

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„WOCHENENDHAUSGEBIET TÄSCHLE, 2. ÄNDERUNG“  
IN LANGENBURG  
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>6</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
B.5.1 Regionalplanung	8
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>10</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	10
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	10
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>12</b>
B.7.1 Schutzgebiete	12
B.7.2 Biotopschutz	13
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	13
B.7.4 Artenschutz	13
B.7.5 Gewässerschutz	13
B.7.6 Denkmalschutz	13
B.7.7 Immissionsschutz	13
B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen	14
B.7.9 Altlasten	14
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>14</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>15</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	15
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	15
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	15
<b>B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>15</b>
<b>B.11. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>16</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>18</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>21</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	11
Bild 3: Flächennutzungsplan "Gerabronn-Langenburg", 1:10.000	11
Bild 4: Luftbild, 1:2.500	12

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen

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 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

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 in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

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

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Täschle“ wurde als „Ortsbausatzung über Wochenendhäuser am Südhang nach Bächlingen“ durch Erlass des Regierungspräsidiums vom 09.11.1959 genehmigt und trat am 19.05.1960 in Kraft.

Eine erste Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Täschle“ erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und trat am 09.07.1986 in Kraft. Dabei wurde die zulässige Grundfläche für die Ferienhäuser von ursprünglich 35 auf 45 m<sup>2</sup> erhöht. Ansonsten sah die Änderung keine weitere Änderung der ursprünglichen Satzung vor.

Der Anlass für eine zweite Änderung durch die Stadt Langenburg beruht auf einer Bauanfrage zum Umbau eines Wochenendhauses. Um Grundstückseigentümern generell den Spielraum für zeitgemäße Umbaumaßnahmen zu erhöhen, soll die Kubatur den heutigen Maßstäben angepasst werden. Dabei soll mit der vorliegenden Änderung den bestehenden Ferienhäusern eine zulässige Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> eingeräumt werden. Um die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist daher die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge einer erneut erforderlichen Öffentlichen Auslegung wurde in Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken der Schriftteil um einen dazugehörigen Planteil ergänzt.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. 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.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Im Zuge der geplanten Änderung sollen die bestehende Größenfestlegung der Wochenendhäuser an die heutigen Maßstäbe angepasst werden. Weitere Änderungen zu städtebaulich relevanten Festsetzungen wie Gebäudehöhe, Einfriedung oder Nebenanlagen sind aufgrund ihres Eingriffs auf das bestehende Ortsbild nicht beabsichtigt oder erwünscht.

**B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie ein Ausschnitt aus dem originalen Bebauungsplan ist auf den folgenden Seiten dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.

**B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung**

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

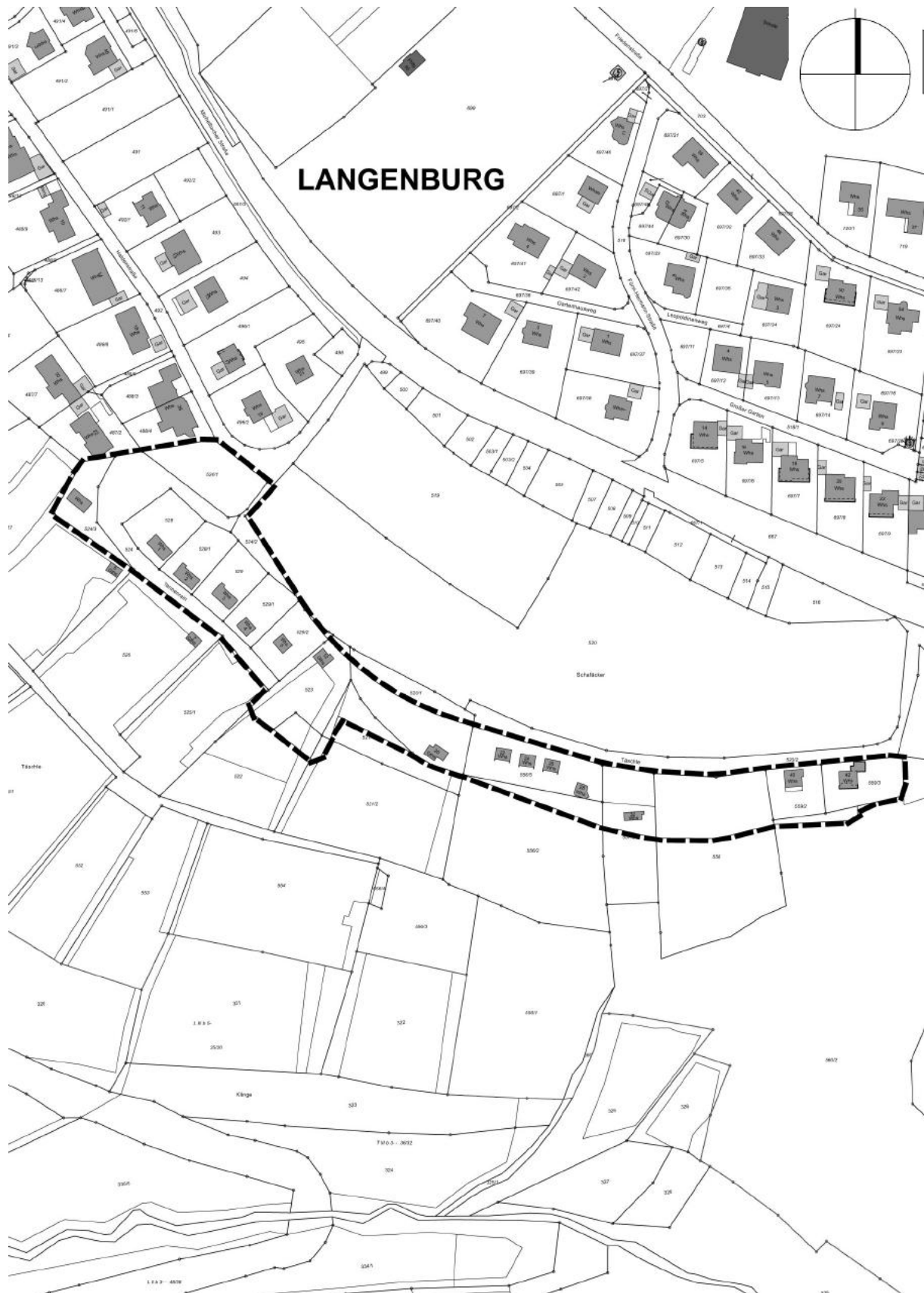


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

## B.5. Übergeordnete Planungen

### B.5.1 Regionalplanung

#### Naturschutz und Landschaftspflege



Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)

Der Geltungsbereich liegt randlich in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Der Plansatz 3.2.1 hierzu lautet:

- Z (1) Zur Erhaltung des Naturhaushaltes, der biologischen Vielfalt und von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft werden im Regionalplan in Ergänzung zum landesweiten Schutzgebietssystem und zum Europäischen Schutzgebietsnetz NATURA 2000 Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (2) In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten und ggf. zu verbessern bzw. wiederherzustellen. Bestehende Belastungen sollen zurückgeführt werden. Die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind in ihrer Gesamtheit vor einer Intensivierung der Raumnutzung zu bewahren. Andere Nutzungen, die mit den Funktionen nicht vereinbar sind, sind auszuschließen. Indirekte Belastungseinflüsse sind durch extensiv genutzte Pufferzonen zu minimieren.*

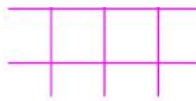
#### Beurteilung

Zwar sind in den Vorranggebieten andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind, aber es handelt sich vorliegend um einen bestehenden Bebauungsplan, der die baulichen Möglichkeiten geringfügig erweitern soll.

Die Planung zielt auf eine moderate Erhöhung der zulässigen Grundfläche für (bestehende) bauliche Anlagen im Plangebiet. Um eine Neubebauung sowie störende Erweiterung bestehender Gebäude im Plangebiet gänzlich auszuschließen, werden im Planteil Baugrenzen festgesetzt. Somit sind raumbedeutsame Nutzungen bzw. Änderungen innerhalb des Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wurde im Vorfeld zu der erneuten Auslegung mit dem Regionalverband abgestimmt.



## Erholung (VBG)



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plan-satz 3.2.6.1 hierzu lautet:

*Z (1) Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*

*Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Vorbehaltsgebiete sind generell Grundsätze der Raumordnung. Hierzu gab es ein Grundsatzurteil. Grundsätze der Raumordnung sind anders als Ziele der Raumordnung der Abwägung zugänglich. Vorliegend handelt es sich entgegen der Bezeichnung im Regionalplan um einen Grundsatz der Raumordnung.

## Beurteilung

Die Planung dient der zeitgemäßen Anpassung von baulichen Festsetzungen des Wochenendhausgebietes Täschle. Das Gebiet wird bereits von Anliegern umfänglich als Erholungsgebiet genutzt. Eine anderweitige Infrastruktur als die bestehenden Wochenend- und Ferienhäuser existiert im Plangebiet nicht. Der Charakter des Plangebietes bleibt weiterhin bestehen. Mit einer moderaten Erhöhung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes für Erholung zu erwarten.

## Richtfunkstelle mit Richtfunkstrecke

..... ● ..... Richtfunkstelle mit Richtfunkstrecke (N)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb von zwei nachrichtlich dargestellten Richtfunkstrecken. Der Plansatz 4.1.7 hierzu lautet:

*Z (1) Bestehende und geplante Richtfunkstrecken sind von störender Bebauung freizuhalten sowie für eine uneingeschränkte Nutzung der zivilen und militärischen Sendeanlagen sicherzustellen.*

### Beurteilung

Die Planung dient einer moderaten Erhöhung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen. Die zulässigen First- bzw. Gebäudehöhen bleiben unverändert. Daher sind keine störenden Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecken zu erwarten.

Weitere raumordnerische Belange sind im Zuge der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

## B.6. Kommunale Planungsebene

### B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Gerabronn-Langenburg“ ist der Bereich als Sondergebiet (Bestand) dargestellt. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig.

### B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Schafäcker“, in Kraft getreten am 23.01.1991
- „Halde II Süd“, in Kraft getreten am 15.12.1966

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Wochenendhausgebiet Täschle“, in Kraft getreten am 19.05.1960
- „Wochenendhausgebiet Täschle, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 09.07.1986

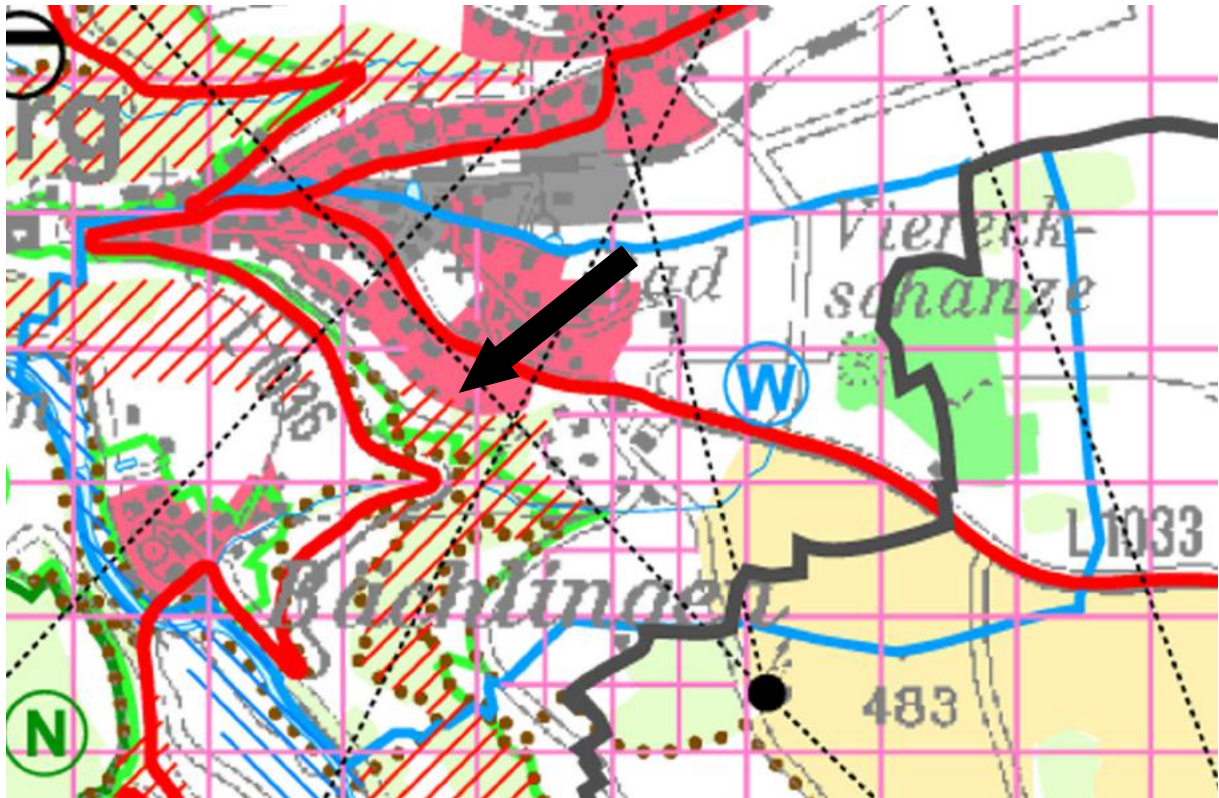


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

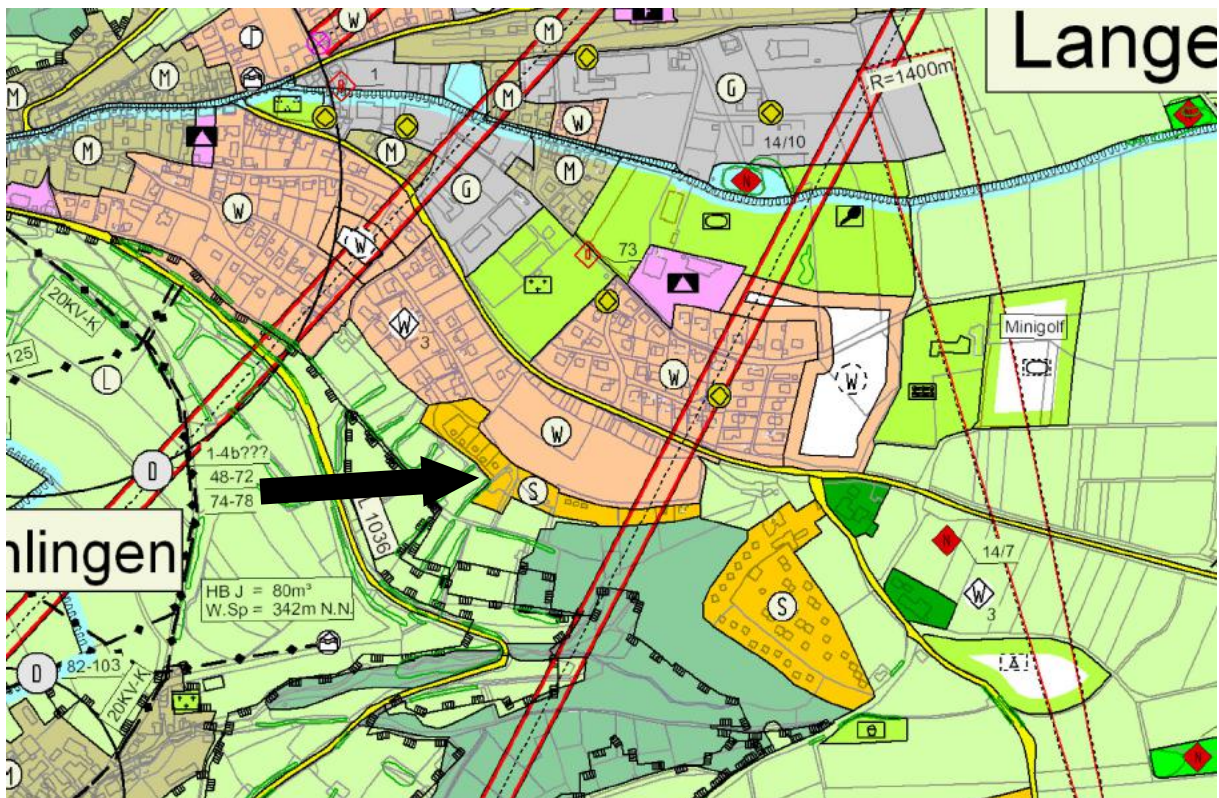


Bild 3: Flächennutzungsplan "Gerabronn-Langenburg", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:2.500

## **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 besonders wertvollen Biotope. Auch außerhalb werden durch die moderate Erhöhung der Wohnfläche keine tangiert.

### **B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

Durch die moderate Erhöhung der Wohnfläche sind keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind, nicht betroffen.

### **B.7.4 Artenschutz**

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

### **B.7.5 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Bächlingen der Stadt Langenburg (WSG-Nr. 127.041). Die Bestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung vom 05.03.1992 sind zu beachten.

#### **Überschwemmungsgebiete**

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

### **B.7.6 Denkmalschutz**

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

### **B.7.7 Immissionsschutz**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

### **B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen**

Wochenendhäuser sind bereits im Bestand vorhanden. Änderungen bzw. Berichtigungen der Waldabstandsflächen sind somit nicht notwendig.

### **B.7.9 Altlasten**

Im Randbereich des Bebauungsplans liegt die Altablagerung AA „Tannenrain“, Objekt-Nr. 00336-000.

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine Kippe, auf die der Hausmüll durch die Bewohner zwischen den Jahren 1945 - 1955 selbst angeliefert wurde, und von oben in eine Mulde am Hang abgekippt wurde. Die maximale Mächtigkeit der Auffüllung liegt bei ca. 3 m. Aus der Historie geht hervor, dass es auf der Müllkippe auch tagelang gebrannt hat und Explosionen zu hören waren. Deshalb besteht der Verdacht, dass auch Munitionsreste zur Ablagerung kamen. Die Altablagerung wurde abschließend mit einer ca. 1 m mächtigen Schicht aus Erdaushub überdeckt.

Bei Tiefbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung ist mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen, die nach einer fachgerechten Deklaration einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen sind.

### **B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, 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. 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**

Durch die geplante Änderung sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

### **B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Durch die geplante Änderung sind keine Maßnahmen gemäß Biotopschutz notwendig.

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

Durch die geplante Änderung sind keine Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften notwendig.

### **B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

Durch die geplante Änderung sind keine Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie notwendig.

## **B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Wochendendhausgebiet Täschle“ sowie „Täschle, 1. Änderung“ gelten mit Ausnahme der Erweiterung der zulässigen Grundfläche von 45 auf 70 m<sup>2</sup> unverändert weiter. Der Planteil wird im Zuge der Änderung nicht angepasst.

## **B.11. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

Langenburg, im Juli 2022

Class  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Wochenendhausgebiet Täschle, 2. 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 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 1 BauNVO)

Es wird eine Grundfläche der baulichen Anlagen in Höhe von bis zu 70 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.



## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Wochenendhausgebiet Täschle, 2. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 01.03.2015 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

## **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**

Vorrangig 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 aufzuhalten (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	22.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	30.06.2021
Auslegungsbeschluss		am	22.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	30.06.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 08.07.	bis	09.08.2021
Erneuter Auslegungsbeschluss		am	12.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	27.04.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 05.05.	bis	07.06.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	26.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	24.08.2022

**AUFGESTELLT**

**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 12.04.2022

Langenburg,  
den 27.07.2022

gez.  
Class  
(Bürgermeister)

.....  
Class  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 26.07.2022