

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„NAHVERSORGUNGSZENTRUM“
IN BÜHLERZELL**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	7
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	7
B.5. Übergeordnete Planungen	9
B.5.1 Regionalplanung	9
B.6. Kommunale Planungsebene	9
B.6.1 Flächennutzungsplan	9
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.7.1 Schutzgebiete	11
B.7.2 Biotopschutz	11
B.7.3 Biotopverbund	11
B.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG	11
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	12
B.7.6 Artenschutz	12
B.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	12
B.7.8 Denkmalschutz	16
B.7.9 Immissionsschutz	16
B.7.10 Landwirtschaft	16
B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	16
B.7.12 Altlastensituation	16
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	16
B.9. Maßnahmenkonzeption	17
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	17
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	17
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	17
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	17
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	17
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	17
B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	17
B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
B.11.1 Art der baulichen Nutzung	18
B.11.2 Maß der baulichen Nutzung	18
B.11.3 Nebenanlagen	19
B.11.4 Bauweise	19
B.11.5 Stellung der baulichen Anlagen	19
B.11.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	19
B.11.7 Zahl der Wohnungen	19
B.11.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	19

B.11.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
B.12.	Örtliche Bauvorschriften	20
B.12.1	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	20
B.12.2	Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	20
B.12.3	Einfriedungen, Stützmauern	20
B.12.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	20
B.12.5	Stellplätze	20
B.12.6	Zulässigkeit von Werbeanlagen	21
B.13.	Verkehrsinfrastruktur	21
B.13.1	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	21
B.13.2	Öffentlicher Personennahverkehr	21
B.14.	Technische Infrastruktur	21
B.15.	Bodenordnende Maßnahmen	21
	TEXTTEIL	22
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
O	Örtliche Bauvorschriften	24
H	Hinweise und Empfehlungen	26
	VERFAHRENSVERMERKE	29

ANLAGEN

- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), *Architekturbüro Rothacker, 06.05.2026*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:1.000	8
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4:	Luftbild, 1:1.000	11
Bild 5:	Maximale Überflutungstiefen „Außergewöhnlich verschlämmt“ (UDO der LUBW), 1:1.000	14
Bild 6:	Maximale Fließgeschwindigkeit „Außergewöhnlich verschlämmt“ (UDO der LUBW), 1:1.000	15

VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt. Der VEP sowie der Durchführungsvertrag werden gemeinsam als Satzung beschlossen. Für den Bereich des VEP sind die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und insbesondere der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich.

Vorhabenträger der vorliegenden Planung:

Hermann König & Bernd Reiber
BBI Bühlertaler Bau & Immobilien GmbH
Schafäckerstr. 10
74426 Bühlerzell

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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

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

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

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

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

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Zwei private Investoren haben das Anliegen, die ärztliche Versorgung sowie die Nahversorgung in der Gemeinde Bühlerzell zu verbessern und langfristig zu sichern. Diesbezüglich ist der Bau eines Multifunktionsgebäudes als Nahversorgungszentrums beabsichtigt. Dementsprechend soll der Gebäudekomplex neben Praxiseinheiten auch Verkaufsflächen und Wohnungen umfassen.

Der geplante Standort befindet sich im westlichen Teil von Bühlerzell. Das Plangebiet, welches an drei Seiten durch verschiedene Straßen begrenzt wird, ist aktuell unbebaut und wird als Lagerfläche genutzt. Diese Baulücke ist aufgrund ihrer Anbindung und Lage im Gemeindegebiet für eine bauliche Nachverdichtung ideal geeignet. Ferner können durch die Nachverdichtung bislang unbebaute Grundstücke im landwirtschaftlichen Außenbereich geschont werden.

Das Grundstück kann aufgrund seiner Lage dem Innenbereich zugeordnet werden. Bei der angrenzenden Nutzung handelt es sich um ein Wohngebäude. Ferner befinden sich weitere Wohngebäude, ein Spielplatz, landwirtschaftliche Betriebe, zwei Autowerkstätten, eine Lkw-Spedition sowie weitere Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Geltungsbereichs nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

Mit dem Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ werden bis auf eine kleine Fläche im Südosten Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes (Bebauungsplan „Liegel II“) befinden. Da dieser Bebauungsplan von 1972 in Bezug auf die getroffenen Festsetzungen nur teilweise mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Investoren übereinstimmt und teilweise auch nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, wurde eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Um den künftigen Bebauungsplan möglichst präzise an das geplante Bauvorhaben anzupassen, wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt. Die Umsetzung anderer Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist somit nicht möglich.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 95/1 und Nr. 95/2, Gemarkung Bühlerzell, mit einer Fläche von ca. 0,16 ha. Das Gelände ist unbebaut und wird aktuell als Lagerfläche für verschiedene Baumaterialien, Fahrzeuge und Geräte genutzt. Überdies fällt das Gelände Richtung Osten und Süden leicht ab.

An den Geltungsbereich grenzt im Westen ein Grundstück mit Wohnbebauung an. Zudem wird er an den anderen drei Seiten durch Straßen begrenzt und kann somit über Grundstückszufahrten an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden. Während im Norden das Plangebiet durch die Straße *Imberger Weg* von einem Wohngebiet getrennt wird, grenzt im Süden die *Karl-Hans-Bauer-Straße* einen gewerblichen Betrieb vom Geltungsbereich ab. Im Osten verläuft der *Streitbühlweg* mit dahinter anschließendem Grundstück mit einer Autowerkstatt.

Die Investoren planen den Bau eines dreigeschossigen Nahversorgungszentrums. Das Gebäude wird mit Flachdach sowie einer Tiefgarage realisiert. Es sollen neben Praxiseinheiten auch gewerbliche Verkaufsflächen sowie Wohnnutzungen geschaffen werden. Das Plangebiet selbst wird über eine private Ein- und Ausfahrt von der Tiefgarage auf den *Streitbühlweg*, eine An- und Abtransportfläche auf den *Imberger Weg* sowie an den Erschließungsstraßen angeordnete Stellplätze erschlossen. Die Ausweisung öffentlicher Erschließungsanlagen ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folglich nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden auf das geplante Bauvorhaben der Vorhabenträger angepasst beziehungsweise orientieren sich an dem vorhandenen Bebauungsplan „Liegel II“.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,16 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,16 ha	100 %
- Bauflächen	0,16 ha	100 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Aufgrund des speziellen Vorhabens siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“ ist eine Dichte- und Bedarfsberechnung nicht notwendig.

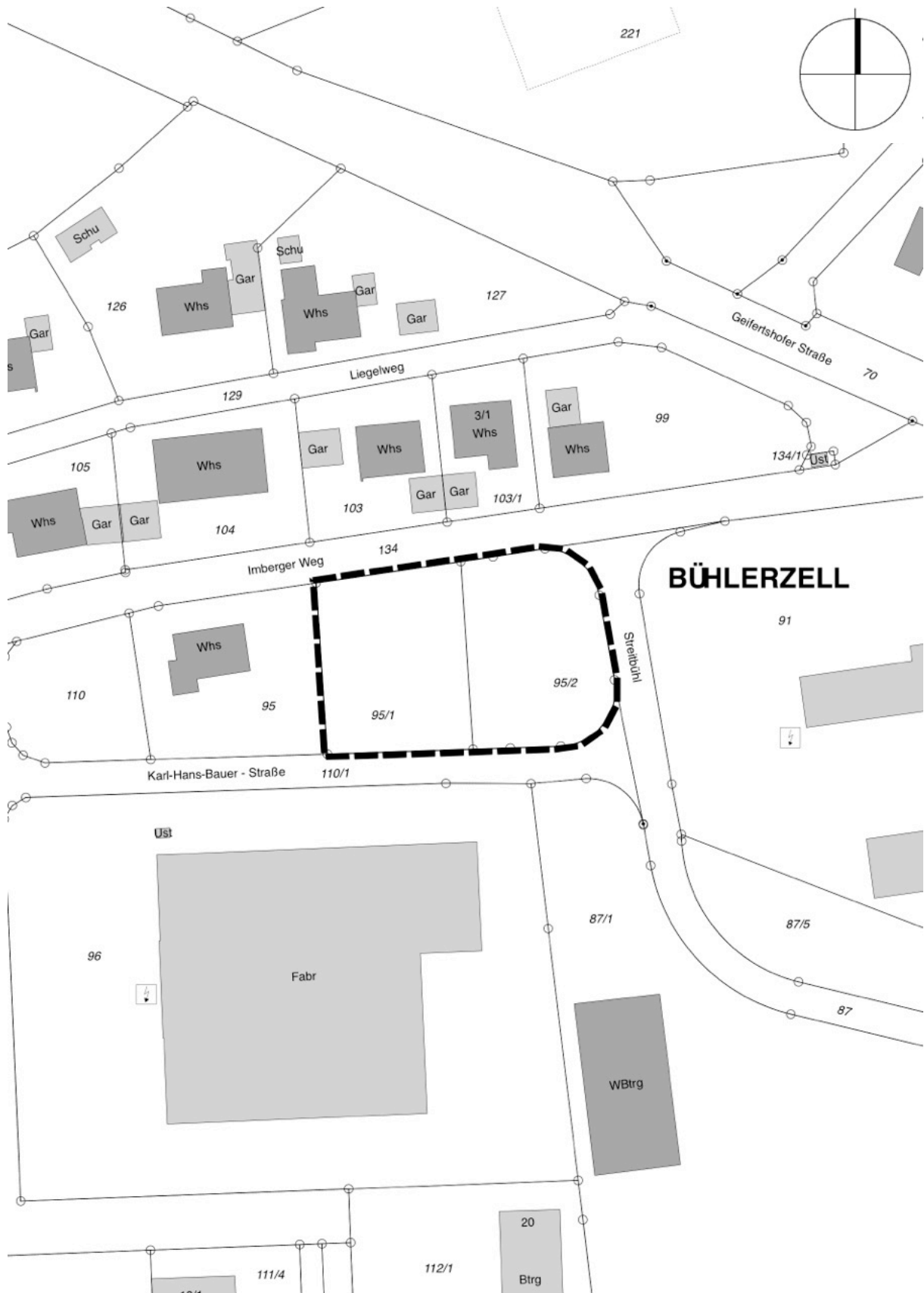


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ als bestehende *Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe* dargestellt. Im Norden grenzt eine *Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)* an.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ wurde die Art der baulichen Nutzung individuell an das Baukonzept der Vorhabenträger angepasst. Die Art der baulichen Nutzung kann dabei einer gemischten Bebauung im Sinne der Regionalplanung gleichgesetzt werden.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Bühlertal als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Nördlich des Plangebiets liegen bestehende Wohnbauflächen. Ansonsten ist das Plangebiet von gewerblichen Bauflächen umgeben.

Wie bereits unter Kapitel B.5.1 „Regionalplanung“ dargestellt, wurde die Art der baulichen Nutzung individuell an das Baukonzept der Vorhabenträger angepasst. Bezugnehmend auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan, kann die Art der baulichen Nutzung sinngemäß einem Mischgebiet zugeordnet werden. Da in der verbindlichen Bauleitplanung aus einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan durchaus ein Mischgebiet entwickelt werden kann, ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streitbühl“, in Kraft getreten am 05.10.1988
- Bebauungsplan „Liegel“, in Kraft getreten am 29.11.1958
- Bebauungsplan „Liegel Änderung und Erweiterung“, in Kraft getreten am 12.12.1963

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Bebauungsplan „Liegel II“, in Kraft getreten am 31.05.1972

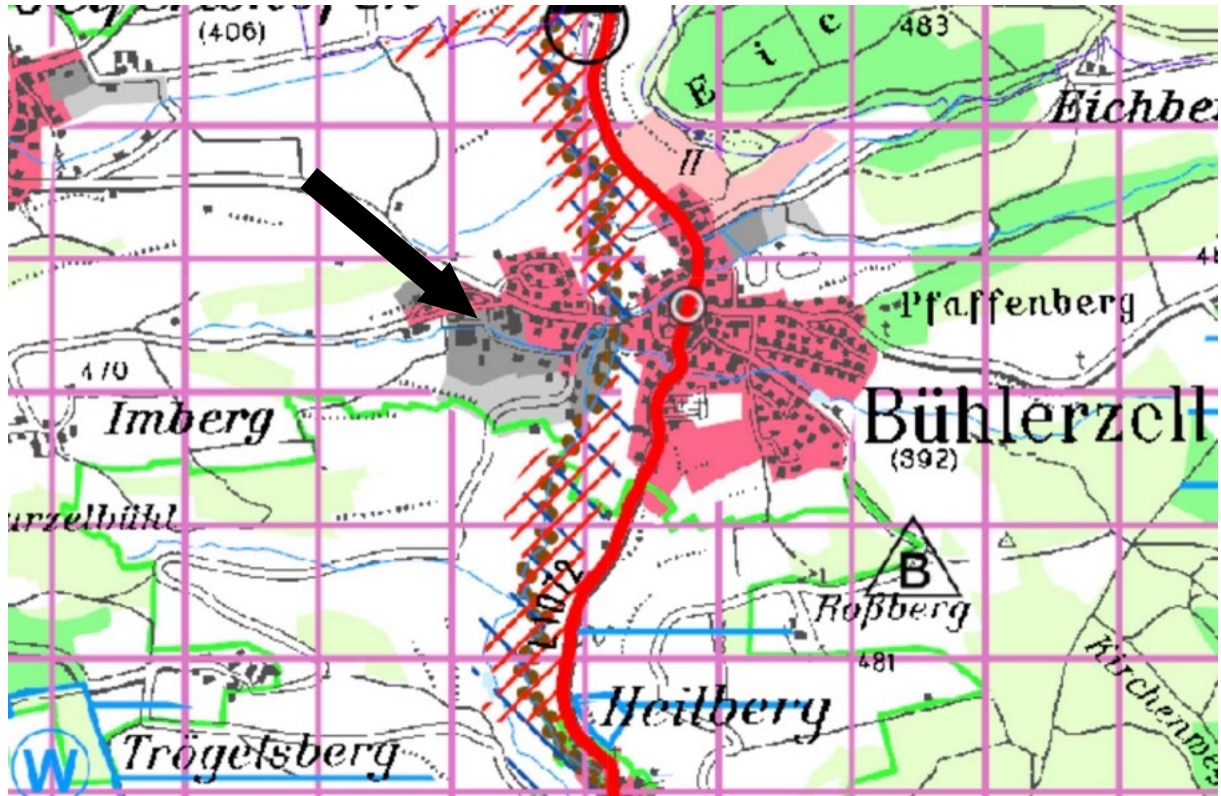


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

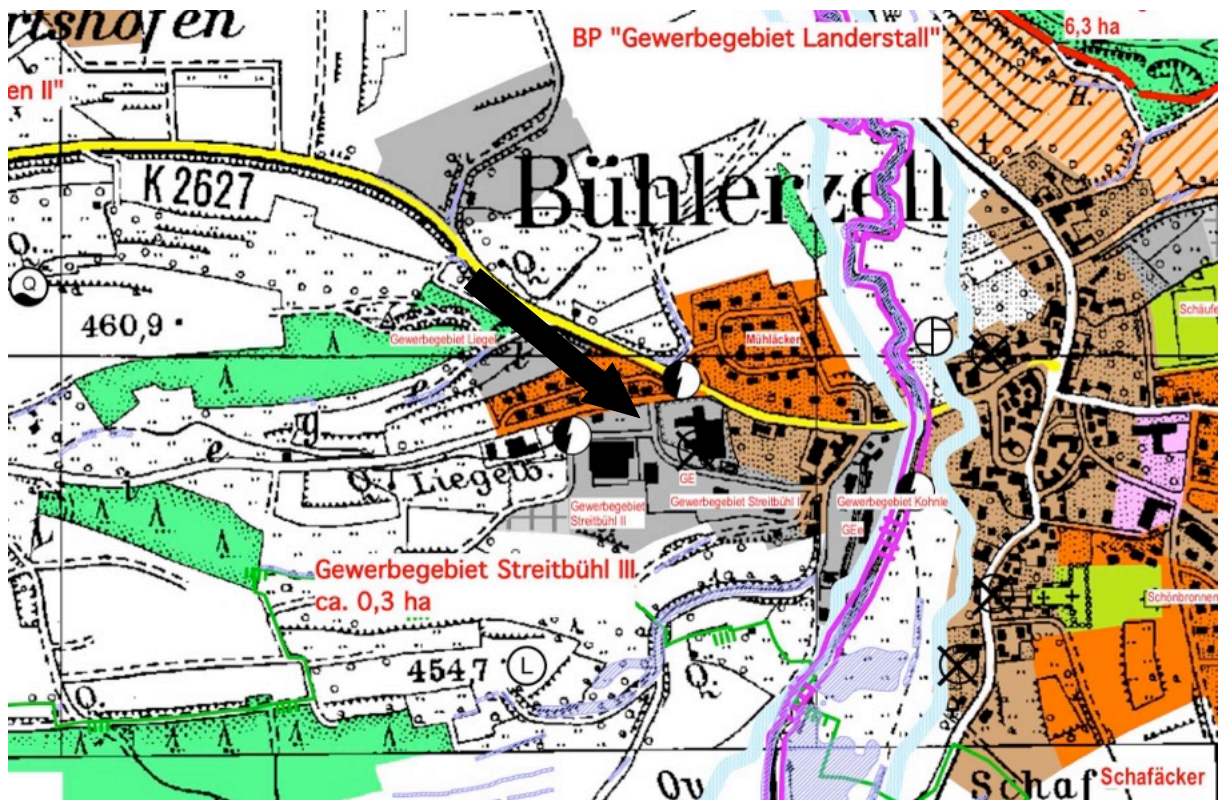


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:1.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

B.7.2 Biotopschutz

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Es sind keine Biotope betroffen.

B.7.3 Biotopverbund

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Der Biotopverbund ist nicht betroffen.

B.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG

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

B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

B.7.6 Artenschutz

Die beiden Flurstücke 95/1 und 95/2 liegen umschlossen von Straßen und Bebauung im Siedlungsbereich von Bühlerzell. Sie bestehen aus Wiesenbereichen, die aktuell intensiv genutzt und zur Lagerung verschiedener Materialien verwendet werden. Es finden sich Ablagerungen von Holz, Stein, Schutt und Erde. Außerdem sind Fahrzeuge, Anhänger und Geräte abgestellt. Es wachsen keine Gehölze auf den Flächen. Zum Zeitpunkt der Begehung wurde auf den Flächen gearbeitet.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Durch die geplanten Änderungen sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

B.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

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

Gewässerrandstreifen

Oberirdische Gewässer liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Verdolungstrasse Liegenbach

Südlich des Plangebiets verläuft die Verdolungstrasse des Liegenbachs. Eine Beeinträchtigung des Gewässers ist aufgrund der vollständigen Verdolung nicht zu befürchten.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, „in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“ (HQ₁₀₀). Darunter fallen auch Flächen, die zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern liegen sowie Flächen, die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ ist eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserrisiko als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.1.1):

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die

Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. Weitere Aspekte zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht vor.

Hinweis: Südlich des Plangebiets verläuft die Verdolungstrasse Liegenbach. Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht erkennbar.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ_{extrem}) gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer. Mögliche extreme Hochwasserrisiken durch in der Umgebung befindliche oberirdische Gewässer sind nicht bekannt.

Hinweis: Südlich des Plangebiets verläuft die Verdolungstrasse Liegenbach. Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht erkennbar.

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Neckars (u. a. mit seinen Zuflüssen Kocher und Jagst) gemäß § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz („ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelang“).

Hochwasserereignisse durch Starkregen

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz 2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Für die Gemeinde Bühlerzell hat das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH im Jahr 2025 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Demnach kann es auf der zu überplanenden Fläche zur Bildung von Starkregenabfluss kommen. Dieser Abfluss folgt oberflächlich der Topographie folgend in Richtung Ortsmitte von Bühlerzell. Zudem kann der südliche Teil der zu überplanenden Fläche von Starkregenabflüssen von Westen kommend betroffen sein. Gebäude sind gemäß Vorhabenplan in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Es befinden sich keine Risikoobjekte innerhalb Geltungsbereichs. Noch werden außerhalb welche betroffen.

Bei einer Versiegelung verringert sich potentiell das Retentionsvermögen im Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes werden folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl zur Steuerung der Neuversiegelung
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze

Die Vorhabenträger sind über die Starkregensituation informiert.

*Hinweis: Grundsätzlich ist der § 37 Abs. 1 WHG zu beachten:
„Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“*



Bild 5: Maximale Überflutungstiefen „Außergewöhnlich verschlammte“ (UDO der LUBW), 1:1.000



Bild 6: Maximale Fließgeschwindigkeit „Außergewöhnlich verschlammte“ (UDO der LUBW), 1:1.000

Risikoabschätzung

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Vorgesehen ist ein Nahversorgungszentrum. Eine Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken wird nicht gesehen.

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkungsbereich mit sich bringen. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nach aktuellem Stand nicht bekannt. Ein konkretes Schadenspotential ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln und wasserrechtlich zu prüfen.

Aufgrund der in diesem Kapitel aufgeführten Punkte werden innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen zur Risikominimierung festgesetzt:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl zur Steuerung der Neuversiegelung
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze

B.7.8 Denkmalschutz

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

B.7.9 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Nahversorgungszentrums mit Wohn- und Gewerbeflächen sowie Praxiseinheiten geschaffen. Die geplanten Nutzungen entsprechen immissionsschutztechnisch den zulässigen Nutzungen eines Mischgebiets. Dadurch sind keine Emissionen zu erwarten, welche die umliegende Bebauung (u.a. Wohnbebauung) negativ beeinflussen könnten. Ferner sind keine Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bekannt, welche sich negativ auf das geplante Vorhaben auswirken würden.

Da folglich keine Lärmkonflikte zwischen der Neu- und Bestandsbebauung zu erwarten sind, konnte auf die Erstellung einer Schallimmissionsprognose verzichtet werden.

B.7.10 Landwirtschaft

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Es sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.12 Altlastensituation

Es befinden südlich und östlich des Geltungsbereichs Altlasten, welche jedoch nicht durch die Planung berührt werden.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

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

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind nicht notwendig.

B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

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

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „(...) die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die

Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. (...)

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.11.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind Gemeinden bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB gebunden. Ferner sind die Gemeinden von den Vorschriften der Baunutzungsverordnung freigestellt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird keine Art der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt, sondern die Art der baulichen Nutzung individuell an das Baukonzept der Vorhabenträger angepasst. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Rothacker vom 06.05.2026 sowie der Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Gemeinde Bühlerzell. Im Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB vertraglich vereinbart, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten.

Es werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büroeinheiten,
- Einzelhandelsbetriebe, Café / Imbiss,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

B.11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich innerhalb der mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Baufenster orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträger und am vorhandenen Bebauungsplan „Liegel II“. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3 m vom Straßenraum.

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen. Somit wird die Festsetzung zur Grundflächenzahl aus dem Bebauungsplan „Liegel II“ geändert, um den Bebauungsplan an das geplante Vorhaben anzupassen. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 40 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet. Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl aus dem Bebauungsplan „Liegel II“ wird nicht übernommen, da diese für die vorliegende Planung nicht erforderlich ist. Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse wird von zwei Vollgeschossen aus dem vorhandenen Bebauungsplan auf drei Vollgeschosse geändert.

Aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich der Wirkung auf das Siedlungsbild und den örtlichen Gegebenheiten wird im Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ eine Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA) wird gemäß Planeintrag auf 410 m über NHN festgesetzt. Sie bemisst sich bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika).

Bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche des *Imberger Weges* im Norden würde sich eine maximale Gebäudehöhe von ca. 11,10 m bis ca. 12,30 m ergeben. Von der *Karl-Hans-Bauer-Straße* wird das Gelände in Teilen aufgefüllt.

B.11.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind sie bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben generell zulässig.

B.11.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan „Liegel II“ übernommen.

B.11.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

B.11.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind überdachte Fahrradstellplätze.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.11.7 Zahl der Wohnungen

Eine maximale Zahl der Wohnungen wird nicht festgesetzt. Diese ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Investoren. Auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung wirkt sich eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen nicht aus.

B.11.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.11.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

B.12. Örtliche Bauvorschriften

B.12.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Um die Außenwirkung des Bauvorhabens einzugrenzen, werden Einschränkungen zur Dachausbildung festgesetzt. Dabei werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Liegel II“ übernommen.

Somit ist als Dachform nur das Flachdach zulässig.

Dächer von Garagen sollen Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit max. 15° sein.

Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein mit Flachdach ausgeführt werden.

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

B.12.2 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.12.3 Einfriedungen, Stützmauern

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

Stützmauern in einem Abstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen als auch zu Nachbargrundstücken werden aus städtebaulichen Gründen und zum Nachbarschutz in ihrer Ausgestaltung beschränkt. Davon ausgenommen ist die Tiefgaragenzufahrt.

B.12.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.12.5 Stellplätze

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplatzanzahl wird auf die gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung (§ 37 LBO) in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift Stellplätze verwiesen. Die Stellplatzanzahl ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Berechnung der Stellplatzanzahl bei Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen basiert dabei auf der Büro- bzw. Nutzungsfläche, bei Verkaufsstätten auf der Verkaufsnutzfläche.

Ferner ist je Wohnung ein Stellplatz herzustellen. Da die Stellplätze der Praxiseinheiten außerhalb der Öffnungszeiten auch von anderen Bewohnern genutzt werden können (Synergieeffekte), wird eine zusätzliche Erhöhung der Stellplatzanzahl je Wohnung als nicht erforderlich angesehen.

Die Errichtung zusätzlicher, öffentlicher Stellplätze ist, da es sich um ein privates Bauvorhaben handelt ferner nicht erforderlich.

B.12.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Werbeanlagen in ihren Ausformungen und Zulässigkeiten begrenzt.

B.13. Verkehrsinfrastruktur

B.13.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Vorhabengrundstück ist über die angrenzende Straße *Imberger Weg* an die Kreisstraße 2627 und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

B.13.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Rahmen der Baumaßnahme ist die Errichtung zusätzlicher Haltestellen für den ÖPNV nicht erforderlich. Es befinden sich Haltestellen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

B.14. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Ver- und Entsorgung bleibt unverändert.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Bühlerzell, im Mai 2026

Schönpflug
(Bürgermeisterin)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Fläche 1 „Nahversorgungszentrum“

Zulässig sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Rot-hacker vom 06.05.2026 sowie dem Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Gemeinde Bühlerzell die folgenden Nutzungen. Im Durchführungsvertrag wird gemäß §12 Abs. 3a BauGB vertraglich vereinbart, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten.

Es werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büroeinheiten,
- Einzelhandelsbetriebe, Café / Imbiss,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen bestimmt.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 40 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Für die Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag als maximale Höhe über Normalnull (NHN) festgesetzt. Diese ist auf 410 m über NHN festgesetzt. Sie bemisst sich bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika). Technisch bedingte Dachaufbauten (nicht vollflächig) dürfen die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bis 2,5 m überschreiten.

P.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Gebäude jedoch nur bis zu einer Kubatur von 40 m³. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind überdachte Fahrradstellplätze. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

P.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

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

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung

Es sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit UV-armem Lichtspektrum (warmweiße Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometer) zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden, ebenso eine Abstrahlung in Grünflächen oder Gehölze. Die Lichtquellen sind zeitlich sowie in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

O.1 **Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach zulässig.

Dächer von Garagen sollen Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit max. 15° sein.

Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein mit Flachdach ausgeführt werden.

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

O.2 **Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten sind auf das technisch erforderliche Maß beschränkt.

O.3 **Einfriedungen und Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

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

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

Stützmauern in einem Abstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen als auch zu Nachbargrundstücken dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratschicht haben. Davon ausgenommen ist die Tiefgaragenzufahrt.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, die nicht dem eigentlichen Baukörper dienen, sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.5 Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Drainpflaster oder ähnlichem auszuführen.

O.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe der Werbefläche von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 1,20 m. Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 5,00 m zulässig. Die Werbeflächen selbst dürfen die Maße von max. 2,50 m Höhe und einer Breite von max. 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtwerbefläche auf freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen darf eine Fläche von 6 qm nicht überschreiten (Vorder- und Rückseite zusammen).

Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen (Tag-, Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken. Ferner sind grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) nicht zulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und zusammen mit den Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Es wird empfohlen, Art und Umfang des Bodenschutzkonzeptes vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall – Bau- und Umweltamt abzustimmen.

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

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

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.05.2026
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.05.2026
Auslegungsbeschluss	am	18.05.2026
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	28.05.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 29.05.	bis 29.06.2026
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

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

Bühlerzell,
den 18.05.2026

Bühlerzell,
den

gez.
Schönpflug
(Bürgermeisterin)

.....
Schönpflug
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 18.05.2026