Forstbehörde kann einer potentiellen Gefährdung entgegengewirkt werden und eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung sichergestellt werden, wenn

- *mittels Bewirtschaftungsauflage die Oberhöhe der Waldbäume beschränkt wird,*
- *eine Haftungsverzichtserklärung mit den Flurstückseigentümer der angrenzenden Ferienwohnungen abgeschlossen wird,*
- *die Übernahme der Mehrkosten in der Waldbewirtschaftung durch Unterschreitung des Waldabstandes vertraglich zugesichert wird,*
- *ein Gutachten belegt, dass eine Waldbrandgefahr ausgeschlossen wird,*
  keine offene Feuerstelle und keine Feuerstelle ohne Funkenfluggitter o. ä. geplant wird (Kamin, Grillstelle etc.)
- *keine Stoffeinträge (Schwimmrinne etc.) den Waldbestand beeinflussen.*

Zur Reduzierung der potentiellen Gefahrenlage ist eine Oberhöhenbeschränkung der Waldbäume mittels einer Bewirtschaftungsauflage zumindest auf den Waldflurstücken (Flurstücke 558 und 560/2) zu fordern. Diese ist in Form einer Bewirtschaftungsvereinbarung mit den Eigentümern der betroffenen Flurstücke vorzunehmen und als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen. Die Grunddienstbarkeit ist in Anlehnung an das Beispiel im Anhang vorzunehmen. Zudem ist eine Haftungsverzichtserklärung zwischen den Eigentümern der angrenzenden Wald- und Ferienhausflurstücke sowie dem Vorhabensträger abzuschließen. Ein Muster zur Haftungsverzichtserklärung ist diesem Schreiben ebenfalls beigefügt.

Die Schwimmrinne und der Wandelgang sind keine dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmte Gebäude und enthalten auch keine Feuerstätten. Hier findet § 4 (3) der LBO keine Anwendung. Dennoch kann eine Gefahrenlage durch fallende (brechende) Baumteile oder Bäume bestehen.
Die untere Forstbehörde rät eindringlich, ein Gefahrenvermeidungskonzept zu erstellen, in welchem dezidiert geregelt ist, bei welcher (potentiellen) Gefahrenlage (stürmischer Wind, Eisanhang etc.) welche Maßnahmen (Sperrung der Schwimmrinne und des Wandelgangs etc.) getroffen werden.

Nach Einschätzung der unteren Forstbehörde ist bei allen baulichen Objekten von einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht seitens des Bauhabenträgers auszugehen.

Abschließend weist die untere Forstbehörde darauf hin, dass der rechtmäßig bestehende Bebauungsplan – wie auch die 1. Änderung – nach derzeitiger Gesetzeslage nicht zustimmungsfähig wäre. Einzig das rechtmäßige Bestehen des Bebauungsplans lassen eine Ausnahme gem. MLR-Erlass zu – die Bedenken hinsichtlich der Gefahr für Leib und Leben bestehen weiterhin. Lediglich die formellen Voraussetzungen für einen Einwand der unteren Forstbehörde sind nicht gegeben.
(…)“

B.7.12 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.13 Starkregen

Das Thema Starkregen wird im Rahmen des anstehenden Wasserrechtsverfahrens durch den Erschließungsplaner bearbeitet.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. In Ausnahmefällen können dennoch Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, wenn z.B. Flächen überplant werden, die einem Ausgleich zugeordnet waren. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von Bäumen (S)

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September (M)
- kein Abriss von Gebäuden vom 1. März bis 30. September (M)
- Schutzmaßnahmen während der Bauzeit für Zauneidechsen (A1)

B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Zuge dieser Änderung komplett neu festgesetzt. Sie orientieren sich jedoch zum einen an dem aktuellen Plankonzept des Betreibers, zum anderen an der Umgebung und den aktuellen Anforderungen.

B.11.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption wird für das Plangebiet ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der Wortlaut hierzu lautet:

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht
*Gebiete für den Fremdenverkehr wie Kurgebiete und **Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits**,*
Ladengebiete,
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
Hochschulgebiete,
Klinikgebiete,
Hafengebiete,
Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen.
1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 m^2 überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m^2 Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m^2 Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird als **Sondergebiet für den Fremdenverkehr** festgesetzt und in drei Bereiche untergliedert:

Im **Sondergebiet 1 (SO1)** ist die Errichtung von Beherbergungsbetrieben, Ferienhäusern aber auch Gebäude für Dauerwohnen geplant. Zulässig sind somit ausschließlich folgende Nutzungen:

- **Beherbergungsbetriebe,**
- **Ferienwohnungen,**
- **Wohnen,**
- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften**
- **Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- **bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die den Hauptnutzungen zugeordnet sind, wie z. B. Biotopwasserrinnen, Wandelgang, usw.**

Das **Sondergebiet 2 (SO2)** nimmt die Sondernutzungen Gastronomie und ein zentrales Parkhaus auf. Zulässig sind somit ausschließlich folgende Nutzungen:

- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe**
- **Parkhaus**
- **bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die den Hauptnutzungen zugeordnet sind, wie z. B. Wandelgang, usw.**

Das **Sondergebiet 3 (SO3)** umfasst die Errichtung eines Verbindungsstegs zwischen der bisherigen Hotelanlage und dem Sondergebiet im SO2. Zulässig ist somit ausschließlich folgende Nutzung:

- **Verbindungssteg, Wandelgang**

Die Kommentierung von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker (156. EL September 2024, BauNVO § 11 Rn. 36-37) führt grundsätzlich zu dem **Sondergebiet für den Fremdenverkehr** aus:

„Wesentliche Zweckbestimmung dieses Sondergebiets ist die Fremdenbeherbergung, zusätzlich versehen mit einer „Mischung“ mit dem „Dauerwohnen“. Mit einer solchen Kombination von Festsetzungen zur Beherbergung mit dem Dauerwohnen ist es möglich, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für beide Nutzungen räumlich zu verbinden, als Beitrag zur Versorgung der im Bereich des Tourismus tätigen Personen mit Wohnraum. Die Gemeinden sind nicht darauf beschränkt, zusätzlich zur Festsetzung eines Sondergebiets für die Fremdenbeherbergung gesondert Fläche für allgemeine Wohnnutzungen, z. B. durch Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten, vorzusehen.
Auszugehen ist von der im Bebauungsplan festzusetzenden Zweckbestimmung „Gebiet für den Fremdenverkehr“. Entsprechend dieser Zweckbestimmung werden als zulässige Art der Nutzung Beherbergungsbetriebe und ggf. Ferienwohnungen festgesetzt; dies wird kombiniert mit Festsetzungen zum Wohnen („Dauerwohnen“), als Unterschied zu den auf einen wechselnden Personenkreis ausgerichteten Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen. Durch ein solches Sondergebiet „Fremdenbeherbergung mit Dauerwohnen“ erhält das Gebiet die für ein Sondergebiet erforderlichen wesentlichen Unterscheidungen zu anderen Baugebieten, auch zu den Mischgebieten. Denn damit werden städtebauliche Besonderheiten vor allem in den Ferienorten berücksichtigt, in denen es mit Rücksicht auf nur begrenzt für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen auch darauf ankommt, die Fremdenbeherbergung an einem Ort (Orts- oder Stadtteil) in enger räumlicher Verbindung mit dem Wohnen (als Dauerwohnen) planungsrechtlich vorzusehen. Dies hat

Bedeutung im Hinblick auf den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung und der in dem Ferienort arbeitenden Menschen. (…) Auch wird durch die Einbeziehung des „Dauerwohnens“ das Sondergebiet nicht zu einem Sondergebiet „Wohnen“ mit ergänzender Fremdenbeherbergungsnutzung; (…)“

B.11.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versieglung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, werden zwei unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 (im SO1) und 0,9 (im SO2) zugelassen. Die hohe GRZ im SO2 ist notwendig, da in dieser Fläche ein Parkhaus mit befestigten Zu- und Abfahrten errichtet werden soll. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Aufgrund der besonderen Nutzungsformen und aktuell vorgesehenen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets wird als sehr wichtige städtebauliche Begrenzung eine Höhe der baulichen Anlagen mittels einer maximalen Höhe über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Somit ist eine separate Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe entbehrlich. Geländebewegungen sind zur Erstellung der Biotopwasserrinnen notwendig und nicht an einer speziellen Höhenfestsetzung gebunden.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Planungsträger verpflichtet, einen Erdmassenausgleich umzusetzen.

B.11.3 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

B.11.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Zwischen der bisherigen Hotelanlage und dem Sondergebiet SO2 soll ein Verbindungssteg errichtet werden. Hierzu wird ein Sondergebiet 3 (SO3) mit einem 10,0 m breiten Korridor und einer überbaubaren Grundstücksfläche über die vorhandene Straße „Täschle“ im Planteil festgesetzt. Eine Mindestdurchfahrtshöhe von 4,00 m muss eingehalten bleiben. Der Verbindungssteg selbst darf die maximale Höhe und Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

B.11.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

B.11.6 Sichtfelder

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden an der Ausfahrt zu Landesstraße Sichtfelder angelegt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen und Werbeanlagen dürfen die Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

B.11.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Direkte Zu- und Ausfahrt von der Landesstraße in das Sondergebiet über den festgesetzten privaten Grünstreifen PG1 ist unzulässig.

B.11.8 Grünflächen (private)

Innerhalb des Bebauungsplanes werden private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

Die Grünfläche PG1 ist für die Wahrung des Abstandes zur Landesstraße geplant. Innerhalb der Grünfläche sind keine Nebenanlagen zulässig.

Die Grünfläche PG2 stellt die Grünverbindung zum angrenzenden Wald dar. Innerhalb der Grünfläche sind der Bau einer Wasserkaskade sowie Querungen (Fußwege, Pflege- und Rettungswege, Wandelgang) zulässig.

Die Grünfläche PG3 im Westen dient der Eingrünung des Gebietes. In der Grünfläche sind Pflege- und Rettungswege mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Pflasterbeläge zulässig. Innerhalb der Grünfläche sind keine Nebenanlagen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen werden Gehölzpflanzungen festgesetzt.

B.11.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.11.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt für den Abriss von Gebäuden gemacht.

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

B.11.11 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume als sowie eine gebietsheimischen Hecken festgesetzt.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

B.12.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

B.12.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Das Plankonzept sieht Dachbegrünungen vor, weshalb diese zwingend festgesetzt werden. Die Dachneigung soll dabei 0° bis 30° betragen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.12.3 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen wie Zäune zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen. Schallschutzwände sind zulässig.

Aufgrund der Planungskonzeption, die die Errichtung von Biotopwasserrinnen vorsieht, sind Stützbauwerke notwendig. Diese dürfen auch mehr als 2,0 m Höhe aufweisen und auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Das Nachbarrecht ist jedoch zu beachten.

B.13. Verkehr

Die bisherige Erschließung des Gebiets wird überarbeitet. Was bleibt sind die bereits vorhandenen Anschlüsse an die Landesstraße („Haldenstraße“ und „Täschle“) sowie die damals schon vorgesehene Anbindung gegenüber der „Fürst-Herrmann-Straße“. Die Hauptanbindung wird über die Straße „Täschle“ in das Parkhaus erfolgen, weshalb der Einmündungspunkt in die Landesstraße überplant und der vorhandene Weg bis zur südlichen Einfahrt in das Parkhaus ausgebaut und deshalb auch in den Geltungsbereich mit aufgenommen wird.

Eine innere Erschließung ist nur im geringen Umfang notwendig, da das gesamte Gebiet möglichst autofrei sein soll. Hierzu ist im Osten die Errichtung eines Parkhauses mit Restaurant vorgesehen.

Von der „Haldenstraße“ und „Täschle“ aus sind Feuerwehrzufahrten vorgesehen. Die Tiefgarage wird von der Straße „Täschle“ im Osten und Süden angefahren. Hierzu muss die bisherige Straße auf Kosten des Parkausbetreibers ausgebaut werden.

B.14. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Ver- und Entsorgung wird ebenfalls überarbeitet und an die heutigen Vorgaben angepasst.

B.14.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über die jetzigen Systeme gewährleistet werden. Gegebenenfalls wird für das Gebiet selbst eine Druckerhöhungsanlage notwendig. Dies obliegt der Bauherrenschaft.

B.14.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem.

Das Schmutzwasser kann in die bestehende Abwasserleitung, die südlich der Wochenendhäuser verläuft, eingeleitet werden.

Der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser ist differenzierter. Zum einen sollen die Ferienhäuser mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden. Dies erhöht die Verdunstung innerhalb des Plangebietes und wirkt sich nicht nur positiv auf den Wasserhaushalt aus, sondern auch auf das Kleinklima. Zum anderen dienen die Biotopwasserrinnen nicht nur der Erholung der Gäste, sondern übernehmen eine fest definierte Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung in einen Vorfluter östlich des Plangebietes. Außerdem erhöhen sie aufgrund des Dauerwasserstandes die Verdunstungsrate im Plangebiet.

B.14.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Systeme.

B.14.4 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung soll über die vorhandene Anlage erfolgen, die bereits auch das Hotel mit Wärme bedient.

Alternativ sind auch andere Wärmeversorgungen wie Wärmepumpen möglich.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Langenburg, im März 2025

Weber
(Bürgermeisterin)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan **„Schafäcker, 1. Änderung“** liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

Das Plangebiet wird als **Sondergebiet für den Fremdenverkehr** festgesetzt und in drei Bereiche untergliedert:

P.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen“ (SO1)
(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe,
- Ferienwohnungen,
- Wohnen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die den Hauptnutzungen zugeordnet sind, wie z. B. Biotopwasserrinnen, Verbindungssteg, Wandelgang, usw.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Gastronomie und Parkhaus“ (SO2)
(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Parkhaus,
- bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die den Hauptnutzungen zugeordnet sind, wie z. B. Verbindungssteg, Wandelgang, usw.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.1.3 Sonstiges Sondergebiet „Verbindungssteg“ (SO3)
(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Verbindungssteg, Wandelgang

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird gemäß Planeintrag eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (im SO1) bzw. 0,9 (im SO2) festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag als maximale Höhe über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt.

Im Sondergebiet 1 (SO1) dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Klimaaggregate, Filteranlagen, Solaranlagen, Wärmepumpen, usw.) die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 2,0 m überschreiten.

Im Sondergebiet 2 (SO2) dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Zyklone, Klimaaggregate, Filteranlagen, Solaranlagen, Aufzugsschächte, usw.) die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

P.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise zulässig.

P.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Sondergebiet 3 (SO3) ist zur Errichtung eines Verbindungsstegs zwischen der bisherigen Hotelanlage und dem Sondergebiet 2 (SO2) gemäß Planeintrag eine überbaubare Grundstücksfläche über die vorhandene Straße „Täschle“ festgesetzt. Eine Mindestdurchfahrtshöhe von 4,00 m muss eingehalten bleiben. Der Verbindungssteg selbst darf eine maximale Höhe und Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den festgesetzten Grünflächen sind sie generell unzulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.6 Sichtfelder
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Sichtfelder müssen von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung freigehalten werden. Einfriedungen sind in diesen Bereichen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Direkte Zu- und Ausfahrten von der Landesstraße über die im Plan festgesetzten Grünflächen in das Sondergebiet ist unzulässig.

P.8 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden drei private Grünflächen festgesetzt.

Die Grünfläche PG1 liegt im Bereich des Straßenabstandes zur Landesstraße. Es werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt. In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

Die Grünfläche PG2 schafft eine Verbindung zum Waldrand im Süden. Diese wird durch eine festgesetzte Baumreihe unterstützt. Innerhalb der Grünfläche sind Querungen für Bewohner und Gäste, sowie Rettungswege zulässig. Ebenso sind bauliche Nebenanlagen für die Wasserführung zulässig.

Die Grünfläche PG3 liegt am westlichen Rand des Geltungsbereiches und dient der Eingrünung. Es ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind Pflege- und Rettungswege mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Pflasterbelägen zulässig. Sonstige bauliche Nebenanlagen sind nicht zulässig.

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz
Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.
Der Abriss von Gebäuden ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. verboten.

A1: Maßnahmen für den Artenschutz
Die Bereiche um die Gartenhüte im Nordwesten sind während der Bauphase durch einen Reptilienzaun von der Baustelle abzugrenzen.

S: Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Streuobstbäumen (PG1)
Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen müssen die vorhandenen Streuobstbäume in der Grünfläche PG1 durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung
Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

M1/M2: Aufwertung private Grünfläche PG1 entlang Landesstraße
Innerhalb der privaten Grünfläche sind die bestehenden Bäume dauerhaft zu sichern und bei Wegfall artgleich zu ersetzen. Im Bereich der Streuobstbäume sind zwingend Obsthochstämme zu verwenden.

Der bestehende Streuobstbestand im Westen ist mit zusätzlichen 4 Obstbäumen zu ergänzen. Der Streuobstbestand im Osten ist mit weiteren 5 Obstbäumen zu ergänzen.
Die Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Von der Streuobstwiese bis zur Zufahrt sind 4 Laubbäume zu pflanzen. Auch östlich der Zufahrt sind weitere 4 Laubbäume zu pflanzen.
Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen:

Pflanzliste 1

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides “Emerald Queen”	Spitzahorn
Pyrus calleryana “Chanticleer”	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata „Greenspire“	Winterlinde

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiesen zu bewirtschaften. Dauerhaft ist die Fläche zwei bis dreimal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzuräumen. Der erste Pflegeschnitt hat zur Hauptblüte der Gräser (Mitte Mai bis Mitte Juni) zu erfolgen. Eine Düngung darf nicht erfolgen.

Nebenanlagen zur Bewirtschaftung der Maßnahmenflächen sind bis 20 m^3 zulässig.

P.10 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Laubbaumreihe in der privaten Grünfläche PG2:
Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Baumreihe ist in einem Abstand von 5 m zur östlichen Baugrenze zu pflanzen. Zwischen den Bäumen sind mind. 9 m einzuhalten.

Im Bereich der privaten Grünfläche sind Querungen und Rettungswege zulässig.

Pflanzliste 2
Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides “Emerald Queen”	Spitzahorn
Pyrus calleryana “Chanticleer”	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata „Greenspire“	Winterlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1: Feldhecke in der privaten Grünfläche PG3:
Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg 1) festgesetzten Fläche sind Gehölzgruppen einer 2-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m^2 auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Im Abstand von 10 m zueinander sind Bäume in die Hecke zu integrieren. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten.

Die Hecke und die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die Bäume sind mit einer Dreibocksicherung, Stammschutz und Fraßschutz zu versehen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv bewirtschaftet werden.

Im Bereich des flächenhaften Pflanzgebot sind Pflege- und Rettungswege zulässig.

Pflanzliste 3
Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12 - 14 cm:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

Tilia cordata “Greenspire”	Winterlinde

Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera yxloseum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Schafäcker, 1. Änderung“** liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachneigungen sind zwischen 0° bis 30° zulässig.

Die Dächer sind zwingend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Bodensubstratdicke mindestens 10 cm) auszuführen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen wie Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Schallschutzwände sind auch über 1,20 m zulässig.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten.

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

Stützmauern sind auch über 2,0 m zulässig. Das Nachbarrecht ist dabei zu beachten.

O.4 Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Gesamthöhe von max. 5,0 m zulässig und darf die Maße von max. 2,5 m Höhe und einer Breite von max. 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtwerbefläche auf diesen freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen darf eine Fläche von 3 qm nicht überschreiten (Vorder- und Rückseite zusammen).

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalden (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten.
In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven

Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	11.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	.....
Auslegungsbeschluss			am	11.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	.....
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	.....	bis	.....
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	.....

AUFGESTELLT

Langenburg,
den 11.03.2025

gez.
Weber
(Bürgermeisterin)

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Langenburg,
den .....

.....
Weber
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 11.03.2025