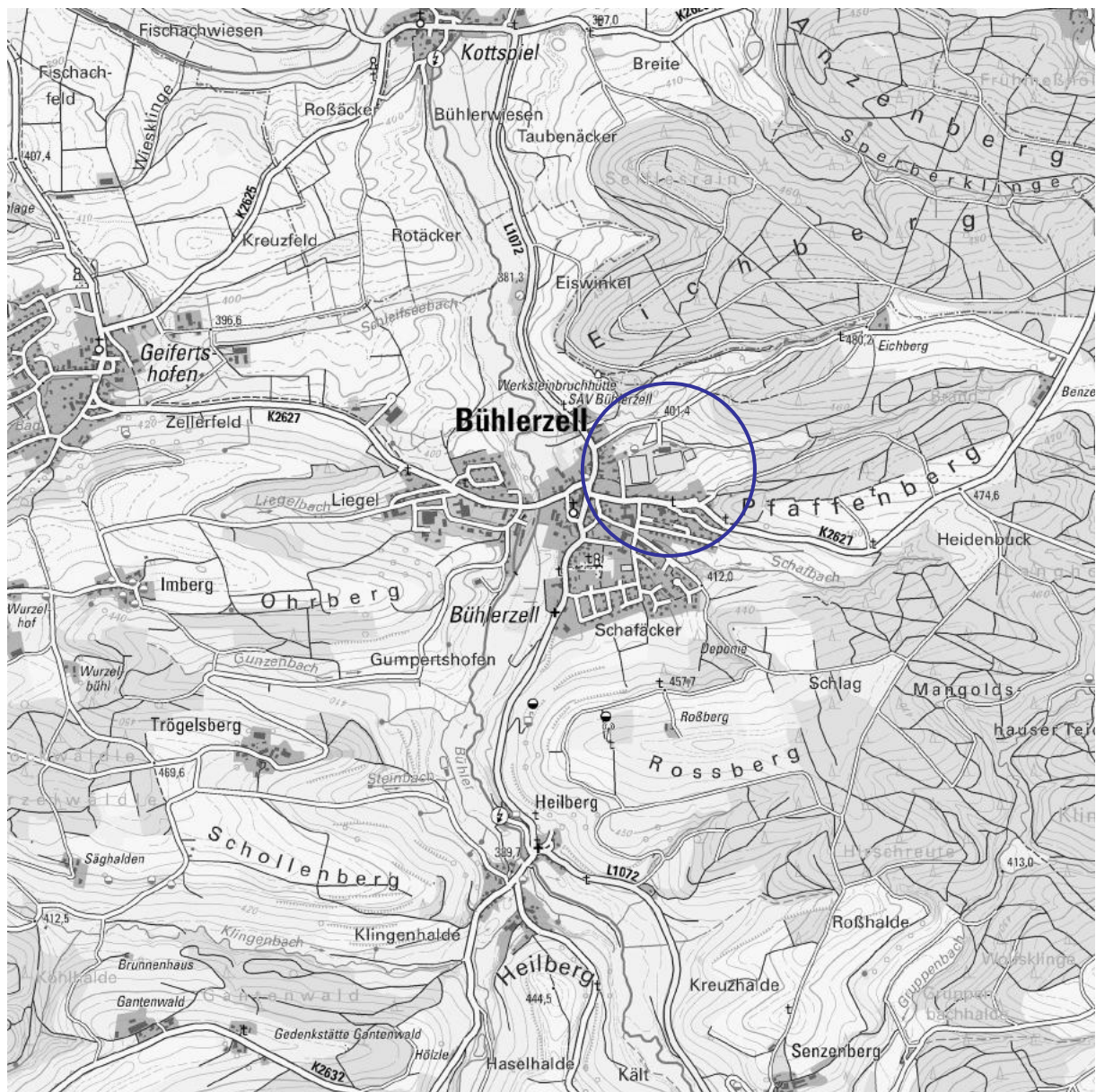




BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „SPORTGELÄNDE SCHÄUFELFELD, 3. ÄNDERUNG“ IN BÜHLERZELL

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	6
B.4. Übergeordnete Planungen	8
B.4.1 Regionalplanung	8
B.5. Kommunale Planungsebene	9
B.5.1 Flächennutzungsplan	9
B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.6.1 Schutzgebiete	11
B.6.2 Biotopschutz	11
B.6.3 Biotopverbund	11
B.6.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG	11
B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	12
B.6.6 Artenschutz	12
B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	12
B.6.8 Denkmalschutz	16
B.6.9 Immissionsschutz	16
B.6.10 Landwirtschaft	16
B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen	16
B.6.12 Altlastensituation	16
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	17
B.8. Maßnahmenkonzeption	17
B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	17
B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	17
B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	17
B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	17
B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	17
B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	18
B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	18
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
B.10.1 Private Grünflächen	18
B.10.2 Versorgungsanlagen und –leitungen	18
B.10.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
B.10.1 Pflanzgebote	18
B.10.2 Pflanzbindungen	18
B.11. Örtliche Bauvorschriften	19
B.12. Verkehrsinfrastruktur	19

B.13. Technische Infrastruktur	19
B.14. Bodenordnende Maßnahmen	19
TEXTTEIL	20
P Planungsrechtliche Festsetzungen	20
O Örtliche Bauvorschriften	24
H Hinweise und Empfehlungen	25
VERFAHRENSVERMERKE	27

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4: Luftbild, 1:3.000	11
Bild 5: Maximale Überflutungstiefen „Detailkarte Maßnahmenvorschläge“ (Außergewöhnliches Abflussereignis, verschlämmt), 1:2.500	14
Bild 6: Maximale Fließgeschwindigkeit „Starkregenrisikokarte“ (Außergewöhnliches Abflussereignis, verschlämmt), 1:2.500	15

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- 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
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) (**4. BImSchV**) vom 02.05.2013
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) (**18. BImSchV**) vom 18.07.1991

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der insgesamt Geltungsbereich beträgt zwar ca. 3,7 ha, jedoch handelt es sich um eine Sportfläche und somit um überwiegend unversiegelte Fläche. Der im § 13a BauGB festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

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

Mit dem Bebauungsplan „Sportgelände Schäuelfeld“ aus dem Jahre 1988 wurde eine Gemeinbedarfsfläche mit der zulässigen Nutzung als Sportanlage in der Gemeinde Bühlerzell geschaffen.

Durch den Wunsch des Sportvereines, an Stelle eines Übungsspielfeldes einen vollwertigen zweiten Sportplatz zu schaffen, wurde eine geringfügige Erweiterung des Bebauungsplanes in südlicher Richtung und somit eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan „Sportgelände Schäuelfeld, 1. Änderung“ ist am 24.08.1995 in Kraft getreten.

Eine erneute Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, da aufgrund begrenzter Kapazitäten eine zusätzliche Ballspielhalle benötigt wurde. Diese soll als Kunstrasenhalle nördlich des bestehenden Rasenspielfeldes entstehen, wofür eine geringfügige Veränderung und Erweiterung des Baufeldes erfolgten. Im Zuge dessen wurden weitere Stellplätze für Vereinsmitglieder und Zuschauer geschaffen, welches eine Erweiterung des Geltungsbereiches erforderte. Darüber hinaus blieb der Plan unverändert und die Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Die vorliegende 3. Änderung beinhaltet eine Vergrößerung des bisherigen Baufeldes. Das bestehende Vereinsheim stößt an seine Kapazitäten und der Sportverein benötigt dringend eine Erweiterung dessen. Dieses soll westlich des bestehenden Gebäudes errichtet werden. Hierzu ist die Vergrößerung der Baugrenze erforderlich.

Alle bisherigen Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften werden weitestgehend in die vorliegende Planung übernommen und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

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

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption bleibt, bis auf die Vergrößerung des Baufeldes, unverändert.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Die bestehende Sportanlage umfasst 3,7 ha.

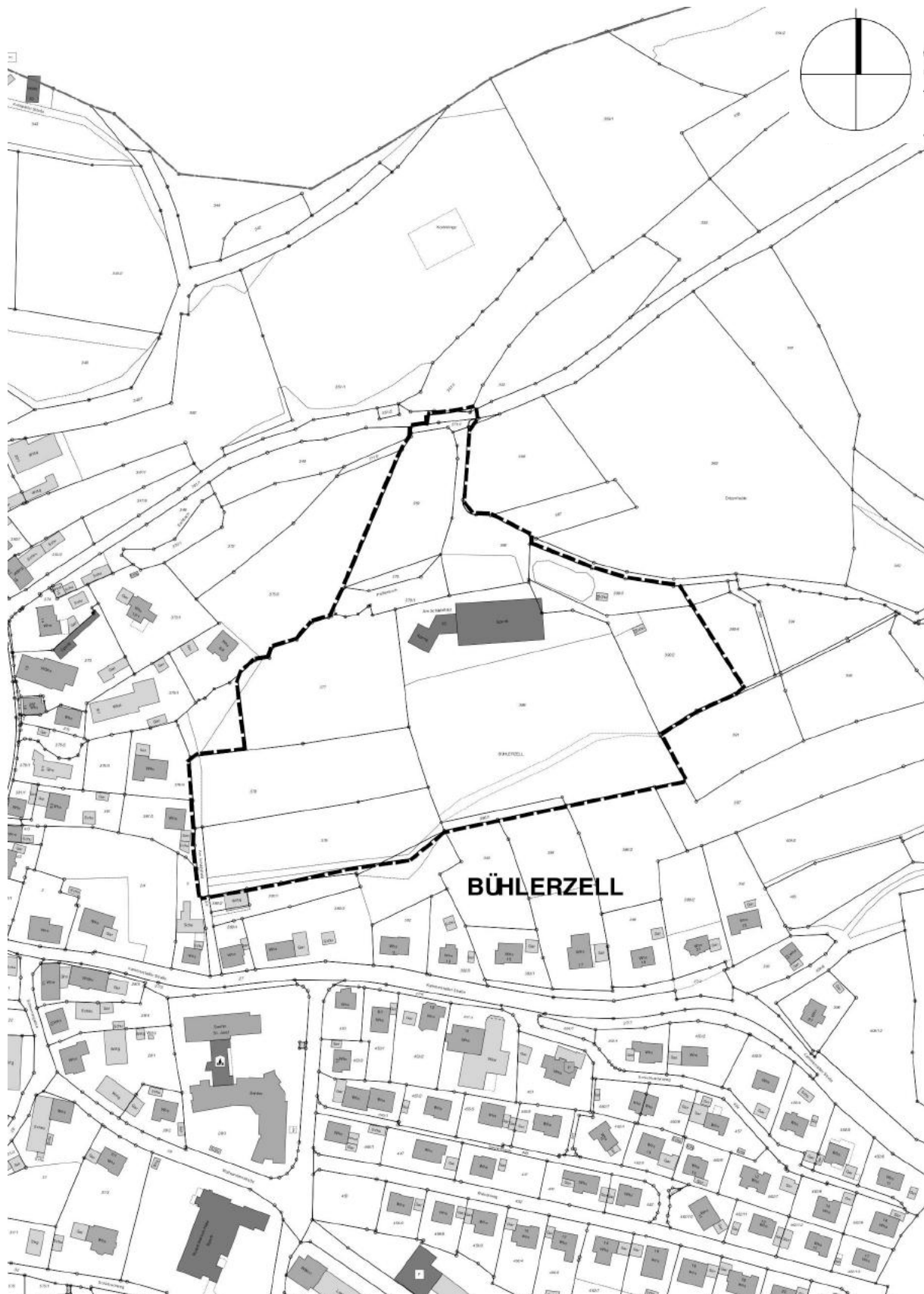
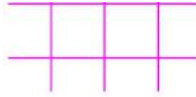


Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

- Z (1) Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

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

Beurteilung

Die Planung dient der Erweiterung des Baufeldes innerhalb des Sportgeländes. Die vorliegende 3. Änderung mit Vergrößerung des Baufeldes sichert also den Freizeit- und Erholungsbedarf der Gemeinde Bühlerzell.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist die Fläche als bestehender Sportplatz enthalten.

B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Abrundungssatzung „Bühlerzell Nord-Ost“, in Kraft getreten am 04.06.2009

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Bebauungsplan „Sportgelände Schaufelfeld, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 24.08.1995
- Bebauungsplan „Sportgelände Schaufelfeld, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 29.07.2010

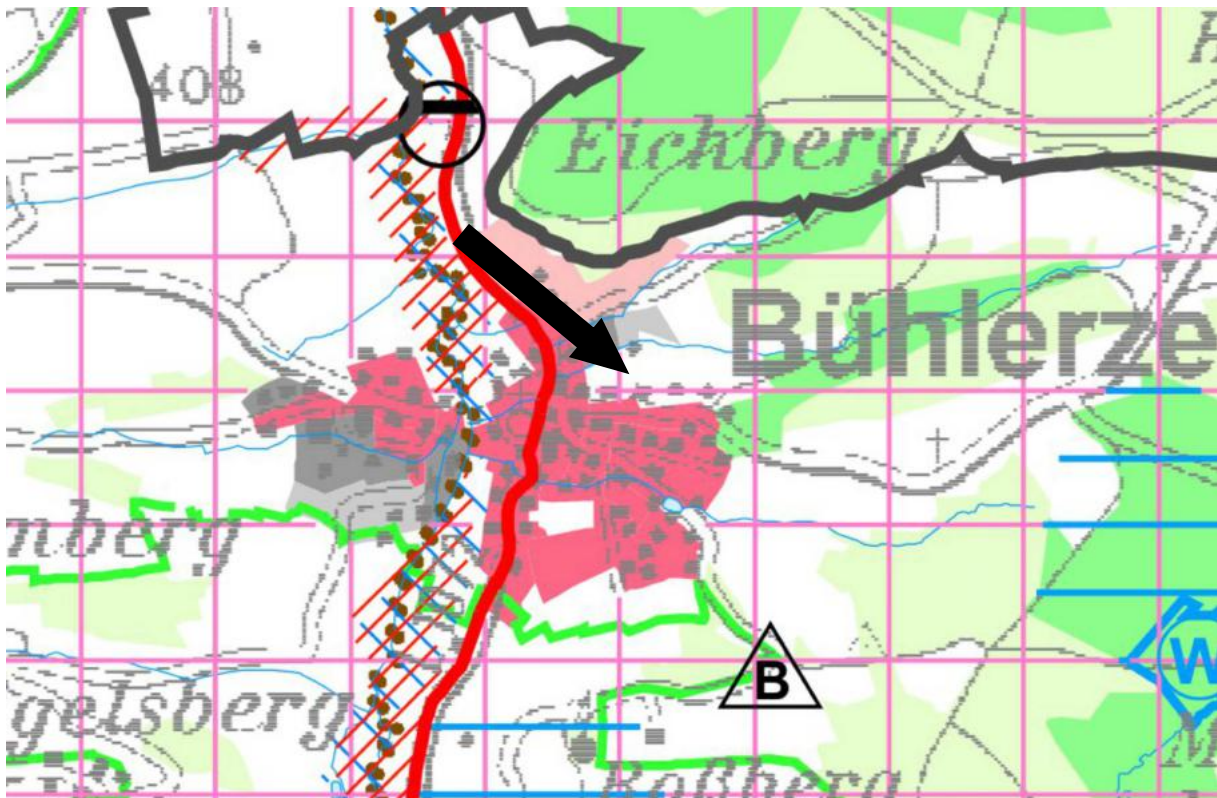


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

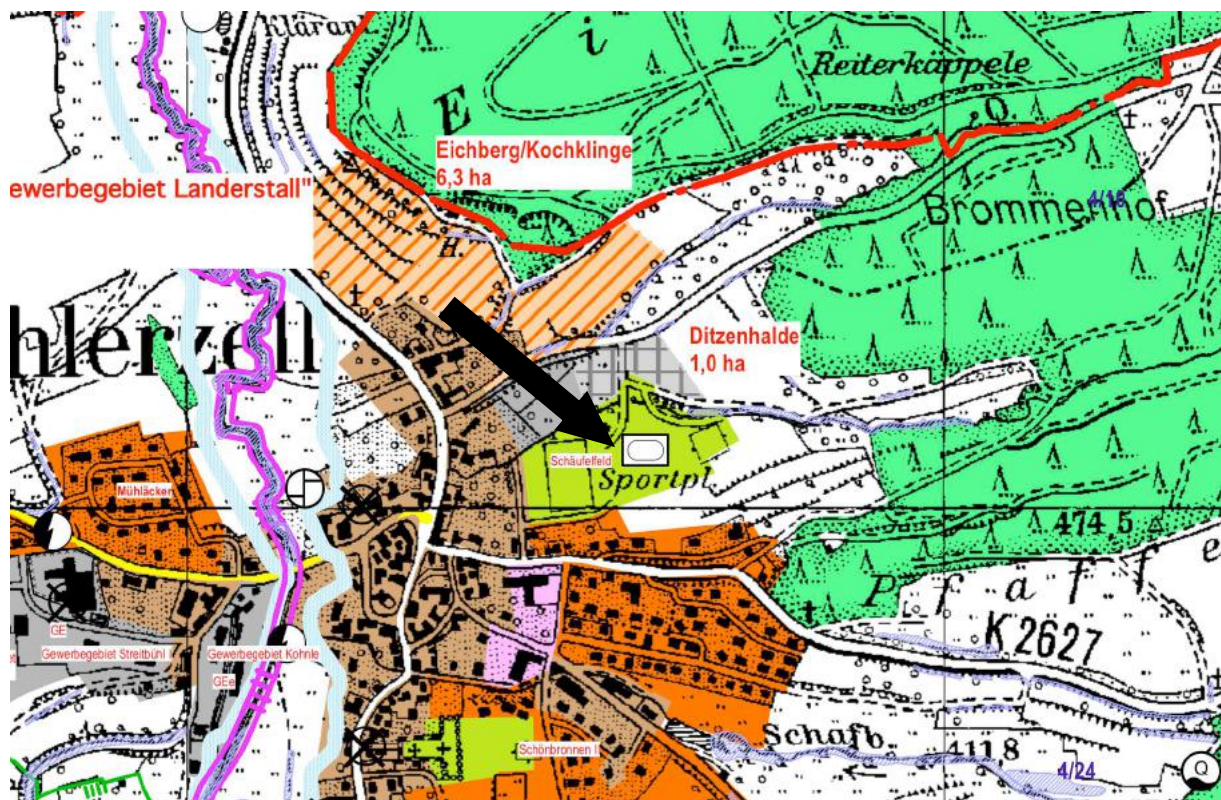


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:3.000

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

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

B.6.2 Biotopschutz

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

B.6.3 Biotopverbund

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

B.6.4 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.6.5 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.6.6 Artenschutz

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

B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

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

Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes liegt der Pfaffenbach. Der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m ist im Planteil eingetragen. Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sportgelände Schäuelfeld, 2. Änderung“ überschneidet sich der Gewässerrandstreifen mit der Gemeindebedarfsfläche. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung und der Erweiterung der Baugrenze wird der Gewässerrandstreifen berücksichtigt und eingehalten.

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.“

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀), in das jedoch nicht eingegriffen wird. Die Wassertiefe beträgt 0,4 m, laut „Hochwasser Risikomanagement Baden-Württemberg“ (Abrufbar über „Umwelt-Daten und -Karten Online“ (UDO) der LUBW). Zum zeitlichen Ausmaß und zur Fließgeschwindigkeit liegen keine Erkenntnisse vor.

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 (HQ₁₀₀) gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Überschwemmungsgebiet (HQ_{extrem}), in das jedoch nicht eingegriffen wird. Die Wassertiefe beträgt 0,5 m, laut „Hochwasser Risikomanagement Baden-Württemberg“ (Abrufbar über „Umwelt-Daten und -Karten Online“ (UDO) der LUBW). Zum zeitlichen Ausmaß und zur Fließgeschwindigkeit liegen keine Erkenntnisse vor.

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 gelangt“).

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 2024 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Für die Bebauungsplanänderung „Sportgelände Schäufelfeld, 3. Änderung“ wurden die vorliegenden Detailkarten „Starkregenrisikokarte“ und „Detailkarte Maßnahmenvorschläge“ ausgewertet.

Auf den Detailkarten zum Starkregenrisiko und zu den Maßnahmenvorschlägen werden die Auswirkungen durch ein außergewöhnliches Abflussereignis (verschlämmt) dargestellt. Es ist zu erwarten, dass Regenwasser, welches auf den umliegenden Wiesen- und Ackerflächen nicht versickern kann, in einer Geschwindigkeit von 0,2 - 0,5 m/s Richtung Pfaffenbach fließt. Im Bereich des Sportgeländes sammelt sich das ankommende Wasser in den Überschwemmungsbereichen des Baches, in Überflutungstiefen von 10 - 100 cm und fließt in erhöhter Geschwindigkeit (1,0 - 2,0 m/s) Richtung Ortsmitte Bühlerzell. Aufgrund der topografischen Gestaltung des Sportgeländes sammelt sich eine große Wassermenge im Bereich der Böschungskante, die den östlichen und den westlichen Sportplatz voneinander trennt. Hier ist mit einer Wassertiefe von 10 - 50 cm zu rechnen. Dieses Wasser fließt in einer Geschwindigkeit von 0,2 - 0,5 m/s ebenfalls Richtung Pfaffenbach.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB). Auf der Fläche des Geltungsbereiches ist die Vergrößerung des bestehenden Gebäudes geplant. Durch die Versiegelung verringert sich potentiell das Retentionsvermögen der noch offenen Bereiche. In der „Detailkarte Maßnahmenvorschläge“ des Starkregenrisikomanagementkonzept sind für die Fläche des Geltungsbereiches und die angrenzenden Bereiche keine Maßnahmenvorschläge eingezeichnet. Die Auswirkungen auf Starkregenereignisse sind als gering einzuschätzen.

Die Gebäude der Sportfreunde Bühlerzell (DJK) e.V. 1958 sind im Starkregenrisikomanagementkonzept als kritisches Objekt mit öffentlichem Bezug bezeichnet. Die Gefährdung wird als hoch angegeben, mit einer geringen Schutzbedürftigkeit und einer mittleren Risikobewertung. Ein detaillierter Risikosteckbrief mit Maßnahmen und Handlungsempfehlungen wurde nicht erstellt.

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.“

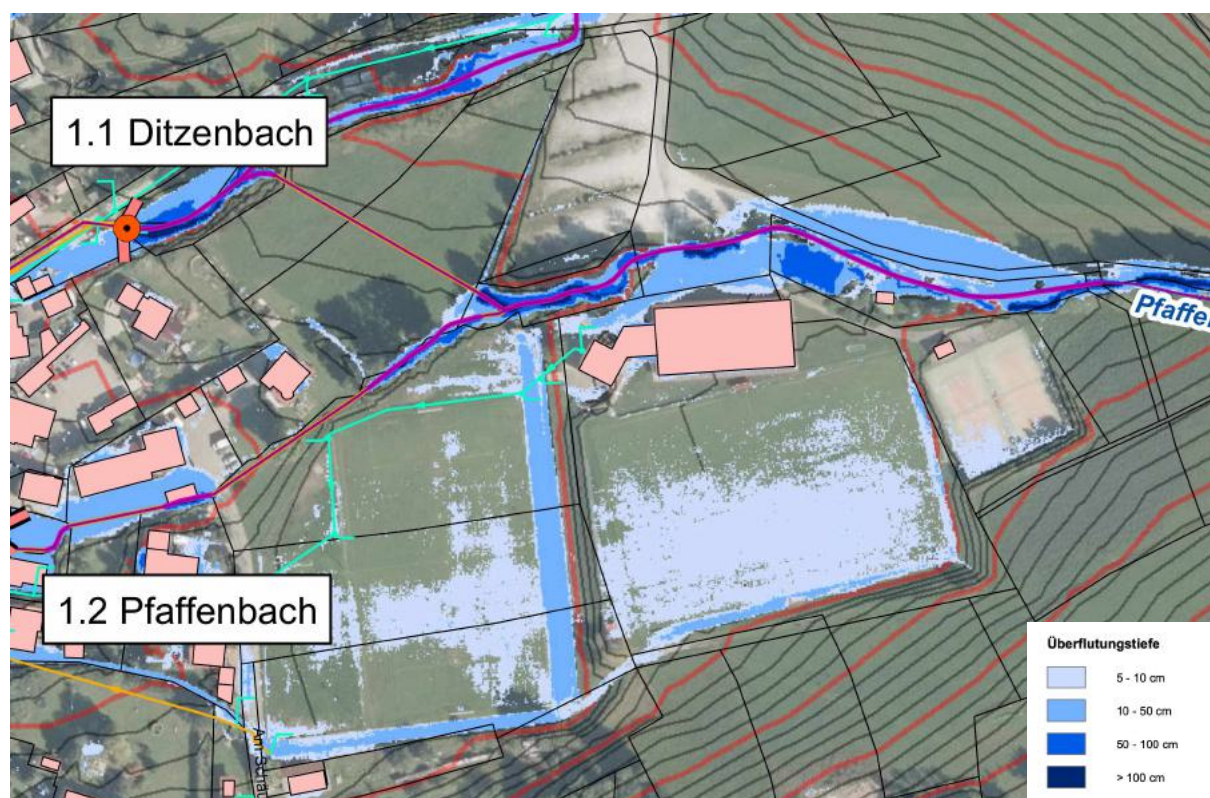


Bild 5: Maximale Überflutungstiefen „Detailkarte Maßnahmenvorschläge“ (Außergewöhnliches Abflussereignis, verschlammte), 1:2.500

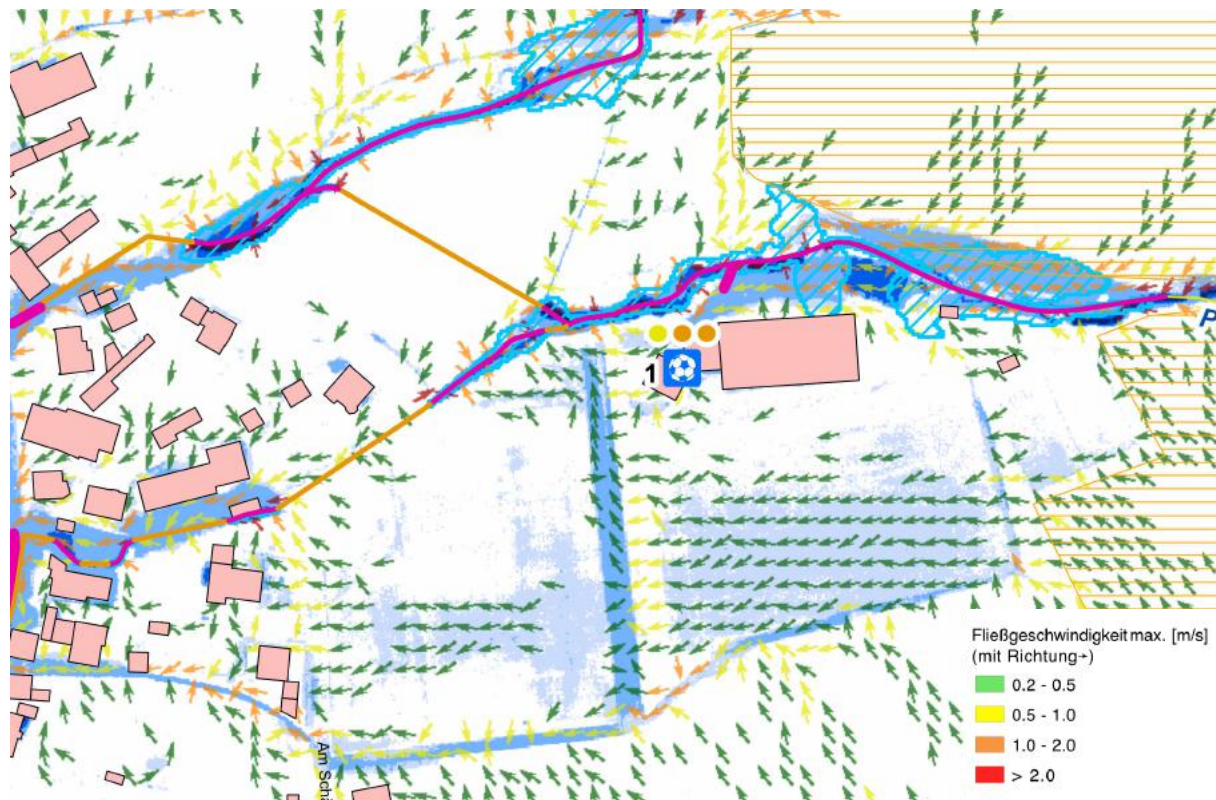


Bild 6: Maximale Fließgeschwindigkeit „Starkregenrisikokarte“ (Außergewöhnliches Abflussereignis, verschlämmt), 1:2.500

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.“

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB). Auf der Fläche des Geltungsbereiches ist die Vergrößerung der bestehenden Vereinsgebäude geplant. 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 kann jedoch erst in Kenntnis der tatsächlichen Bebauung und Versiegelung der Fläche ermittelt werden und nicht auf Ebene der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Dieses kann daher erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

B.6.8 Denkmalschutz

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

B.6.9 Immissionsschutz

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes ist im Zuge der vorliegenden Änderung mit keinen weitergehenden Emissionen zu rechnen. Die Festlegungen aus dem Jahre 2010 behalten unverändert ihre Gültigkeit: Nach rechnerischer Prüfung der Lärmwerte durch das Landratsamt Schwäbisch Hall- Arbeits- und Immissionsschutz ergeben sich für die Bebauung an der Kammerstatter Straße folgende Höchstwerte:

- Innerhalb der Ruhezeiten (13-15 Uhr) -> 50 dB(A)
- Außerhalb der Ruhezeiten (9-13 Uhr bzw. 15-20 Uhr) -> 58 dB(A)

Als Lärmquellen wurden die Sportplätze mit Lautsprecheranlage, die Tribüne und Parkplätze sowie die daraus entstehenden Reflexionen berücksichtigt. Dies wurde der Gemeinde Bühlerzell mit Datum vom 20.07.2010 mitgeteilt.

B.6.10 Landwirtschaft

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

B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.12 Altlastensituation

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

B.7. 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.8. Maßnahmenkonzeption

B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Zum Schutz des Pfaffenbaches, des 5 m Gewässerrandstreifens und der angrenzenden Vegetation werden Pflanzbindungen und Schutzmaßnahmen festgesetzt.
- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung

B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind nicht notwendig

B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

B.9. 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.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schäufelfeld, 2. Änderung“ werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird mit Vergrößerung des Baufeldes angepasst.

B.10.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sportgelände Schäufelfeld, 2. Änderung“ werden übernommen. Die darauf geplanten Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden übernommen und angepasst.

B.10.2 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.10.1 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.10.1 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sportgelände Schäufelfeld, 2. Änderung“ werden übernommen und angepasst.

B.10.2 Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen und Schutzmaßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sportgelände Schäufelfeld, 2. Änderung“ werden übernommen und angepasst.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Schäufelfeld, 2. Änderung“ werden unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird mit Vergrößerung des Baufeldes angepasst.

B.12. Verkehrsinfrastruktur

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.13. Technische Infrastruktur

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

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Bühlerzell, im Juni 2026

Schönplflug
(Bürgermeisterin)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Sportgelände Schäuelfeld, 3. Änderung**“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- Innerhalb der Baugrenzen Vereinsheime und Sporthallen
- Spielfelder für Ballspiele jeder Art
- Anlagen für Leichtathletiksportarten sowie Tennisplätze
- den Anlagen zugeordnete Stellplätze

Der Sportbetrieb darf das Wohnen nicht wesentlich stören.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Hinweis: Es ist keine Grundflächenzahl (GRZ) und keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Außenwandhöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt 7,0 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 410 m über NN nicht überschreiten.

Hinweis: versetzte Pultdächer werden wie Satteldächer behandelt.

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 zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. In den festgesetzten Grünflächen sind Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

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

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

Innerhalb der im Plan eingetragenen Bereiche ist die Anlage von Stellplätzen zulässig.

P.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.7.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen (PG1) festgesetzt. In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.8 Hochwasservorsorge

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Unter dem Aspekt der Hochwasservorsorge sind:

- Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Unterkellerungen sind zu vermeiden; sofern Keller vorgesehen werden, sind diese in wasserdichter Bauweise („weiße Wanne“) einschließlich druckwasserdichter Kellerfenster auszuführen. Die Geländehöhen sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sind an das örtliche Hochwasserrisiko anzupassen.
- Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Hierzu wird insbesondere verwiesen auf:
- Hochwasserschutzleitlinien des Landes Baden-Württemberg (Leitfaden Hochwassergefahrenkarten, Stand: Januar 2016)
- Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI)
- Hinweise der wbw Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH für Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten
- Es ist sicherzustellen, dass anfallendes Oberflächenwasser, insbesondere Niederschlagswasser, vom Gebäude weggeleitet wird und sich nicht im Bereich der Baukörper oder angrenzender Flächen ansammeln kann.
- Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung.

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

M: Maßnahmen 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 (warm-weiße 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.

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

Allgemeines Pflanzgebot:

Zur Eingrünung des Geländes und zur Bepflanzung der Böschung werden folgende Gehölze (Pflanzliste 1) vorgeschlagen. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Die Sträucher sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 1

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

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zur Durchgrünung des Sportgeländes und zur Eingrünung der Stellplätze werden folgende standortgerechte Laubbäume (Pflanzliste 2) vorgeschlagen. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Sie sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

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

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

FPfg1: Flächenhaftes Pflanzgebot

Innerhalb des im Plan festgesetzten Pflanzgebotes dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzenliste 3 und 4 verwendet werden. Geschnittene Hecken sowie immergrüne Nadelgehölze sind unzulässig. Die Sträucher sind als verplanter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten. Die Hecke und die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 3**Sträucher**, Pflanzenqualität verplanter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 4**Bäume**, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12 - 14 cm:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.7 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Für den Bereich des Pfaffenbaches ist eine Pflanzbindung (FPfb1) für die Erhaltung der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie des Bachlaufes festgesetzt. Mit Ausnahme der zwei Übergänge darf der Bachlauf nicht weiter verdolt werden. Die im Plan als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Während der Bauzeit sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen im Bereich des Gewässers sind unzulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Sportgelände Schäuelfeld, 3. Änderung**“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Glas und andere metallfarbene Materialien sind ebenfalls zulässig. Die Verwendung von reflektierenden, rein weißen und grellen Farbtönen bzw. Materialien ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachneigungen sind, außer bei Pultdächern, zwischen 22° bis 48° zulässig. Reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 22° zulässig.

Zulässig sind gleichseitig geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° sowie versetzte und „reine“ Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 22°. Nebenanlagen sowie dem Hauptbau hinsichtlich der Größe untergeordneten Anbauten können mit einem Flachdach errichtet werden.

Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen rot, braun, oder anthrazit zu erfolgen. Ebenfalls zulässig sind bis zu 1/3 der Dachfläche auch Glas und metallfarbene Bleche allgemein zulässig.

Dachbegrünungen sowie Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke mind. 10cm).

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

Zäune und Ballfanggitter sind nur als verzinkter Draht zulässig. Innerhalb der Grünflächen entlang des Pfaffenbaches sind keine Zäune zulässig.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Geländeveränderungen sind innerhalb der Baugrenzen und für die Anlage der Sport- und Stellplätze zulässig. Ansonsten sind Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,5 m verfahrenspflichtig.

O.5 Gestaltung der Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für die Stellplätze sind nur wassergebundene Beläge und Pflasterungen zulässig. Für die Stellplätze nördlich des Pfaffenbaches sind nur Befestigungen mit Schotter oder Schotterrasen 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	23.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	16.04.2026
Auslegungsbeschluss	am	23.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	16.04.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 20.04. bis	20.05.2026
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	22.06.2026
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	02.07.2026

AUFGESTELLT

Bühlerzell,
den 23.03.2026

gez.
Schönpflug
(Bürgermeisterin)

AUSGEFERTIGT

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

Bühlerzell,
den 23.06.2026

.....
Schönpflug
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.06.2026