

BEBAUUNGSPLAN „SCHAFÄCKER, 1. ÄNDERUNG“ IN LANGENBURG (PROJ.-NR.: 6830)

Öffentliche Auslegung vom 24.03. bis 25.04.2025

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am: 01.07.2025

A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden 16 Träger öffentlicher Belange.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn-Langenburg
- Gemeinde Braunsbach
- Stadt Gerabronn
- Stadt Künzelsau
- Gemeinde Mulfingen

Keine Anregungen oder Bedenken wurden vorgebracht von:

- Gemeinde Blaufelden
Stellungnahme vom 20.03.2025
- Stadt Ilshofen
Stellungnahme vom 21.03.2025

A.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde

Stellungnahme vom 22.04.2025, 25.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtsternungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan nur dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, wenn der Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans zumindest bereits genehmigt war. (Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 10 Rn. 53). Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans vor dem Hintergrund des Entwicklungsgebots nicht berührt sein darf. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 - 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist für einen Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht insbesondere das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB relevant. Danach sind alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Selbst wenn ein Plangebiet bereits in einem Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist im Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB führt</p>	<p>Kenntnisnahme. Wie in Kapitel B.6.1 bereits ausgeführt, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.</p>

<p>zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).</p> <p>Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind demgegenüber im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Im Hinblick auf den BRPH weisen wir vor allem auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregeneignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin. Der BRPH ergänzt die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und die Begründung um Ausführungen zum Hochwasserschutz ergänzt.</p> <p>Wie in Kapitel B.7.13 erwähnt, erfolgt eine Berücksichtigung der bisherigen Erkenntnisse zum Thema Starkregen durch den Erschließungsplaner im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens. In mehreren Besprechungen wurden mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde diese Themen bereits angesprochen. Vorgesehen ist u. a. ein Rückhalten des anfallenden Oberflächenwassers durch die neu geplanten Biotopwasserrinnen, sowie der Festsetzung, die Gebäude zwingend mit einer Dachbegrünung auszuführen.</p>
<p>Die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung.</p> <p>Die Stadt Langenburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Ferienhäusern, Chalets aber auch für Gebäude zum Dauerwohnen zu schaffen. Außerdem ist im östlichen Plangebiet eine Sondernutzungsfläche für Gastronomie und ein Parkhaus vorgesehen.</p>	

<p>Das Plangebiet wird einerseits über die vorhandenen Anschlüsse „Haldenstraße“ und „Täschle“ und andererseits über einen neuen Anschluss gegenüber der „Fürst-Hermann-Straße“ an die L 1033 angeschlossen. Die Haupteerschließung soll über den Anschluss „Täschle“ in ein Parkhaus erfolgen.</p> <p>Dem oben genannten Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <p>Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen in den Straßenräumen der Landesstraße frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abgestimmt werden.</p> <p>Auf Grundlage dieser Detailpläne müssen ggf. Vereinbarungen über die Bau- und Unterhaltungslast der Veränderungen an der Landesstraße abgeschlossen werden. Sämtliche Kosten und Folgekosten der Änderungen sind von der Stadt Langenburg zu tragen.</p> <p>Die Planung für den Straßenanschluss ist frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost abzustimmen, wobei der Anschluss nach RAL 12 auszubilden ist. Die abgestimmten Pläne müssen einem Sicherheitsaudit unterzogen werden. Das Auditergebnis ist dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, vorzulegen.</p> <p>Die erforderlichen Sichtfelder der Erschließungsstraßen in die Landesstraße sind im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und eigentumsrechtlich zu sichern. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Landesstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.</p> <p>Durch den Bau des geplanten Gebiets wird sich das Verkehrsaufkommen des Knotenpunktes L 1033 / Täschle erhöhen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, geht davon aus, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts weiterhin gewährleistet wird.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Straßenanschluss in die Straße „Täschle“ wurde bereits mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt. Ein Sicherheitsaudit wurde zwischenzeitlich beauftragt.</p> <p>Die Sichtfelder sind bereits mittels Plan und Textteil festgesetzt.</p> <p>Die Stadt geht ebenfalls davon aus.</p>
--	---

<p>Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (Landesstraßen) sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Dies ist in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans darzustellen. Hierzu sind schon Vorgespräche stattgefunden. Das Baureferat Ost stellt eine Unterschreitung des Anbauverbots in begründeten Einzelfällen in Aussicht.</p> <p>Der Abfluss des Oberflächenwassers der Landesstraße (breitflächige Versickerung über Bankett und Böschung) ist zu dulden (§ 3 Wasserhaushaltsgesetz) und darf nicht behindert werden. Evtl. erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Stadt als Verursacher herzustellen und zu unterhalten.</p> <p>Das Zugang, Zu- und Ausfahrverbot entlang der Landesstraße ist im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans darzustellen.</p> <p>Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.</p> <p>Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.</p> <p>Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.</p>	<p>Der 20,0 m Abstand ist bereits im Planteil eingetragen. Da der Abstandsbereich (bis auf einen kleinen Teil im Nordosten) als Grünfläche festgesetzt, ist eine Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen innerhalb des 20,0 m Abstandes unzulässig.</p> <p>Aufgrund der erwähnten Vorabstimmungen wurde die Baugrenze im Nordosten angepasst und der 20,0 m Abstandsstreifen geringfügig unterschritten. Gegebenenfalls erforderliche Ausnahmen sind seitens der Bauherrenschaft außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu beantragen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Textteil (siehe Kapitel P.7) ist dies festgesetzt. Gerne wird der Planteil noch um entsprechende Signatur zusätzlich ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist bereits gemäß Kapitel O.5 festgesetzt.</p>
--	--

<p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung von bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf der geplanten LED-Werbeanlage aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße nicht zugestimmt wird.</p>	<p>Dies ist bereits gemäß Kapitel O.5 festgesetzt.</p>
--	--

A.2 Regionalverband Heilbronn-Franken

Stellungnahme vom 14.04.2025

<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägung und Beschlussvorschlag</p>
<p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir weisen nachrichtlich darauf hin, dass die Vorhabensfläche innerhalb zweier Richtfunkstrecken nach Plansatz 4.1.7 liegt. Wir raten zu einer Abstimmung mit dem Betreiber sowie der Bundesnetzagentur.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Da Richtfunkstrecken sich ständig verändern können, ist dies im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wird nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt.</p>

A.3 Landratsamt Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 28.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Von Seiten des Naturschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken, unter Berücksichtigung genannter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.</p> <p>Die Prognosen der artenschutzrechtlichen Betroffenheit werden mitgetragen.</p> <p>Der geplante Grünkorridor stellt eine wichtige Vernetzungslinie von Norden zu der Waldfläche im Süden dar. Dieser soll entsprechend der eingetragenen Lage verbindlich festgesetzt werden. Nach der Bewertung und Abwägung der im übersandten Schriftteil inhaltlich beschriebenen Maßnahmenkonzeption zur Vermeidung und Verminderung sowie der zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden befürwortet sind entsprechend festzusetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen bleiben unverändert.</p>
<p><u>Untere Baurechtsbehörde:</u></p> <p>Aus baurechtlicher Seite bestehen gegen die Ausweisung/ Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u></p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:</u></p> <p><u>Entwässerung / Abwasserbeseitigung</u> Es bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da die Entwässerung im Trennsystem</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>erfolgt. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Eine Versickerung hat, aufgrund immer weiter fallenden Grundwasserständen, hier absoluten Vorrang. Die kleinräumige Wasserbilanz ist zu beachten und insbesondere oberirdische offene Elemente der zentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung in die Planung zu integrieren. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Unter Punkt H.3 Bodenschutz ist der 3. Absatz wie folgt anzupassen: Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung, 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.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der bisher enge Austausch wird beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wird in der konkreten Umsetzung berücksichtigt.</p>
<p><u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u></p> <p>Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen o. g. Bebauungsplan erhoben.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken; z.B. eine Einsaat von Restflächen mit Flachlandmähwiese/Magerrasen, Wildbienenhotels, Anlage von Trockenmauern und Streuobst/Hecken oder ähnlichen flächenverbrauchsschonenden und anderen Maßnahmen die dem o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen.</p> <p>Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche um zu nutzen bzw. der</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB. Das heißt es besteht bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Es gehen also keine neuen landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die vorliegende zu beurteilende Bebauungsplanänderung verloren.</p> <p>Aus gleichem Grund sind keine neuen naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dies wird in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich beschrieben.</p>

<p>landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur und Vorbehaltsflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p>	<p>Aus oben genannten Gründen erfolgen keine Ausführungen zur Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen, da die in der Stellungnahme genannten Belange durch das vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht betroffen sind.</p>
<p><u>Untere Forstbehörde:</u></p> <p>Vorgesehen ist in der Gemeinde Langenburg, Gemarkung Langenburg, Flur Langenburg, Flurstück 520 der Neubau von Ferienwohnungen mitsamt vorgelagerter Schwimmrinnen. Des Weiteren soll östlich der Ferienhäuser ein Parkhaus erbaut werden auf dessen obersten Stock ein Restaurant gebaut werden. Vom geplanten Parkhaus (Restaurant) zum bereits bestehenden Hotelgebäude soll eine Verbindung durch einen Wandelgang in Stegbauweise hergestellt werden.</p> <p>Im Süden der geplanten Bebauung grenzt in Teilen unmittelbar Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (§2 LWaldG) an. Ohne jeglichen Zweifel sind die Flurstücke 558 bzw. 560/2 mit Wald bestockt.</p> <p>Die untere Forstbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu o. a. Vorhaben mit Schreiben vom 15. Januar 2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert fort.</p>	<p>Die erwähnte Stellungnahme ist unter Kapitel B.7.11 zitiert. Die Vorgaben bleiben weiterhin berücksichtigt und die entsprechenden Verträge bzw. Grunddienstbarkeiten eingetragen.</p>
<p><u>Amt für Flurneuordnungs- und Vermessung:</u></p> <p>Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von dem geplanten Bebauungsplan "Schafäcker, 1. Änderung" in Langenburg nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><u>Amt für Mobilität:</u></p> <p>Zur o. g. Planung nehmen wir nach Beteiligung der KreisVerkehr Schwäbisch Hall GmbH wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Planungsgebiet ist mit den vorhandenen, jeweils beidseitigen Haltestellen „Langenburg Gartenstraße“ und „Langenburg Roseneck“ sehr gut erschlossen. 2. Über die L1033 / Michelbacher Straße verläuft das Kreisradnetz Alltag, das hier Langenburg an Gerabronn anbindet. Des Weiteren verläuft über die L1033 die Oberamts Tour, ein Touristischer Radweg. Das Wohngebiet / Ferienhausgebiet ist also gut an überörtliche Radwegenetze angebunden. Wir regen an, dies (und die Lage und die fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Bushaltestellen) im Bericht bei B13 Verkehr zu ergänzen. <p>Fahrrad ist für Touristen und Feriengäste von Bedeutung. Im Fahrradtourismus werden hohe Umsätze erwirtschaftet. Feriengäste können von dem geplanten Standort aus eine Vielzahl von Radtouren machen. Im Tal verläuft der Kocher-Jagst-Radweg. Auch für die Versorgung von dauerhaften Einwohnern und Feriengästen im Sinnen einer nachhaltigen Mobilität kommt dem Fahrrad ein immer größerer Stellenwert zu. Gerade in neuen Baugebieten mit Familien ist auch eine gute Anbindung mit dem Fahrrad an die örtlichen Schulen und Freizeiteinrichtungen wichtig. Daher empfehlen wir auf eine fahrradfreundliche Infrastruktur, bei der inneren und äußeren Erschließung zu achten.</p> <p>Bei einer Verkehrsbelastung von 1.578 Kfz / 24 h und der geltenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h auch außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ist nach den Qualitätsstandrads des Landes für Radwege innerorts keine gesonderte Radinfrastruktur an der L1033 erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Bauherrenschaft erhält diese Stellungnahme für ihre weitere Planung.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--

<p>Es wird empfohlen auch sichere Querungen für Radfahrende, besonders in Richtung der Schulen zu achten.</p> <p>Bei der inneren Erschließung sollte auf ausreichende Wegbreiten für Begegnungsverkehr von zu Fußgehenden und Radfahrenden geachtet werden. Die erforderlichen Wegbreiten für kombinierte Wege richten sich gemäß der ERA nach dem zu erwartenden Fußgänger und Radverkehrsaufkommen. Die bisherigen Mindestmaße für kombinierte Geh- und Radwege werden von 2,50 m auf 3,0 m erhöht. Je nach Art der inneren Erschließung und dem jeweiligen Aufkommen der Verkehrsarten könnten sich auch getrennte Wege Geh- und Radwege empfehlen. Falls Pkw- Zufahrt zur Anlieferung bzw. bei der An- und Anreise zugelassen wird, wären ggf. auch die Möglichkeiten für eine Fahrradzone mit dem Zusatz Anlieferverkehr frei zu prüfen.</p> <p>Bei den einzelnen Wohneinheiten empfehlen wir sichere und nach Möglichkeit auch überdachte stufenfrei erreichbar Fahrradabstellanlagen einzuplanen. Dies ist besonders wichtig, wenn die Parkierung zentral in einem Parkhaus erfolgt. Besonders geeignet sind Anlehnbügel, da hier auch der Rahmen des Fahrrades angeschlossen werden kann. Auch in dem Parkhaus können zentrale witterungsgeschützte Fahrradabstellanlagen eingeplant werden.</p> <p>3. Im Bebauungsplan findet das Thema nachhaltiger Mobilität derzeit noch keine Erwähnung, daher empfehlen wir die Aufnahme folgender Absätze:</p> <p>Im Bereich der Wohngebäude sind geeignete, ebenerdige oder per Rampe erreichbare Fahrradabstellanlagen einzuplanen. Bei touristischer Nutzung sollten einzeln abschließbare Fahrradgaragen oder –schränke angeboten werden. Zudem sollten geeignete Abstellplätze für Kinderwagen, Rollstühle und Gehhilfen geschaffen werden, hierzu ist ein barrierefreier Zugang erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bauherrenschaft erhält diese Stellungnahme für ihre weitere Planung.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Empfehlungen in der Begründung entsprechend ergänzt.</p>
--	--

<p>Um Gästen und Anwohnenden die Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel zu erleichtern, sollte ein attraktiver Fußweg aus dem Quartier in Richtung der Hauptstraße führen. Für den Radverkehr muss insbesondere eine sichere Ein- und Ausfahrt aus dem Gelände gewährleistet werden.</p> <p>Dass das Gebiet autofrei geplant wird begrüßen wir.</p> <p>Um Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrenden auf dem Gelände vorzubeugen, sollten geeignete Wegbreiten und, wo nötig, Regelungen bedacht werden.</p> <p>Vor Ort sollte es ein Angebot an Leih(E-)fahrrädern geben, um auch die Strecke zu den Anziehungspunkten innerhalb Langenburgs ohne Auto und ohne eigenes Fahrrad bewältigen zu können.</p> <p>Zur Förderung des Fußverkehrs sollten auf sowie um das Areal Sitzbänke aufgestellt werden.</p>	
---	--

A.4 Deutsche Telekom, Heilbronn

Stellungnahme vom 22.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgende Einwände: <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Versorgungsanlagen und -leitungen) wird die unterirdische</p>	

<p>Verlegung von Versorgungsleitungen festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). Kontakt: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de</p> <p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird. Wir bitten Sie auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf</p>	<p>Die Einschätzung der Telekom wird nicht geteilt. Das Verbot von Niederspannungsfreileitungen erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 Baugesetzbuch und damit nach Bundesrecht. Gemäß des Kommentars von „Ernst – Zinkhahn – Bielenberg“ war es die Absicht des Gesetzgebers, in der Neufassung des Baugesetzbuches ausdrücklich die Festsetzungsmöglichkeit der Leitungsführung aufzunehmen (dies war bisher auch schon nach der BBauGB-Novelle 1976 möglich): „Im Bebauungsplan kann daher z.B. festgesetzt werden, dass die Führung von Telekommunikationslinien unterirdisch zu erfolgen hat“ (Rand-Nr. 113).</p> <p>Kenntnisnahme. Dies kann in der weiteren Planung seitens der Bauherrenschaft berücksichtigt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--

<p>hinzuweisen sowie dass die Telekom jedoch bestrebt, ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.</p> <p>Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma.</p> <p>Zur Vereinfachung der Koordinierung ist die Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Anlagen: 2x Planauszug</p>	
---	--

A.5 Zweckverband Wasserversorgung Nordost-Württemberg, Crailsheim

Stellungnahme vom 20.03.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Vielen Dank für Ihre Leitungsanfrage.</p> <p>In Ihrem angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg.</p> <p>Wir verweisen auf Ver- und Entsorgungsleitungen der jeweiligen Gemeinde, Stadtwerke und den bekannten Flächenversorgern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Im Versorgungsgebiet des Zweckverbandes befinden sich weitere Fernwasserversorger, welche Versorgungsanlagen in dem Gebiet Ihrer Maßnahme betreiben könnten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe• Zweckverband Hohenloher Wasserversorgungsgruppe• Zweckverband Bühlertal Wasserversorgung• Zweckverband Sulmwasserversorgung• Zweckverband Wasserversorgung Schmerachgruppe• Nassau Wasserversorgungsgruppe• Zweckverband Wasserversorgung Kochereckgruppe• Zweckverband Wasserversorgung Allmersbach im Tal• Zweckverband Wasserversorgung Jagsttalgruppe• Zweckverband Wasserversorgung Söllbachgruppe• Zweckverband Hardt Wasserversorgung• Zweckverband Wasserversorgung Menzlesmühle• Zweckverband Mutlanger Wasserversorgung• Zweckverband Wasserversorgung Rombachgruppe• Zweckverband Rieswasserversorgung• ... (keine Haftung auf Vollständigkeit) <p>Für dringende Rückfragen oder Sonderfälle ist die zentrale Planauskunft unter folgender Telefonnummer Montag – Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr erreichbar: 07951/481-777</p> <p>Anlagen: Planausschnitt Wasser Planausschnitt Strom / Fernmeldekabel</p>	<p>Die weiteren Versorgungsträger wurden am Verfahren beteiligt.</p>
--	--

Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.

Für eine geeignete Dimensionierung unseres Versorgungsnetzes benötigen wir möglichst frühzeitig vor Erschließung Kenntnis über den elektrischen Leistungsbedarf.

Daher bitten wir, sofern bekannt, um genaue Information zu den geplanten Bauvorhaben oder um die Kontaktdaten der einzelnen Bauherren.

Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.

Für die Verlegung von Kabelleitungen in der im beiliegenden Plan eingezeichneten Trasse ist zu Gunsten der Netze BW GmbH ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Lasten evtl. privater oder fiskalischer Grundstücke einzutragen.

Wir bitten Sie, unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen.

Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

<p>Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p> <p>Anlagen: Plan Vorschlag UST-Platz Planauszug</p>	
---	--

A.7 Vodafone West GmbH, Düsseldorf
Stellungnahme vom 01.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie:</p>	<p>Kenntnisnahme. Es erfolgte keine weitere Kontaktaufnahme seitens der Vodafone West GmbH. Diesbezüglich wird davon ausgegangen, dass die Belange der Vodafone West GmbH von der Planung nicht tangiert werden.</p>

<p>Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank!</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Anlagen: Nutzungsbedingen Kabelschutzanweisung 2022 Kabelschutzanweisung 2021 Datenschutzhinweise</p>	
--	--

A.8 Zweckverband Breitband Landkreis Schwäbisch Hall

Stellungnahme vom 20.03.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Anbei die Planungsunterlagen von Langenburg, die Blauen und Grünen Linien wurden gebaut, die Rosa Linien sind nur die Informationen, wo welcher Verband liegt. Bei Fragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p> <p>Anlagen: Planausschnitt</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Leitungsverlauf wird im Rahmen der Bausauführung beachtet.</p>

B. Stellungnahmen von Privatpersonen

B.1 Private Stellungnahme 1

Stellungnahme vom 08.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Hiermit zeigen wir unter Vorlage einer auf uns lautenden Vollmacht an, dass uns die [REDACTED], mit der Wahrung Ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben.</p> <p>Wir erheben fristgerecht im Namen unserer Mandantschaft, Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 697/10 und 697/43 der Gemarkung Langenburg folgende Einwendungen gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Schafäcker aus dem Jahr 1991.</p> <p>Unsere Mandanten befürchten durch die Festsetzung des Sondergebiets SO 2 für Gastronomie und Parkhaus im östlichen Bereich des Plangebiets die Verletzung ihrer Rechte.</p> <p style="text-align: center;">Begründung:</p> <p>1. Unklarheit der zulässigen Höhenentwicklungen aufgrund der Bezugsebene ü.NHN für die maximale Gebäudehöhe</p> <p>Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 470,50 m für das Parkhaus-/Gastronomiegebäude über NHN ist ohne Angaben im Verhältnis zur bestehenden Geländeoberkante (GOK) der angrenzenden Grundstücke unbestimmt. Ohne diese Information ist für Bauherren und Genehmigungsbehörden nicht klar ersichtlich, welche tatsächlichen Gebäudehöhen auf den einzelnen Grundstücken zulässig sind. Es ist für die Öffentlichkeit, insbesondere Eigentümer der angrenzenden bzw. benachbarten Grundstücke nicht ohne weiteres eindeutig erkennbar und nachvollziehbar, welche Gebäudehöhen zu erwarten sind, so dass etwaige Rechtsverletzungen kaum im Vorfeld feststellbar</p>	<p>Das Bestandsgelände innerhalb des SO2 bewegt sich zwischen 452,5 m und 459,5 m ü. NHN. Die Anregung wird aufgenommen und die Höhenlinien im Planteil eingeblendet. Das Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“ wird um Angaben zur Höhenentwicklung ergänzt.</p> <p>Eine Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe über dem bestehenden Gelände ist nicht ausreichend bestimmt und unzulässig: <i>„Eine Festsetzung zur Gebäudehöhe ist nicht hinreichend bestimmt, wenn die natürliche Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt nach § 18 I BauNVO festgesetzt wird, diese aber in einem</i></p>

<p>sind ebenso wie etwaige Verstöße durch das fertiggestellte Bauvorhaben. Weitere Unsicherheiten bestehen auch aufgrund der Abschlüssigkeit des Geländes, mit der Folge, dass eine Beurteilung der voraussichtlichen Höhenentwicklung zusätzlich erschwert wird. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, der maximalen Gebäudehöhe, verletzt insoweit das Bestimmtheitsgebot.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1991 sind noch konkret zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies soll scheinbar nicht übernommen werden. In den ausgelegten Planunterlagen fehlt es nun an einer Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse, so dass auch darüber keine Rückschlüsse auf die maximale Gebäudehöhe gezogen werden können. Es ist nicht ersichtlich, wo die Gastronomiebetriebe untergebracht werden sollen, die freilich in der damaligen Festsetzung eines Sondergebiets/Kurgebiet nicht vorgesehen waren.</p> <p>Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Gebäudehöhen, insbesondere des wohl zweigeschossigen Parkhauses mit der geplanten darüber liegenden Gastronomie die Rechte unserer Mandanten verletzen.</p> <p>2. Beeinträchtigung durch voraussichtliche maximale Gebäudehöhe Nach eigenen Recherchen und Berechnungen unserer Mandanten zu den Geländehöhen im Quartier wäre für das geplante Vorhaben in S02 - ausgehend von einer bestehenden</p>	<p><i>natürlichen Gelände mit erheblichen Höhenunterschieden von mehr als einem Meter unzureichend bestimmbar ist.“ (Stürer/Beckmann BauR-HdB, 6. Aufl. 2025, Rn. 1629)</i></p> <p>Auch aufgrund des hängigen Geländes und der Wirkung auf die Umgebung hat man sich bewusst für eine maximale Höhenbeschränkung mit einer eindeutigen Höhe über dem Meeresspiegel entschieden. Diese bietet den Vorteil, dass diese unabhängig von der Modellierung des Geländes ist und somit auch nach einer Geländemodellierung noch eindeutig bestimmbar bleibt. Auf eine Festlegung einer Untergrenze konnte verzichtet werden, da diese aufgrund des südlich gelegenen Waldes keine Fernwirkung entfaltet. Für die nördlich angrenzende Wohnbebauung hat eine Untergrenze keine Wirkung und die südlich gelegenen Wohnendhäuser liegen deutlicher tiefer.</p> <p>Hier irrt sich der Einwender, denn mittels einer Zahl der Vollgeschosse ist keine Aussage über eine Höhe eines Gebäudes zu ermitteln, da eine maximale Geschosshöhe gesetzlich nicht definiert ist (so könnte z. B. ein Vollgeschoss eine lichte Höhe von 5 m aufweisen). Ferner werden die Gebäudehöhen durch die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen über dem Meeresspiegel ausreichend bestimmt. Ferner handelt es sich um einen sog. „Angebotsbebauungsplan“, der die Errichtung von Gastronomiebetriebe im SO1 und SO2 zulässt. Der konkrete Standort und die Ausführung sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Dieser Rückschluss kann nicht nachvollzogen werden. Es ist nicht ersichtlich, weshalb allein eine Zulässigkeit eines Parkhauses und einer Gastronomie grundsätzlich die Rechte eines Dritten verletzen sollte.</p> <p>Diese Rechnung kann nicht nachvollzogen werden, denn wenn das Bestandsgelände bei 459,5 m ü NHN liegt (der Einwender geht von 460 m aus) so kann bei einer maximal festgesetzten Höhe</p>
--	---

<p>Geländehöhe der Nachbargrundstücke im nordöstlichen Bereich des Baufelds S02 von 460 m ü.NHN - eine maximale Gebäudehöhe von ca. 13 - 14 m zzgl. der gestatteten Dachaufbauten zulässig, mithin insgesamt 19 - 20 m.</p> <p>In der näheren Umgebung, die von Wohnbebauung durch Ein-/Zweifamilienhäuser geprägt ist, existieren lediglich zwei- oder dreigeschossige Gebäude mit 7-10 m Höhe.</p> <p>Das geplante Vorhaben dürfte die angrenzenden Wohngebäude damit um ca. 10 -12 m überschreiten.</p> <p>Die vorgesehene zulässige bauliche Ausnutzung mit einer realisierbaren Gebäudehöhe von bis zu ca. 19 m (einschließlich technischer Aufbauten und Gastronomienutzung auf dem Dach) ist städtebaulich unverträglich. Es fehlt eine Harmonisierung mit der vorhandenen Bebauungsstruktur i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB.</p> <p>Sie widerspricht dem Gebot der Rücksichtnahme, da sie in der Umgebung, in der deutlich niedrigere Gebäude (ca. 7-10 m) dominieren, eine erdrückende Wirkung entfalten wird.</p>	<p>baulicher Anlagen von 470,5 m ü. NHN ein Gebäude an dieser Stelle maximal 11,0 m über dem bestehenden Gelände liegen (bei der angenommenen Höhe des Einwenders sogar nur 10,5 m). Die erwähnten 13 - 14 m sind somit nicht nachvollziehbar. Technische bedingte Anlagen dürfen maximal 3,0 m betragen. Somit also eine „Gesamthöhe“ von maximal 14,0 m (bei der angenommenen Höhe des Einwenders sogar nur 13,5 m). Die erwähnten 19 - 20 m sind somit nicht nachvollziehbar. Außerdem wird verkannt, dass die technisch bedingten Anlagen keine „flächenhafte“ Front oder Kulisse bilden. Nach Gesprächen mit der Bauherrenschaft und den Einwendern wird die maximale Höhe der technischen Aufbauten von 3,0 m auf 2,0 m reduziert und auf maximal 20% der jeweiligen Dachfläche begrenzt.</p> <p>Das Grundstück des Einwenders liegt an der tiefsten Stelle bei ca. 461,0 m ü. NHN und somit 1,5 m über dem Bestandsgelände von SO2 (an der höchsten Stelle). Somit würde ein neues Gebäude im SO2 maximal 9,5 m über dem Bestandsgelände des Einwenders liegen.</p> <p>Die Straße „Großer Garten“ liegt bei ca. 464,5 m ü. NHN. Die maximale Höhe eines Gebäudes im SO2 könnte die Straße also nur um ca. 6,0 m überragen. Die angeführte Überschreitung von 10 - 12 m über den angrenzenden Wohngebäuden (nicht nur über dem Gelände) ist somit nicht nachvollziehbar.</p> <p>Wie oben ausgeführt wird diese Auffassung nicht geteilt. Außerdem basiert sie auf falschen Berechnungen: Der Einwender geht selber von 460 m ü. NHN aus und die Begrenzung liegt laut Bebauungsplan bei 470,5 m ü. NHN.</p> <p>Eine erdrückende Wirkung auf die nördlich gelegenen Grundstücke wird wie oben ausgeführt nicht gesehen.</p>
---	--

<p>Die Maßstäblichkeit zur Umgebungsbebauung ist nicht gewahrt, und die Höhenentwicklung ist nicht ortsverträglich.</p> <p>Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass die Auswirkungen eines Baukörpers in dieser Höhe und Massivität auf das Ortsbild, das Kleinklima sowie auf Lichtverhältnisse und Immissionen überhaupt geprüft worden ist.</p> <p>Dies ist nachzuholen und der Planentwurf soweit anzupassen.</p> <p>3. Beeinträchtigung durch die Zufahrt des Parkhauses</p> <p>Ausweislich der Planzeichnungen ist vorgesehen, die Zufahrt ins Parkhaus und zur Gastronomie von der Michelbacher Straße aus direkt auf Höhe der Grundstücke unserer Mandanten zu führen, mithin an der schmalsten Stelle der öffentlichen Straße. Dies führt zu erheblichen Beeinträchtigungen:</p> <p>3.1. Immissionsschutz</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan — Ziff. 6.7.9 Immissionsschutz wird darauf hingewiesen, dass durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung mit keinen weitergehenden Störungen auf die angrenzenden Nutzungen zu rechnen sei.</p> <p>Diese lediglich floskelartige Feststellung genügt auch dem Prüfprogramm im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht. Wie bereits in Ziff. B.1. des Textteils grundsätzlich zutreffend festgestellt wird, müssen „Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abgearbeitet werden“. Dies bedeutet folgendes:</p> <p><i>„§ 13 Abs. 3 dispensiert die planende Gemeinde nicht von</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Diese Auffassung wird nicht geteilt. Zum Ortsbild gehört nicht nur die nördlich angrenzende Wohnbebauung, sondern auch die östlich angrenzende Hotelanlage. Außerdem ist lediglich im deutlich kleineren SO2 die Errichtung eines größeren Baukörpers zulässig.</p> <p>Kenntnisnahme. In wie fern sich ein größerer Baukörper auf „Lichtverhältnisse“ und „Immissionen“ auswirken soll, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Stadt sieht aus den oben ausführlich dargestellten Gründen keinen Anlass den Planentwurf anzupassen.</p> <p>Die Landesstraße hat eine einheitliche Breite.</p>
---	--

den umweltrechtlichen Anforderungen, die sich aus den von der Bauleitplanung berührten Umweltbelangen, insbesondere von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a, ergeben. Die planende Gemeinde muss alle umweltrechtlichen Belange in ihre Abwägungsentscheidung einstellen, anderenfalls liegt ein Verstoß gegen das materiell-rechtliche Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 und § 1a vor.“ (BeckOK BauGB/Jaeger, 65. Ed. 1.11.2024, BauGB § 13 Rn. 50, beck-online)

Diesen Anforderungen hat die planende Gemeinde nicht genüge getan, da die Planung sämtliche Beurteilungen und Feststellungen zu den zu erwartenden Immissionen und deren Auswirkungen für die Anwohner vermissen lässt.

Insbesondere durch den zu erwartenden Verkehrslärm sowie die hinzukommenden An- und Abfahrtsgeräusche (Motorengeräusche, Türeenschlagen, u.a.) sind erhebliche Beeinträchtigungen unserer Mandantschaft zu erwarten.

Es ist nicht ersichtlich, dass Messungen und Berechnungen der zu erwartenden Lärmimmissionen angestellt worden sind und eine Prüfung erfolgt ist, ob und wie die entsprechenden gesetzlichen Richtwerte der TA Lärm u.a. eingehalten werden können.

Diese pauschale Aussage kann nicht nachvollzogen werden. Aus Sicht der planenden Stadt sind die Umweltbelange (dazu gehören nicht nur die Immissionen) ausreichend in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt worden.

Der Einwender berücksichtigt in seiner Stellungnahme nicht, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Dies bedeutet, dass mögliche immissionsschutzrechtliche Belange (z. B. Geräuschimmissionen) erst beurteilt werden können, wenn eine konkrete Planung zu Grunde liegt. Dies ist daher erst im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens möglich. Hier muss die Bauherrenschaft ggf. mit einem Gutachten (Entscheidung trifft die Genehmigungsbehörde) nachweisen, dass die gesetzlich festgelegten Grenzwerte hinsichtlich der Geräuschimmissionen eingehalten werden. Sollte dies nicht der Fall sein, dann hat sie ihre Planung entsprechend so zu verändern, dass diese eingehalten werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ändert den Schutzanspruch der angrenzenden Nutzungen nicht. Aus diesem Grund ist die in der Begründung getätigte Aussage richtig. Ferner wurden die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bebauungsplanverfahren seitens der zuständigen Behörde, dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Untere Immissionsschutzbehörde, geprüft. Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden keine Einwendungen gegenüber der Planung erhoben. Auf die Stellungnahme des Landratsamts unter Kapitel A.3 wird verwiesen.

<p>Allein die Festsetzung des SO 2 als Sondergebiet für Parkhaus und Gastronomie lässt gegenüber der bisherigen Festsetzung als Kurgebiet erheblich höhere Lärmimmissionen erwarten - zum einen durch den An- und Abfahrtsverkehr der Hotel-/Gastronomie-Gäste, zum anderen freilich durch die Nutzung der Gastronomie per se (Lüftungsanlagen, Besucherverkehr, Bewirtung Außenbereich etc.). Es ist keine ordnungsgemäße Abwägung der betroffenen privaten Rechtsgüter unserer Mandantschaft erfolgt: Die planaufstellende Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eine Abwägung der betroffenen Rechtsgüter im Planaufstellungsverfahren eines Bebauungsplans vorzunehmen. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese Abwägung muss sachgerecht sein und alle relevanten Belange berücksichtigen, die nach Lage der Dinge in die Abwägung eingestellt werden müssen. Vorliegend wurden die betroffenen Belange unserer Mandantschaft nicht berücksichtigt, soweit nicht einmal eine Schallimmissionsprognose erstellt worden ist.</p> <p>Es ist weder berücksichtigt worden, dass im festgesetzten Sondergebiet SO 2 Parkhaus/Gastronomie gegenüber einem Kurgebiet ein weit höheres Verkehrsaufkommen durch häufigeren Gästewechsel (sowohl im Hotel- als auch im Gastronomiebereich — Kuraufenthalte dauern in der Regel länger als Aufenthalte im Wellnessurlaub und freilich erst recht im Restaurant) zu erwarten ist, noch, dass dieser Verkehr zu anderen Tageszeiten, insbesondere nachts auftreten wird, zu der freilich strengere Immissionsrichtwerte gelten als tags. Der Verkehr zur Nachtzeit im ursprünglich festgesetzten Kurgebiet war nahezu vernachlässigbar.</p> <p>Vor diesem Hintergrund liegt bereits ein Abwägungsfehler in Form des Abwägungsausfalls vor. Der Bebauungsplan wäre demnach rechtswidrig.</p>	<p>Der bisherige Bebauungsplan hat für das damalige Sondergebiet festgesetzt: „Das Bebauungsplangebiet wird als Kurgebiet ausgewiesen, zulässig sind Arztpraxen, Sanatorien, Hotel- und Gaststättenbetriebe.“ Somit waren Gaststätten, Hotels und auch deren Parkplätze zulässig. Die Zufahrt war von der gleichen Stelle aus vorgesehen. Die in der Stellungnahme getroffene Aussage, dass erheblich höhere Lärmimmissionen zu erwarten wären, ist somit nicht nachvollziehbar. Vor allem deshalb nicht, da maßgeblich nicht die Emissionen sind, die eine Nutzung ausgibt, sondern die Immissionen, die bei der schützenswerten Nutzung ankommt. Und eben dieser gesetzlich vorgegebene Immissionswert des Einwenders, wird durch die Änderung des Angebotsbebauungsplanes nicht verändert. Sein Schutzanspruch bleibt also erhalten.</p> <p>Eine Schallimmissionsprognose wird wie oben ausgeführt ggf. in einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren notwendig, wenn die konkrete Planung bekannt ist und diese einer Prognose zugrunde gelegt werden kann.</p> <p>Wie oben ausgeführt, erlaubt auch der bisherige Bebauungsplan die Errichtung von „Hotel- und Gaststättenbetriebe“.</p> <p>Diese Rechtsauffassung wird, wie oben ausgeführt, nicht geteilt, da sie von falschen Annahmen ausgeht.</p>
--	---

<p>Es ist eine Schallimmissionsprognose des Zu- und Abfahrtsverkehr anzustellen und darauf basierend eine Abwägung der betroffenen Rechtsgüter, unter anderem unserer Mandantschaft, anzustellen. Dies ist nachzuholen.</p> <p>Sollten die anzustellenden Untersuchungen zu dem Ergebnis kommen, dass die geltenden Grenzwerte nicht eingehalten werden können, sind bereits im Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung gewährleisten, z. B. durch Festsetzung einer Lärmschutzwand oder Zufahrtsbeschränkungen. Mangels zur Verfügung stehender Flächen wird eine nachträgliche Planung und Errichtung einer Lärmschutzwand o. Ä. nicht mehr möglich sein.</p> <p>3.2. Lichtimmissionen</p> <p>Weiter sind Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen durch die Fahrzeugscheinwerfer bei An- und Abfahrt der Besucher sowie durch die Beleuchtung des Parkhauses zu befürchten, die freilich die zu erwartenden Beeinträchtigungen im festgesetzten Kurgebiet überschreiten.</p> <p>Unsere Mandantschaft leidet bereits heute unter starkem Lichteinfall durch An- und Abfahrtsverkehr auf dem bestehenden Parkplatz Mawell, da die Ausfahrt auf die Landesstraße, die die gleiche sein wird wie bei dem geplanten Parkhaus, abschüssig ist. Die Schlafzimmer im Haus liegen straßenseitig, so dass ständige Blendungen besonders störend sind. Das dauerhafte Geschlossenhalten von Rolläden ist unzumutbar.</p> <p>Auch hinsichtlich der Lichtimmissionen scheint die Stadt Langenburg keine Prüfungen angestellt zu haben, die die Auswirkungen der Planungen auf die Umgebung untersuchen und belegen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auch diesbezüglich die betroffenen Rechtsgüter unserer Mandanten nicht berücksichtigt</p>	<p>Diese Aussage wird nicht geteilt. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Ggf. können durch bauliche Maßnahmen (z. B. geschlossenen Fassaden) die Emissionen so reduziert werden, dass die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Dies ist aber nicht im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens abprüfbar.</p> <p>Wie oben ausgeführt, erlaubt auch der bisherige Bebauungsplan die Errichtung von „Hotel- und Gaststättenbetriebe“ und somit auch von zugehörigen Parkplätzen. Ferner können, sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt Blendwirkungen herausstellen, Maßnahmen an den Gebäuden ergriffen werden, um diese abzumindern.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Grenze der Zumutbarkeit von Lichteinfall durch abfahrenden Verkehr ist nicht gesetzlich definiert und somit subjektiv.</p>
---	--

<p>worben sind. Es liegt ein Abwägungsfehler in Form des Abwägungsausfalls vor. Es gelten vorstehende Ausführungen entsprechend. Die Stadt Langenburg hat entsprechende Gutachten zu beauftragen, die Planungen gegebenenfalls anzupassen und neu auszulegen.</p> <p>3.3. Verkehrsbeeinträchtigungen Weiter wird die Verkehrsdichte erwartungsgemäß erheblich zunehmen gegenüber dem Status quo und auch gegenüber den damaligen Planungen im Zusammenhang der Festsetzung eines Kurgebiets vor über 30 Jahren.</p> <p>Es ist nicht ausgeschlossen, dass - gerade zu Stoßzeiten - Rückstau und Verkehrsbeeinträchtigungen eintreten werden. Es kommt bereits heute zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen zu den Stoßzeiten, Öffnung des Hotels gegen 10 Uhr sowie Öffnung und Schließung des Abend-Spa gegen 16 Uhr und 20 Uhr. Hinzu kommen erhebliche Geschwindigkeitsüberschreitungen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Diese Beeinträchtigungen werden durch das zusätzliche Besucheraufkommen in unzumutbarem Umfang zunehmen.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, dass eine entsprechende Verkehrsstudie über die zu erwartenden Verkehrsströme angestellt worden ist und die Ergebnisse in der Planung Berücksichtigung gefunden haben.</p> <p>Dies ist nachzuholen, erforderlichenfalls sind entsprechende Umplanungen vorzunehmen, die Unterlagen sind neu auszulegen.</p> <p>3.4. Geruchsimmissionen Hinzu kommt eine mit der erhöhten Verkehrsbelastung einhergehende erhöhte Abgas- und Feinstaubbelastung, die</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Anregung wird aufgrund der bereits aufgeführten Gründe jedoch nicht gefolgt.</p> <p>Wie oben ausgeführt, erlaubt auch der bisherige Bebauungsplan die Errichtung von „Hotel- und Gaststättenbetriebe“ und somit auch von zugehörigen Parkplätzen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wie oben ausgeführt, handelt es sich um einen sog. „Angebotsbebauungsplan“. Die genaue Anzahl von Stellplätzen und die Betriebsabläufe oder gar Öffnungszeiten sind nicht Gegenstand des Bauungsplanänderungsverfahrens, weshalb auch keine Verkehrsstudie erstellt werden kann und auch nicht zu erstellen ist.</p> <p>Wie oben ausgeführt, handelt es sich um einen sog. „Angebotsbebauungsplan“. Die genaue Anzahl von Stellplätzen und die</p>
--	--

<p>ebenfalls nicht untersucht worden zu sein scheint und unter Umständen erhebliche Gesundheitsbeeinträchtigungen für die Anwohner mit sich bringt. Auch hier liegt ein Abwägungsfehler in Form des Abwägungsausfalls vor, der zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führt.</p> <p>Es sind entsprechende Untersuchungen nachzuholen und gegebenenfalls Vorkehrungen zur Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte zu treffen.</p> <p>3.5. Zusammenfassung Sämtliche Beeinträchtigungen werden weiter nicht nur zu Check-in/Check-out Zeiten eintreten, d.h. vorwiegend im Laufe des Vormittags, wie es für den regulären Hotelbetrieb oder mit Blick auf das bisher festgesetzte Kurgelände zu den regulären Aufnahmezeiten üblich wäre, sondern gerade auch zu Abend- und Nachtzeiten, in denen der Gastronomiebetrieb mitunter seine Hauptgeschäftszeiten haben wird.</p> <p>All dies wird die Gesundheit der Anwohner und die Wohnqualität beeinträchtigen und nicht zuletzt den Verkehrswert des Eigentums unserer Mandanten erheblich mindern.</p> <p>4. Beeinträchtigungen durch die geplante Gastronomie Es existieren Projekt-Planungen, wonach sieben Gastronomiebetriebe in dem Parkhaus-/Gastronomiegebäude vorgesehen sein sollen, insbesondere sehr vielseitige Angebote, die in der Region teils bislang kaum vertreten sind (u.a. Korean BBQ, Französische Küche bzw. Fischspezialitäten). Dies wird zur Folge haben, dass Publikum aus der gesamten Region angezogen wird und die Betriebe einen großen Einzugsbereich haben werden.</p> <p>Auch dadurch sind erhebliche Lärm- sowie</p>	<p>Betriebsabläufe oder gar Öffnungszeiten sind nicht Gegenstand des Bauungsplanänderungsverfahrens, weshalb auch keine Untersuchung hinsichtlich Abgas- und Feinstaubbelastung erstellt werden kann und auch nicht zu erstellen ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf obige Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach der gängigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts besteht kein Anspruch auf Beibehaltung eines vorhandenen Zustandes. Das Eigentum wird eingeschränkt durch die Rechte anderer, wenn diese mit ihrem Vorhaben die rechtlichen Vorgaben einhalten.</p>
---	--

<p>Geruchsimmissionen zu befürchten, insbesondere durch Belüftungsanlagen sowie im Rahmen der Nutzung von Außenbereichen/Terrassen, die im Planaufstellungsverfahren bislang keine Berücksichtigung gefunden haben, so dass auch hier ein Abwägungsausfall vorliegt.</p> <p>Entsprechende Untersuchungen sind nachzuholen und die Planung ggf. anzupassen und neu auszulegen.</p> <p>5. Verstoß gegen Anbaubeschränkung an Landesstraßen gem. § 22 StrG Es ist nicht ersichtlich, dass durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet ist, dass die gesetzlich geltenden Anbaubeschränkungen an die Landesstraße gem. § 22 StrG eingehalten werden.</p> <p>Zwar ist entlang der Landesstraße über die ganze Länge des Gebiets ein einzuhaltender Abstand von 20m gem. § 22 Abs. 1 S.1 Nr. 1 a) StrG eingezeichnet (rot gestrichelte Linie), allerdings nicht durch Festsetzung einer Baugrenze - soweit aus der Planzeichnung ersichtlich.</p> <p>Weiter ist eine private Grünfläche (PG1) festgesetzt, die wohl die Einhaltung des 20m-Abstands gewährleisten soll. Allerdings läuft diese von West nach Ost bis zur Zufahrt immer schmaler zu, bis kurz vor der Zufahrt zur Michelbacher Straße gar kein Abstand mehr vorgesehen ist. Die orangefarbene Schraffierung der SO-Fläche ragt bis zur Landesstraße, so dass davon auszugehen ist, dass dort die gesetzliche Anbaubeschränkung nicht eingehalten ist und ein Verstoß gegen § 22 StrG vorliegt.</p> <p>Jedenfalls ist die Planzeichnung unbestimmt und widersprüchlich, soweit rot gestrichelt die Abstandslinie und gleichzeitig orange schraffiert die SO-Fläche eingezeichnet ist, ohne eine Baugrenze entlang der rot gestrichelten Abstandslinie vorzusehen.</p> <p>6. Erschütterungen im Rahmen bereits begonnener Erschließungsarbeiten</p>	<p>Wie oben ausgeführt, handelt es sich um einen sog. „Angebotsbebauungsplan“, weshalb auch keine Untersuchung hinsichtlich Schall- oder Geruchsauswirkungen erstellt werden kann und auch nicht zu erstellen ist.</p> <p>Bis auf einen kleinen Teilbereich im Nordosten des Plangebiets ist der gesetzliche Straßenabstand zusätzlich durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert.</p> <p>Die Baugrenze verläuft gemäß Planeintrag direkt identisch mit der Sondergebietsfläche.</p> <p>Die Unterschreitung des Straßenabstandes um an der schmalsten Stelle um bis zu 12,0 m ist mit der Straßenbauverwaltung im Vorfeld abgestimmt und zugestimmt worden. Damit verbleiben an der Stelle also mindestens noch 8,0 m zur Landesstraße.</p> <p>Die Sondergebietsfläche reicht nicht bis zur Landesstraße heran, sondern bis zum Grundstück der Landesstraße. Maßgeblich für die Ermittlung des gesetzlichen Straßenabstandes ist aber die Straßenbegrenzungslinie und nicht das Flurstück. Einer Unterschreitung des Abstandes wurde von der zuständigen Straßenbauverwaltung zugestimmt (siehe auch Stellungnahme A.1).</p>
---	---

<p>Wir weisen bereits heute darauf hin, dass im Zuge der ersten Bauarbeiten, wohl zur Erschließung des Plangebietes, am 28.03.2025 erhebliche Erschütterungen am Wohnhaus unserer Mandanten festzustellen waren.</p> <p>Wir fordern Sie hiermit auf, vor Fortsetzung der Bauarbeiten gemeindlicherseits eine umfassende Beweissicherung durchzuführen und weiter auch den künftigen Bauherren hierzu zu verpflichten, um den Status quo zu dokumentieren und Beweisproblemen im Falle künftiger Schadensfälle vorzubeugen.</p> <p>7. Befangenheit der Gemeinderatsmitglieder Frick und Kochendörfer Zwei Gemeinderatsmitglieder sind im Rahmen des geplanten Projektes direkt wirtschaftlich beteiligt und damit befangen gem. § 18 Abs. 2 Nr. 2 GemO BW und somit von der Beratung und Abstimmung über den Bebauungsplan auszuschließen.</p> <p>Nach § 18 GemO BW sind Gemeinderatsmitglieder befangen, wenn sie ein individuelles Sonderinteresse an der Entscheidung haben, das zu einer Interessenkollision führen kann. Ein solches Sonderinteresse liegt vor, wenn die Entscheidung zu einem unmittelbaren, besonderen Vor- oder Nachteil für das Gemeinderatsmitglied führt, der über den allgemeinen Nutzen oder die allgemeinen Belastungen hinausgeht.</p> <p>In diesem Fall sind Herr Jan Kochendörfer und Herr Moritz Frick im Rahmen des geplanten Projektes direkt wirtschaftlich beteiligt: Herr Kochendörfer ist mit der Durchführung der Erdarbeiten für das Projekt beauftragt, Herr Frick als Architekt und Angestellter des Eigentümers des Hotels. Diese Tätigkeiten begründen ein individuelles Sonderinteresse, da sie wirtschaftlich von der Entscheidung über den Bebauungsplan profitieren könnten.</p> <p>Daher sind beide Herren nach § 18 GemO BW als befangen anzusehen und von der Beratung und Abstimmung über den Bebauungsplanentwurf im Gemeinderat auszuschließen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und auch nicht die Aufgabe der Stadt.</p> <p>Die Stadtverwaltung hat diesbezüglich beim zuständigen Kommunalamt im Ladratsamt Schwäbisch Hall nachgefragt. Mit Mail vom 13.05.2025 führt dieses aus:</p> <p><i>„Bezüglich Ihrer Anfrage zur Befangenheit der beiden Stadträte bin ich zu folgendem Ergebnis gekommen:</i></p> <p><i>Da GR Frick als freier Mitarbeiter bei der Firma Farmbau beschäftigt ist und sich in diesem Zusammenhang auch mit dem künftigen Projekt der Firma befasst, ist er entweder als Arbeitnehmer entsprechend S. 447 des angehängten Befangenheitskatalogs zu sehen, oder er ist „in anderer Angelegenheit entsprechend § 18 Abs. 2 Nr. 4 GemO tätig geworden. (was davon zutrifft ist abhängig von der vertraglichen Vereinbarung zw. der Firma Farmbau und dem GR).</i></p> <p><i>In beiden Fällen dürfte jedoch ein Sonderinteresse Herrn Fricks vorliegen, welches zu einem Mitwirkungsverbot in jeder Phase im Bebauungsplanverfahren führt. Die Möglichkeit einer Interessenkollision genügt, das Mitwirkungsverbot soll bereits die Gefahr einer Beeinflussung verhindern. Die Tatsache, dass er sich selbst als befangen betrachtet, spricht ebenfalls für ein Sonderinteresse.</i></p> <p><i>Was GR Kochendörfer betrifft, ist kein Hinweis auf Befangenheit zu erkennen.“</i></p>
--	--

Es ist davon auszugehen, dass die beiden Herren bereits im Rahmen der Beschlussfassung zur Änderung des Bebauungsplanes mitgewirkt haben, so dass davon auszugehen ist, dass dieser Beschluss bereits rechtswidrig und aufzuheben ist.

Vor diesem Hintergrund beantragen wir zur weiteren Prüfung **Akteneinsicht** und bitten um Übersendung des Sitzungsprotokolls und das Abstimmungsergebnis in unsere Kanzleiräume

Prof. Dr. Baumann + Partner
Mönchsrother Str. 3
91550 Dinkelsbühl

oder gerne digital an d.felsenstein@bp-tax.de.

Zusammenfassend bitten wir um

- eine Konkretisierung der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, indem entweder:
 - Die vorhandene Geländeoberkante (GOK) als Bezugswert in den Bebauungsplan aufgenommen wird oder
 - die zulässige Gebäudehöhe relativ zur bestehenden GOK im angrenzenden Wohngebiet festgelegt wird (z. B. max. 10 m ab GOK).
- eine Anpassung der maximalen Gebäudehöhe inklusive Dachaufbauten auf maximal 12 m

Diese Anregung wird nicht aufgenommen, da als Bezugspunkt das bestehende Gelände gemäß aktueller Rechtsprechung nicht zulässig ist.

Auch diese Festsetzung wäre nicht zulässig, da es nicht eindeutig ist, welches angrenzende Gebäude herangezogen werden soll.

Es wird angenommen, dass der Einwender diese Forderung auf das SO₂ bezieht. Wie oben mehrfach ausgeführt, ist im SO₂ basierend auf 459,5 m an der höchsten Stelle eine maximale Höhe baulicher Anlagen von ca. 11,0 m möglich. Nach Gesprächen mit der Bauherrenschaft und den Einwendern wird die maximale Höhe der technischen Aufbauten von 3,0 m auf 2,0 m reduziert und auf maximal 20% der jeweiligen Dachfläche begrenzt. Sie sind somit nicht „flächendeckend“ und würden somit teilweise eine maximale Höhe von ca. 13,0 m erreichen. Dies hält die Plangeberin an dieser Stelle

<ul style="list-style-type: none">– eine Überprüfung der Verkehrsströme und der geplanten Erschließung des Parkhauses, um die negativen Auswirkungen auf das Grundstück unserer Mandanten zu minimieren, z. B. durch eine alternative Zufahrtsregelung oder andere geeignete Schutzmaßnahmen.– eine Überprüfung der zu erwartenden Lärm-, Abgas- und Lichtimmissionen mit entsprechenden Schutzvorkehrungen (z.B. Lärmschutzwand) zur Minimierung der Belastungen für die Anwohner, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügt.– eine klare planerische Festsetzung einer Anbaubeschränkung an die Landesstraße über die gesamte Länge des Plangebietes– eine ordnungsgemäße Beweissicherung vor Durchführung der Erschließungs- und Bauarbeiten. <p>Ich bitte um Bestätigung des Eingangs dieser Einwendung sowie um Rückmeldung, ob die genannten Punkte im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt werden.</p> <p>Für Rückfragen und weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Anlagen: Vollmacht</p>	<p>hinsichtlich der begrenzten Grundfläche und auch der Gebäudekubatur des angrenzenden Hotelkomplexes für städtebaulich vertretbar.</p> <p>Hierzu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Hierzu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Diese ist bereits erfolgt und die geringfügige Unterschreitung mit der zuständigen Behörde abgestimmt.</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--

B.2 Private Stellungnahme 2

Stellungnahme vom 04.04.2025, 17.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Stellungnahme vom 04.04.2025:</p> <p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan - SCHAFÄCKER, 1. Änderung - in der Fassung vom 11.03.2025 betreffend -beschleunigtes Verfahren nach § 13A BauGB - auf den Grundstücken 519 und 520 (Schafäcker in Langenburg), ein.</p> <p>1. Persönliche Daten des Widerspruchsführers:</p> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>2. Bezug zum Bauvorhaben:</p> <p>Ich bin als Anwohner in der Nachbarschaft und Besitzer von angrenzenden Grundstücken ein betroffener Bürger.</p> <p>Konkret betroffen wäre ich durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmbelästigung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, • mögliche Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den geplanten Restaurantbetrieb und • Sichtbehinderung insbesondere durch die aufgehende Baukubatur im Bereich des geplanten Baufelds S02. <p>3. Begründung des Widerspruchs:</p> <p>Nach eingehender Prüfung des Entwurfs zum Bebauungsplan möchte ich die folgenden Punkte anführen, die meine Ablehnung begründen:</p>	<p style="text-align: center; vertical-align: middle;">Kenntnisnahme</p>

- Vorgaben über den einzuhaltenden Schallimmissionspegel in dB(A) für Tag und Nacht in den angrenzenden Wohngebieten und den Ferienhaussiedlungen fehlen und sind im Bebauungsplan zu ergänzen.
- Durch den Restaurantbetrieb kann es ohne entsprechende Fortluftbehandlung zu Geruchsbelästigungen in den angrenzenden Wohngebieten kommen. Zur Vermeidung sind technische Maßnahmen für die Fortluftbehandlung im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans zu konkretisieren.
- Im Bereich des Baufelds S02 wird im Bereich der Einmündung Täschle / Landstraße (Langenburg-> Gerabronn) der Abstand von 20 m (PG1) zur Landstraße nicht eingehalten, hier bitte ich um eine Anpassung des einzuhaltenden Abstandsmaß von 20 m (siehe nachstehender Planausschnitt).



Die gewünschte Festsetzung ist nicht notwendig, da die angrenzenden Nutzungen entsprechend ihrer Ausweisung im dortigen Bebauungsplan bereits einen gesetzlichen Schutzanspruch haben. So gilt z. B. für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) ein Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A). Dieser Schutzanspruch bleibt auch durch die vorliegende Bebauungsplanänderung unverändert.

Der Umgang mit möglichen Geruchsemissionen aus einem Restaurantbetrieb ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens, da auch dort erst klar ist, wie die tatsächliche Nutzung und bauliche Umsetzung sein werden.

Die Unterschreitung des Straßenabstandes ist mit der zuständigen Straßenbaubehörde im Vorfeld besprochen und dieser zugestimmt worden, daher bleibt der Planteil unverändert.

- Zur Vermeidung von Störung des Landschaftsbilds, des städtebaulichen Erscheinungsbilds und bestmöglicher Erhaltung des südlichen Sichtfelds vom nördlich gelegenen Wohngebiet, sind die unter P.2.1 zulässigen Überschreitungen der HbA (= Höhe der baulichen Anlagen) von bis 2 m im Bereich SO1 und bis 3 m im Bereich SO2 zu streichen.

Nach meiner Einschätzung wird es durch die eingetragenen HbA im **Bebauungsplan zu erheblichen Sichteinschränkungen bei den nördlichen Wohnhäusern insbesondere im Bereich des Baufelds SO2 kommen, deren** südliches Geländeneiveau eine Ausprägung von ca. 460 m bis ca. 463 m über NHN aufweist (von Ost nach West gesehen).

Eine **HbA von 470,5 m** bedeutet im nordöstlichen Bereich des **Baufelds SO2 eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 13 m bis 14 m** (Bezug auf Geländeoberkante 457 m ü. NHN, siehe nachstehendes Bild).

Der Bauherr erhält mit der ausgewiesenen HbA einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum, so dass eine weitere Überschreitungen der HbA durch technische Dachaufbauten, etc. als nicht erforderlich angesehen wird.

Topografische Karte Langenburg

Deutschland > Baden-Württemberg > Landkreis Schwäbisch Hall > Langenburg

Interaktive Karte

Klicken Sie auf die Karte, um die Höhe anzuzeigen.



Diese Auffassung wird nicht geteilt. Da technisch bedingten Anlagen keine „flächenhafte“ Front oder Kulisse bilden, ist die Überschreitung für technische Anlagen zumutbar. Nach Gesprächen mit der Bauherrenschaft und den betroffenen Angrenzern wird die maximale Höhe der technischen Aufbauten von 3,0 m auf 2,0 m reduziert und auf maximal 20% der jeweiligen Dachfläche begrenzt.

Aufgrund des nach Süden abfallenden Baufelds, wäre bei voller Ausnutzung der HbA hier die mögliche aufgehende bauliche Kubatur mit **ca. 19 m bis 20 m** realisierbar.

Durch einen solch mächtigen Gebäudekomplex an dieser Stelle und wurde das Landschaftsbild sicherlich nachhaltig und dauerhaft beeinträchtigt.

Sollte dies nicht städtebaulich vermieden werden und gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan fixiert werden?

Aus technischer Sicht besteht zudem keine Notwendigkeit die aufgeführten technisch bedingten Dachaufbauten, Klimaanlageanlagen, bauliche Aufzugsüberfahrten/Aufzugsschächte, Solaranlagen über die ausgewiesene HbA hinaus zu realisieren.

Notwendige Technikflächen lassen sich in der baulich zulässigen HbA und der sich daraus ergebenden Kubatur des Gebäudes planerisch berücksichtigen.

Notwendige Zu- und Fortluftöffnungen der Klimaanlage/Abluftanlagen können dabei sehr gut fassadenseitig integriert werden.

Des Weiteren sind Aufzugsüberfahrten über die HbA hinaus durch innenliegende Aufzugsmaschinenräume zu vermeiden. Hierzu gibt es ausgeführte und praktikable Lösungen. Zudem ergibt sich aus dem geplanten Nutzungskonzept keine Notwendigkeit für Aufzugshaltstellen oberhalb der ausgewiesenen HbA auf den Dachflächen.

Ebenso würden aufgeständerte Solaranlagen, infolge der ohnehin bereits vorstehend aufgezeigten Gebäudeausprägungen, zu einer weiteren erheblichen und vermeidbaren Sichtbehinderungen bei den Anliegern des nördlichen Wohngebiets führen.

Eine weitere bauliche Ausprägung und Überschreitung über die HbA von 470,5m hinaus, wäre gemäß meinen v. g. Ausführungen im Entwurf des Bebauungsplans deshalb auszuschließen.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes wird unstrittig erfolgen, jedoch muss auch das benachbarte Hotel in die Beurteilung mit einfließen. Außerdem benötigt die weitere Entwicklung des Fremdenbeherbergungsangebots eine gewisse Kubatur, so dass das SO2 als Verbindung zwischen SO1 und dem bestehenden Hotel als städtebaulich vertretbar angesehen wird.

Nach Gesprächen mit der Bauherrenschaft und den betroffenen Anwohnern wird die maximale Höhe der technischen Aufbauten von 3,0 m auf 2,0 m reduziert und auf maximal 20% der jeweiligen Dachfläche begrenzt.

<ul style="list-style-type: none"> • Eine Bewirtschaftung/Restaurantbetrieb/Sonnenterassen oberhalb der ausgewiesenen HbA auf den sich ergebenden Dachflächen wäre zur Vermeidung von Störungen in den angrenzenden nördlichen Wohngebieten im Bebauungsplan vorsorglich zu untersagen. <p>4. Forderungen:</p> <p>Ich fordere daher:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die sofortige Aussetzung einer evtl. zwischenzeitlich erteilten Teil- bzw. Baugenehmigung. • Eine erneute Prüfung des vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan unter Berücksichtigung meiner Einwände und Anmerkungen. • Eine öffentliche Anhörung, in der die angrenzenden und betroffenen Bürger ihre Bedenken äußern können. <p>5. Schlussbemerkung:</p> <p>Ich hoffe auf Ihr Verständnis und fordere eine zeitnahe Bearbeitung meines Widerspruchs. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>Ein Ausschluss einer Terrassennutzung wird nicht festgesetzt, da die Vorschriften zu den Immissionen grundsätzlich auch zukünftig einzuhalten sind.</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Gesetzlich ist dies nicht notwendig. Jedoch wird die Stadtverwaltung eine Erörterung mit den Angrenzern durchführen.</p> <p>Eine Bearbeitung erfolgt im vorgeschriebenen Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Stellungnahme vom 17.04.2025:</p> <p>Zwischenzeitlich hatte ich die Gelegenheit Einsicht in den gültigen Bebauungsplan für das Gebiet Schafäcker zu nehmen. Zu meinem bereits am 04.04.2025 eingereichten Einspruch möchte ich folgende Anmerkungen und Ergänzungen vorbringen und bitte um Berücksichtigung.</p> <p>Fazit:</p> <p>Der gültige Bebauungsplan wurde erkennbar mit Bedacht und unter Berücksichtigung einer möglichst verträglichen Sichteinschränkung für das nördlich angrenzende Wohngebiet erstellt. Grundlage dafür ist die vorgesehene aufgelockerte Bebauung.</p>	

<p>Warum soll nun davon abgewichen und eine für die nördlichen Anlieger nachteilige Lösung umgesetzt werden?</p> <p>Unvollständige Darstellung im Rendering:</p> <p>Im derzeit vorliegenden Rendering fehlt die Darstellung des geplanten Parkhaus-/Restaurantgebäudes. Eine umfassende städtebauliche Bewertung durch die Stadt Langenburg und den Mitgliedern des Gemeinderats ist daher aus meiner Sicht nicht möglich gewesen.</p> <p>Ich rege an, dass der Investor kurzfristig ein aktualisiertes Rendering mit mehreren Ansichten vorlegt, das sämtliche geplanten Gebäude mit der geplanten Höhenentwicklung umfasst.</p> <p>Gebäudekonzept und Wirkung:</p> <p>Sowohl das Rendering als auch der verteilte Projektflyer zeigen eine nahezu durchgehende, dreireihige Riegelbebauung. Dies lässt in südlicher Richtung für das nördliche angrenzende Wohngebiet kaum ein Sichtfenster zu. Zudem wird dem Investor durch die geplante Änderung des Bebauungsplans eine maximale Überbauung des Grundstücks ermöglicht.</p> <p>Die dargestellte Gebäudestruktur erinnert eher an durchgehende Kasernenzeilen.</p> <p>Ist dies — wie im Projektflyer beschrieben — tatsächlich ein zukunftsweisendes Konzept?</p> <p>Ich rege an, dem Investor erneut die Aufgabe zu erteilen, für diesen exponierten Standort in Langenburg ein aufgelockertes, landschaftsverträgliches und städtebaulich ansprechendes Konzept zu entwickeln und vorzustellen.</p>	<p>Das bisherige Konzept ist über 30 Jahre alt und wurde in dieser Zeit nicht umgesetzt. Seit Jahren ist die Stadt an einer Umsetzung einer Bebauung für diesen Bereich interessiert und es gab verschiedene Ansätze, die Fläche einer Bebauung zuzuführen. Die nun zu Grunde liegende Idee ist aus Sicht des Gemeinderates ein wichtiges Projekt für die Stadt.</p> <p>Ein aktualisiertes Rendering ist nicht notwendig. Ferner entfaltet das Rendering keine rechtliche Auswirkung auf den Bebauungsplan und dient rein zu Informationszwecken. Maßgeblich sind die Festsetzungen, welche im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen wurden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
---	--

<p>Bauhöhen und Topographie:</p> <p>Die zulässigen Bauhöhen des aktuellen Bebauungsplans orientieren sich an der bestehenden Geländetopologie. Diese bildet die Bezugsgröße für die jeweilige Erdgeschossebene sowie die zulässige Höhe der aufgehenden Bauteile.</p> <p>Der planerische Ansatz sah erkennbar eine einheitliche Bauhöhe innerhalb der jeweiligen Baufelder mit harmonischer Anordnung zueinander vor.</p> <p><u>Nunmehr soll davon abgewichen werden:</u> Für den Bereich S02 ist eine Höhe der baulichen Anlagen (HbA) von 470,5 m ü. NHN vorgesehen. Damit wurde das geplante Parkhaus-/Restaurantgebäude die im nördlichen Bereich des Baufeldes SO1 ausgewiesene HbA um ca. 4 bis 5 Meter überschreiten - im südlichen Bereich des Täschle läge die Differenz sogar bei etwa 9 Metern.</p> <p>Dies ist für die nördlich angrenzenden Anwohner nicht akzeptabel.</p> <p>Dabei ließe sich durch Ausnutzung des bestehenden Geländegefälles die erste Parkebene gut ins Erdreich integrieren. Die vorgesehenen Nutzungen könnten ohne Einschränkungen realisiert werden, während gleichzeitig eine Angleichung der HbA zwischen den Bereichen S02 an SO1 erreicht würde. Dies sollte in jedem Fall angestrebt werden.</p> <p>Gegen die unter Punkt P.2.1 vorgesehenen weiteren Höhenüberschreitungen von 2 Meter im Bereich SO1 bzw. 3 Meter im Bereich SO2 hatte ich bereits in meinem ersten Schreiben Einspruch erhoben.</p> <p>Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und hoffe auf Verständnis sowie eine zeitnahe Berücksichtigung meiner Ergänzungen und Hinweise im laufenden Verfahren. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach jetzigem Stand nutzt der Investor die Topographie und sieht vor, dass die untere Parkebene von Süden angefahren wird.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---

B.3 Private Stellungnahme 3

Stellungnahme vom 15.04.2025, 17.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Stellungnahme vom 15.04.2025:</p> <p>Als Anliegerin in zweiter Reihe auf der dem Planungsgebiet gegenüberliegenden Seite der L1033 sowie als Bürgerin von Langenburg äußere ich folgende Einwendungen und Anregungen/Forderungen zum Bebauungsplan Schafäcker, 1. Änderung.</p> <p>Grundsätzlich stelle ich infrage, dass die Änderung des Bebauungsplans Schafäcker im beschleunigten Verfahren erfolgen kann - wegen neuer gesetzlicher Rahmenbedingungen und wegen gravierender Änderungen in der geplanten Nutzung, der Bauhöhen und der Hauptzufahrt - wobei ich von dem vom Bauherren ausgeteilten Prospekt ausgehe. Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1991 sah eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und einem kleinen Sondergebiet als Kurgebiet vor. Im gültigen Bebauungsplan liegt die Zufahrt zum Gebiet gegenüber der Einmündung zur Fürst-Hermann-Straße. Nach den kund getanen Plänen des Bauherren (Prospekt, Aushang am „Fliegenden Bau“ etc.) würden auf dem Gelände über 300 Personen leben bzw. nächtigen und es würde ein großer Restaurantbetrieb entstehen, von dem nicht unerhebliche Emissionen (Lärm, Gerüche) ausgehen dürften. Von einem Kurgebiet ist keine Rede mehr. Stattdessen entsteht anhand des vorliegenden Prospektes der Eindruck eines von der Umgebung abgeriegelten kasernenartig bebauten Geländes.</p> <p>1. Verkehrsbelastung auf dem Täschlesweg Wenn das geplante Parkhaus (mit großem Restaurantbereich) tatsächlich gebaut wird, ist mit großem Verkehrsaufkommen auf dem Zufahrtsweg (dem Täschlesweg) zu rechnen. Der schmale Täschlesweg ist dafür nicht ausgelegt.</p>	<p>Die Anwendung des sog. „beschleunigten“ Verfahrens nach § 13a BauGB ist zulässig. Maßgeblich ist nicht der „Grad einer Veränderung“ zur bisherigen Planung. Dies wurde darüber hinaus im Vorfeld mit der Baurechtsbehörde im Landratsamt abgestimmt. Auch die übergeordnete Raumordnungsbehörde sieht die Anwendung des § 13a BauGB nicht in Frage.</p> <p>Der Weg „Täschle“ wird entsprechend ausgebaut, um den Verkehr aufnehmen zu können.</p>

<p>Man kann sich leicht vorstellen, dass es beim Ab- und Einbiegen zu Unfällen kommen kann, zumal viele Fahrzeuge auf der Landesstraße zu schnell fahren.</p> <p>Die Einmündung in die Landesstraße muss den verkehrstechnischen und Anforderungen genügen.</p> <p>Während der Bauphase und im Falle einer Umsetzung des Bauvorhabens muss der Gehweg entlang der Landesstraße und der häufig begangene Spazierweg Täschlesweg zugänglich und sicher begehbar bleiben. Eventuell dafür nötige Vorkehrungen muss der Bauherr übernehmen.</p> <p>2. Immissionen/Emissionen Die Äußerung in der Begründung zum Bebauungsplan unter B.7.9, S. 16, trifft nicht zu. <i>Dort steht „Durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung ist mit keinen weitergehenden Störungen auf die angrenzenden Nutzungen zu rechnen.“ Es ist sehr wohl mit Störungen auf die angrenzenden Nutzungen zu rechnen! Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird es zu höherer Lärm- und Abgasbelastung in der Umgebung kommen.</i></p> <p>Mögliche Immissionsbelastungen der Angrenzer müssen sachkundig geprüft werden. Ein Schallgutachten ist einzuholen.</p> <p>3. Lärm während der Bauzeit Bereits bei den „Erschließungsarbeiten“ für das Bauprojekt ist die Lärmbelastung durch die Bagger- und Fahrgeräusche für die Anlieger hoch. Bei Tiefbauarbeiten im anstehenden felsigen Untergrund werden die Lärmemission und die Erschütterungen noch weitaus höher und stärker ausfallen.</p> <p>Die Gemeinde muss explizit festsetzen, dass die gesetzlichen Vorschriften zur Lärmemission und Zeitfenster für die Bautätigkeit eingehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein verkehrswidriges Verhalten ist nicht Gegenstand des Bauungsplanes.</p> <p>Die Einmündung ist im Vorfeld mit der zuständigen Straßenbaubehörde abgestimmt worden.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies ist Aufgabe der Bauherrenschaft und Bauausführung.</p> <p>Es handelt sich um einen sog. „Angebotsbepauungsplan“. Dies bedeutet, dass mögliche immissionsschutzrechtliche Belange (z. B. Geräuschimmissionen) erst beurteilt werden können, wenn eine konkrete Planung zu Grunde liegt. Dies ist erst im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens möglich. Hier muss die Bauherrenschaft nachweisen, dass die gesetzlich festgelegten Grenzwerte hinsichtlich der Geräuschimmissionen eingehalten werden. Sollte dies nicht der Fall sein, dann hat sie ihre Planung entsprechend so zu verändern, dass diese eingehalten werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ändert den Schutzanspruch der angrenzenden Nutzungen nicht. Aus diesem Grund ist eine Schallimmissionsprognose wie oben ausgeführt ggf. in einem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren notwendig, wenn die konkrete Planung bekannt ist und diese einer Prognose zugrunde gelegt werden kann.</p> <p>Eine Regelung für die Bautätigkeiten ist keine zulässige Festsetzung gemäß Baugesetzbuch.</p>
---	---

<p>4. Mauerlänge und -höhe, Barrierewirkung Die Stützmauer der Rinne wird laut Planentwurf des Bauherren auf etwa 300 Meter Länge den Täschlesweg auf der Nordostseite begrenzen und abriegeln - wie eine Gefängnismauer. Noch dazu, wenn die Stützbauwerke für die Biotopwasserrinnen mehr als 2,0 m Höhe aufweisen dürfen, wie in der Begründung zum Bebauungsplan vermerkt ist. Ein solch langer Riegel beeinträchtigt das Landschaftsbild und er riegelt das Gelände für Kleintiere ab.</p> <p>5. Geländeverlauf Im gültigen Bebauungsplan von 1991 wird unter Punkt 1.5 „Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen“ ausdrücklich gefordert, dass der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden darf. Die Bauhöhen müssen sich auf den ursprünglichen Geländeverlauf beziehen (auf den Status quo vor den „Erschließungsarbeiten“). Darauf ist ausdrücklich hinzuweisen, denn im unteren Bereich der Schafäcker wurde das Geländeniveau bereits um 0,5 bis 1 Meter erhöht und planiert.</p> <p>6. Höhe der Bebauung Im ursprünglichen Bebauungsplan von 1991 sind unter 1.4 „Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen“ Höhenbegrenzungen klar festgelegt. Ich zitiere: <i>„Erdgeschoßfußbodenhöhe bergseitig höchstens 0,4 m über dem bestehenden Gelände.“</i> Es folgen genaue Angaben zu talseitigen und bergseitigen Höhen, <i>beispielsweise: Bei zweigeschossigen Gebäuden bergseitig nicht mehr als 5,80 m und talseitig nicht mehr als 8,70 m.“</i> Im vorliegenden Änderungsentwurf sollen wesentlich höhere Baukörper gestattet werden. Und noch mehr, wenn man die unter P.2.1 „Höhe der baulichen Anlagen“ für Dachaufbauten hinzurechnet. Es fehlen jedoch genaue Maße zur Bauhöhe und zum Geländebezug der geplanten Gebäude (talseitig und bergseitig). Bei dreigeschossiger Bauweise im Restaurantbereich ergibt sich überschlägig eine Bauhöhe von 13 bis 14 Meter (bergseitig). Damit die Anlieger und die Bürgerschaft Stellung zur Planänderung beziehen können müssen die Ausmaße dieses geplanten hohen Baukörpers samt Dachaufbauten im Sondergebiet</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für eine Verbindung des nördlichen Grünstreifens und auch der Baufelder mit der südlichen Waldfläche sorgen die Grünflächen PG2 und PG3.</p> <p>Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt diese Formulierung so nicht mehr. Außerdem wäre so eine Festsetzung auch nicht zulässig, da „<i>nicht wesentlich verändert</i>“ ein unbestimmter Rechtsbegriff ist.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Hier irrt sich die Einwenderin. Da die Höhe baulicher Anlagen mit Angaben über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt ist, gilt diese laut Rechtsprechung als ausreichend bestimmt, im Gegensatz zu einer Festsetzung, die sich auf das bestehende Gelände bezieht. Das Bestandsgelände im SO2 liegt bei ca. 459,5 m ü NHN liegt, so kann bei einer maximal festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von</p>
--	--

<p>(genauso wie im restlichen Gebiet) genau benannt und visualisiert werden!</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe der baulichen Anlagen im Änderungsentwurf gehen weit über diejenigen im gültigen Bebauungsplan hinaus - mit Beeinträchtigungen für das Stadtbild und für die Anlieger jenseits der Michelbacher Straße.</p> <p>7. Südlich angrenzender Wald Die Untere Forstbehörde, von der bereits eine Stellungnahme vorliegt und in der Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 11. März 2025 abgedruckt ist, weist ausdrücklich darauf hin, dass der rechtmäßig bestehende Bebauungsplan - wie auch die 1. Änderung - nach derzeitiger Gesetzeslage nicht zustimmungsfähig wäre. Abstände zur Bebauung seien nicht gewahrt, Gefahr durch weit überstehende Äste bestehe etc. Die Behörde schlägt in ihrer Stellungnahme u. A. eine „Oberhöhenbeschränkung“ für Waldbäume vor. Wie soll man sich das bitte vorstellen?</p> <p>Soll man die hoch gewachsenen Eichen auf den südlich angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 529/1 bzw. 529/2 und 558) etwa kappen? Diese Bäume müssen einen Schutzstatus bekommen, beispielsweise durch Ausweisung als Naturdenkmale, um sie vor dem Fällen zu schützen.</p> <p>8. Wasser/Abwasser Nach Angaben der Gemeinde in der Begründung zum Bebauungsplan (B.14.1. und B. 14.2) reichen die Kapazitäten der Trinkwasserversorgung und der Kläranlage für die zusätzlichen Bewohner aus. Trifft das tatsächlich zu? Kann die Kläranlage das Abwasser von - geschätzten - mehr als 300 zusätzlichen Gästen/Bewohnern aufnehmen? Wer käme für eventuell nötige Kapazitätserhöhungen des Leitungsnetzes und der Kläranlage auf?</p> <p>Die Gemeinde sollte Klauseln für eventuell nötigen zusätzlichen Bauaufwand an gemeindeeigener Infrastruktur einfügen.</p>	<p>470,5 m ü. NHN ein Gebäude an dieser Stelle maximal 11,0 m über dem bestehenden Gelände liegen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es handelt sich vorliegend um eine rechtlich nicht eindeutige Situation, da zwischen den Bäumen bereits Wochenendhäuser zulässig und gebaut sind. Auch der alte Bebauungsplan hat den Waldabstand nicht berücksichtigt, so dass die untere Forstbehörde zu dieser rechtlichen Beurteilung gefunden, dass für zwei Grundstücke eine Bewirtschaftungsaufgabe als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen werden muss. Dadurch wird gewährleistet, dass neue Gehölze nicht mehr so hoch werden und das Gefahrenpotenzial reduziert wird.</p> <p>Das oben erwähnte betrifft von den aufgeführten Flurstücken lediglich das Flurstück 558. Ggf. müssen zu hohe Bäume gestutzt oder entnommen werden.</p> <p>Die Kapazitäten für die Trinkwasserversorgung und der Kläranlage sind ausreichend. Der bisherige Bebauungsplan sah eine Entwässerung des gesamten Plangebiets im Mischsystem vor. Dies hätte zur Folge gehabt, dass das gesamte anfallende Regenwasser über die Kanalisation zur Kläranlage abgeführt worden wäre. Die vorliegende Bebauungsplanänderung macht eine Entwässerung im Trennsystem notwendig. Damit wird die hydraulische Last der Kläranlage deutlich reduziert.</p>
---	---

<p>9. Feuerwehruzufahrt Im Textteil des Änderungsentwurfs fand ich keine Angaben zur Feuerwehruzufahrt, zu Rettungsgassen etc.</p>	<p>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird in einem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren begrüßt, denn erst dort kann die konkrete Bauabsicht für eine Prüfung der notwendigen Feuerwehruzufahrten geprüft werden.</p>
<p>Stellungnahme vom 17.04.2025:</p> <p>Als Anliegerin in zweiter Reihe auf der dem Planungsgebiet gegenüberliegenden Seite der L1033 sowie als Bürgerin von Langenburg ergänze ich meine Einwendungen vom 15. April 2025 zum Bebauungsplan Schafäcker, 1. Änderung.</p> <p>Beteiligung der Öffentlichkeit Ich kritisiere die zwar formal korrekte, inhaltlich aber völlig unzureichende Aufklärung der Bürgerschaft über das Bauvorhaben auf dem Schafäckergelände. Um sachgerecht Stellung zum Bebauungsplanentwurf Schafäcker, 1. Änderung nehmen zu können, braucht man mehr als die im Rathaus ausgelegten und im Internet von der Gemeinde veröffentlichten Unterlagen. Ohne eine Vorstellung davon, was der Bauherr plant oder eventuell planen konnte, kann eine Bürgerin/ein Bürger nur schwerlich eine Stellungnahme abgeben. (Ich vermute, dass der Gemeinde detailliertere Planunterlagen vorliegen, die nicht veröffentlicht wurden.) Der Aushang am „Fliegenden Bau“ ist viel zu vage und wohl aus einem frühen Stadium der Planung; darauf ist beispielsweise kein Restaurant- und Parkhausgebäude abgebildet und auch die Biotopwasserrinne fehlt. Auf dem Firmenprospekt bleibt die Plandarstellung ebenfalls vage. Bei beiden Präsentationen fehlen vertikale Schnitte, aus denen die Höhen der Gebäude bzw. der Außenanlagen wie etwa der Wasserrinne und die Einbettung ins Gelände hervorgehen. Die Bürgerschaft insgesamt und die Anlieger können sich nur mit viel räumlichem Vorstellungsvermögen in die geplante Bebauung hineindenken. Dabei wäre es doch geboten, bei einem solch großen Bauvorhaben in exponierter Lage die Bevölkerung und die Anlieger mit einzubinden und nicht im Hoppla-Hopp-Verfahren das Projekt durchzuwinken und die Bürgerschaft zu überrumpeln.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es handelt vorliegend um ein gesetzlich normiertes und vorgegebenes Verfahren. Die entsprechenden Beschlüsse wurden in öffentlichen Sitzungen diskutiert und gefasst.</p>

B.4 Private Stellungnahme 4

Stellungnahme vom 25.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Nachdem ich die Auslegungsunterlagen gelesen und durchgesehen habe, ist mir folgendes aufgefallen:</p> <p>Für eine geplante Änderung des Bebauungsplanes Schafäcker wurde im Jahr 2020 durch das Büro GEKOPLAN eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.</p> <p>Diese erstreckte sich im Mai 2020 auf den östlichen Bereich der Schafäcker mit 1,2 Hektar auf dem das Demenzzentrum gebaut werden sollte.</p> <p>Dies wird auf dem Lageplan von Frau Jüttner ersichtlich.</p> <p>Es wurden bei der jetzigen Auslegung lediglich auf die Unterlagen und Beschreibungen von vor 5 Jahren zurückgegriffen.</p> <p>Bei der neuen Planung wird jedoch die komplette Fläche der Schafäcker mit 3 Hektar ausgewiesen.</p> <p>Das bedeutet, dass auf dem westlichen Gelände keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, weder vor 5 Jahren noch jetzt durchgeführt wurde.</p> <p>Das ist bei so einem überdimensionalen Projekt ein großes Manko, bzw. Voraussetzung.</p>	<p>Dies ist richtig. Aus diesem Grund wurde dieser Punkt ganz zu Beginn des Änderungsverfahrens mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (UNB) besprochen. Die vorliegende Vorgehensweise wurde intensiv erörtert und im Einvernehmen mit der UNB festgelegt. In der Stellungnahme vom 28.04.2025 des Landratsamtes wird die im „<i>Schrifteil inhaltlich beschriebenen Maßnahmenkonzeption zur Vermeidung und Verminderung sowie der zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen befürwortet</i>“.</p> <p>Die ökologisch hochwertigen Bereiche befinden sich im Norden des Plangebietes entlang der Landesstraße. Aus diesem Grund sind diese Flächen im Bebauungsplan mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese werden mittels eines breiten Grünstreifens mit den südlichen Waldflächen vernetzt.</p> <p>Bei den anderen Flächen handelt es sich um ökologisch weniger hochwertige Ackerflächen.</p>

B.5 Private Stellungnahme 5

Stellungnahme vom 0.04.2025

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Stellungnahme zur geplanten Erweiterung der Hotelanlage Maxwell Resort</p> <p>Grundsätzlich begrüße ich das Vorhaben zur Erweiterung der Hotelanlage als positiven Impuls für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Langenburg. Ein hochwertiges Beherbergungsangebot wird zur Attraktivität der Stadt beitragen und neue Gäste anziehen.</p> <p>Im Zuge der Planung möchte ich jedoch zwei Aspekte besonders hervorheben, die aus meiner Sicht einer vertieften Betrachtung bedürfen:</p> <p>1. Regenwasser- und Starkregenmanagement</p> <p>Das im Antrag vorgestellte Konzept zur Regen- und Oberflächenwasserbewirtschaftung – insbesondere die Nutzung von Schwimmbeckenrinnen als temporäre Rückhaltevolumen – erscheint innovativ. Dennoch ist eine genaue Untersuchung der hydraulischen Zusammenhänge erforderlich, insbesondere im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse.</p> <p>Dabei sollten folgende Fragen klar beantwortet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie viel zusätzliches Regenwasser kann bei einem Starkregenereignis kurzfristig in die Schwimmbecken aufgenommen werden, ohne deren primäre Nutzung zu beeinträchtigen? • Welche Wassermengen werden in welchem Zeitraum aus diesen Rückhalteräumen in das bestehende Schmutzwassersystem eingeleitet? • Wie hoch ist die Spitzenbelastung der Kanäle und welche Wassermengen gelangen letztlich in die Klinge – insbesondere unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Einleitungen aus dem Bestandsbau? 	<p>Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein separates Wasserrechtsverfahren notwendig. Erste Gespräche zwischen Erschließungsplaner und der zuständigen Wasserrechtsbehörde im Landratsamt haben bereits stattgefunden. Dabei wird auch der Umgang mit Starkregenereignissen berücksichtigt.</p> <p>Die nachfolgenden Fragen werden an die Bauherrenschaft und seinem Erschließungsplaner weiter gegeben und werden im Zuge des Wasserrechtsverfahrens behandelt.</p> <p>Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der bisherige Bebauungsplan eine Entwässerung des gesamten Plangebiets im Mischsystem erlaubt hätte. Dies hätte zur Folge gehabt, dass das gesamte anfallende Regenwasser über die Kanalisation zur Kläranlage abgeführt worden wäre. Die vorliegende Bebauungsplanänderung macht eine Entwässerung im Trennsystem notwendig. Damit wird des bestehenden Entwässerungssystem entlastet.</p>

<p>Für eine seriöse Bewertung ist eine vollständige Darstellung aller Rohrleitungen, Wasserläufe und Rückhaltesysteme erforderlich. Die hydraulische Bemessung sollte auf aktuelle Starkregenmodelle Bezug nehmen.</p> <p>2. Lichtemission und nächtliches Erscheinungsbild</p> <p>Ein weiterer zentraler Punkt betrifft die nächtliche Beleuchtung der erweiterten Hotelanlage. Aus Sicht des Schlosses sowie des südlichen Altstadtbereichs (Süd-Städtle), aber auch bei der nächtlichen Anfahrt über die Nesselbacher Steige, sollte auf ein dezentes, harmonisches Beleuchtungskonzept hingewirkt werden.</p> <p>Das bisherige Lichtdesign des bestehenden Hotelbaus wird vielfach als zu grell, bunt und unruhig wahrgenommen. Eine Lichtgestaltung, die sich besser in die Kulturlandschaft einfügt, ist daher dringend zu empfehlen.</p> <p>Im Einzelnen rege ich folgende Maßnahmen an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beleuchtung ausschließlich in warmweißer Lichtfarbe (kein Farbwechsel, keine Dauerbeleuchtung in wechselnden Farben). • Vor allem wenig dauerhafte Lichtelemente an Fassade oder Turm. • Nutzung farbiger Lichtinszenierungen nur zu besonderen Anlässen (z. B. Eventtage). • Erstellung eines integralen Lichtkonzepts, das sowohl die Erweiterungsbauten als auch den bestehenden Hotelkomplex umfasst. <p>Ein sensibles Beleuchtungskonzept würde nicht nur das Erscheinungsbild des Hotel in der Landschaft verbessern, sondern auch zur weiteren Akzeptanz in der Bevölkerung beitragen. Das Mawell Hotel mit seinen Angeboten sind insgesamt für Langenburg ein sehr positive Einrichtung, nur die Beleuchtung ist unpassend und das Regenwasser Konzept ist durch die schreckliche Erfahrungen aus 2016 bitte genau zu untersuchen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und die Beleuchtung soll so ausgelegt werden, dass diese nicht nach oben bzw. in die Ferne ausstrahlen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Diese Anregung kann nicht aufgenommen werden, da Festsetzungen nur innerhalb des Plangebiets möglich sind. Die Bauherrenschaft erhält jedoch die Stellungnahme als Empfehlung.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---

C. Änderungsvorschläge durch Verwaltung bzw. Planer

Änderungsvorschlag	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Zwischenzeitlich wurde der Verbindungssteg zwischen der Neuplanung und dem Bestandsbereich (Sondergebiet SO3) weiter ausgearbeitet. Aufgrund zusätzlicher Rampen werden folgende Änderungen notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Anbindung zum Restaurant/Parkhaus wird breiter, weshalb die Baugrenze etwas nach Süden verschoben werden sollte. • Eine einheitliche Breite des Stegs von 4,0 m ist aufgrund der zusätzlichen Rampen nicht möglich. 	<p>Die Baugrenze wird geringfügig um ca. 1,5 m nach Süden erweitert (dabei ist ein Puffer von ca. 1,0 m enthalten). Der Geltungsbereich bleibt unverändert.</p> <p>Die Begrenzung der Breite des Stegs von 4,0 m wird aufgehoben, damit eine flexiblere Ausgestaltung möglich ist. Städtebaulich hat dies keine Auswirkungen.</p>

D. Zusammenfassung der Änderungen

- Auf Grundlage der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart werden die Ausführungen zum Hochwasserschutz ergänzt.
- Ein Sicherheitsaudit wurde zwischenzeitlich beauftragt.
- Die Begründung wird hinsichtlich vorhandenem ÖPNV und Fahrradverkehr ergänzt.
- Die Höhenlinien des Bestandsgeländes werden im Planteil eingeblendet. Die Begründung wird im Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“ um Ausführungen zur Höhensituation ergänzt.
- Die maximale Höhe der technischen Aufbauten wird im SO2 von 3,0 m auf 2,0 m reduziert und auf maximal 20% der jeweiligen Dachfläche begrenzt.
- Es werden Festsetzungen zur Reduzierung von Lichtemissionen aufgenommen.
- Das Baufeld im SO3 wird im Westen minimal nach Süden erweitert. Die Festsetzung der maximalen Stegbreite von 4,0 m wird gestrichen.

Da die geringfügigen Korrekturen/Änderungen die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigen, ist eine erneute Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht notwendig.