

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom
08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017
(GBl. S. 99) m.W.v 11.03.2017

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582,
ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
m.W.v 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PLanZV 90)

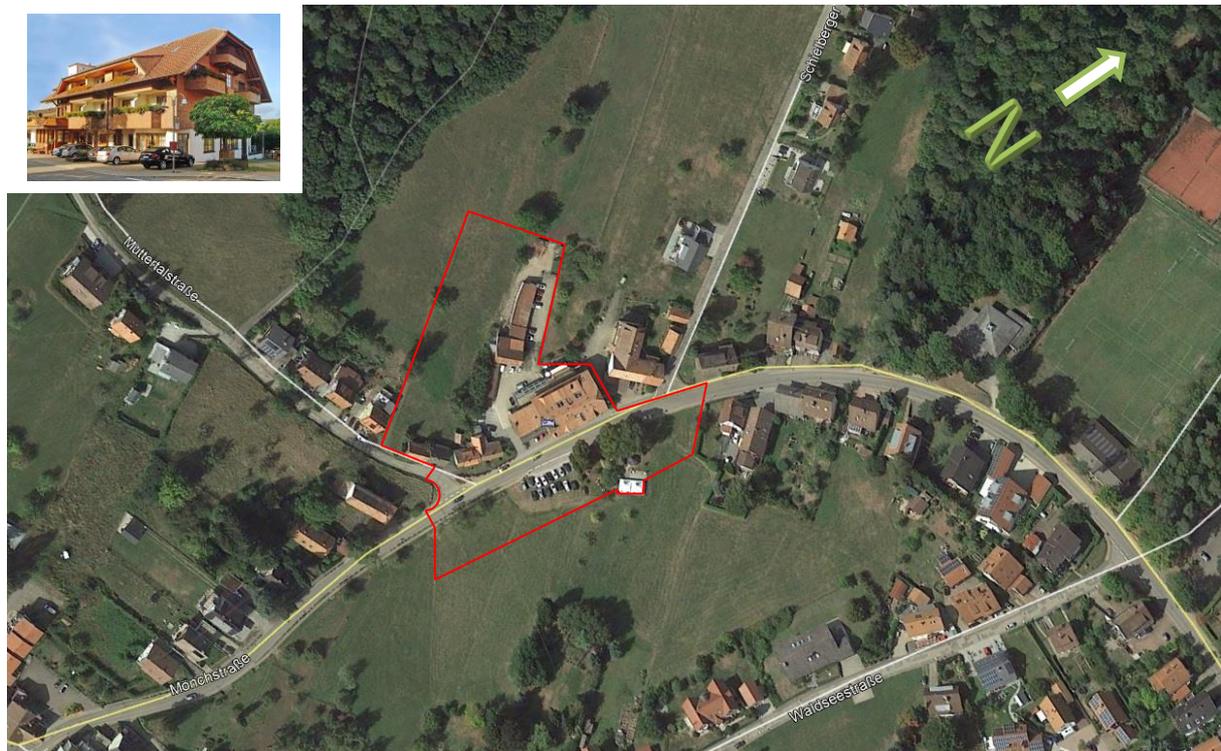
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Allgemeines:

Durch die Modernisierung und Erweiterung des renommierten Tagungshotels Lamm, mit hochwertiger Gastronomie, soll dauerhaft den heutigen Gästewünschen nachgekommen werden und die Region in der Tourismusbranche stärken.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Erschließung der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baufläche. Als Grundlage für die Umkonzeptionierung des westlich bebauten Bereiches der Mönchstraße, dienten Baupläne vom 06.07.2020. Geplant ist der Neubau von Hotelzimmern mit Wellnessbereichen, Tagungsstätten und mehreren Eventbereichen. Das Konzept der Eventgastronomie beinhaltet neben der schon bestehenden Vinothek eine Schnapsbrennerei, mit der Aufzeichnung der einzelnen Arbeitsschritte vom Anbau bis zur Destillerie. Der östliche Bereich der Mönchstraße, ist für die Vorhaltung der notwendigen Stellplätze des Hotelbetriebes vorgesehen.



Quelle Google Earth

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet gem. §6 BauNVO.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§6 Abs. 1 BauNVO).

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Nach Planeinschrieb:

- Bestehendes Hotel mit Gastronomiebereich.
- Umkonzeptionierung des Bestandes und dem Neubau von Hotelzimmern mit Wellness-, Tagungs- und Eventbereich.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 /2 u. § 19 BauNVO)

Hotel Bestand und Neubau mit Wellness-, Tagungs- und Eventbereich:
GRZ 0,4 (Hauptanlage)

Nebenanlagen / Zuwegung / Stellplätze:

- Die neu anzulegenden Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.
- Alle weiteren versiegelten Flächen sollen soweit möglich ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestaltet werden und auf ein Mindestmaß reduziert werden.

1.2.2 Überbaubare Flächen (Hauptanlage):

Die überbaubaren Flächen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse:

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22(2) Bau NVO)

1.3.1 Abweichende und offene Bauweise laut Planeinschrieb.

1.3.2 Ergänzend zum § 5 LBO muss der gesetzliche Mindestabstand von 5 m, unabhängig von der Stellung der bestehenden und neu geplanten Gebäude, in jedem Fall eingehalten werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Bau NVO)

Die Gebäude sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5(6) Nr. 1 LBO, wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- u. Terrassenüberdachungen, ist bis zu 1,5 m vor die festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Bestimmungen der LBO Baden-Württemberg bezüglich der zulässigen Grenzabstände sind zu beachten.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sowie Ställe und Unterstände, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.5.1 Die Ausrichtung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) wird nicht festgesetzt, somit wird der Nutzung von erneuerbaren Energien, durch Anbringung von Photovoltaikanlagen und Röhrenkollektoren, Rechnung getragen.

1.6 KFZ-Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 12 Bau NVO)

- 1.6.1 Die Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet sein. Die östlich der Mönchstraße neu angelegten Stellplätze haben keinen öffentlichen Charakter.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.7.1 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB in Verbindung mit §§ 9, 10 und 11)

- 1.8.1 **Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Pflanzungen im privaten Bereich

Pflanzbindungen und Anpflanzungen auf den Bau- und Gartengrundstücken:

Im Bereich der privaten nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen sind vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen soweit möglich zu erhalten. Durch Baumaßnahmen entfallene Bäume und Sträucher, ausgenommen Obstbäume und Obststräucher, müssen durch gleichartige standorttypische Bäume und Sträucher ersetzt werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans grün angelegte Fläche ist dauerhaft als Grünfläche bzw. Wiesenfläche zu unterhalten.

1.8.2 **Beläge / versiegelte Flächen**

Zugänge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster mit Fugen in Sand verlegt, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundener Decke oder handelsüblicher Ökosteine zu versehen.

Außerdem wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke auch als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen sind. Kies-, Schotter und ähnliche Materialanschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

2 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 11(1-2) und § 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Bei der Gestaltung sind die allgemeinen Anforderungen des § 11 (1-2) LBO zu beachten.

2.2 Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0-45°. Bei einer Dachneigung von 10-15° wird eine Dachbegrünung empfohlen. Es wird eine aufeinander abgestimmte Material- und Farbgebung vorgeschrieben.

2.3 Flächenversiegelung

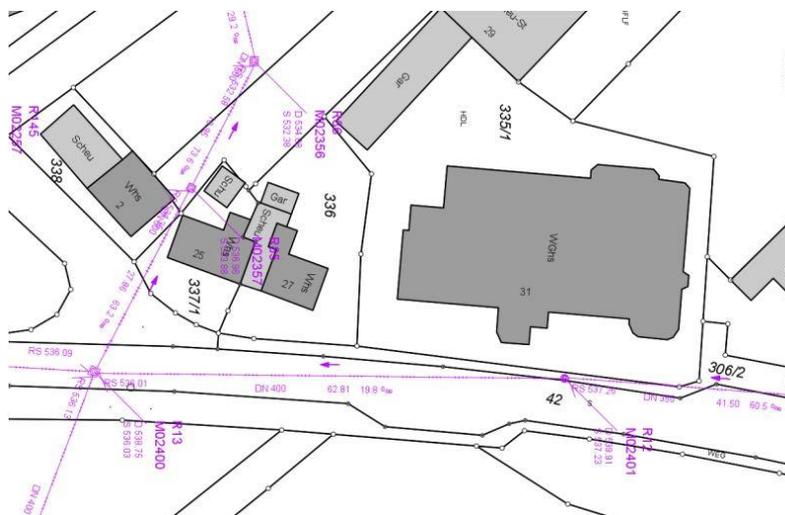
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.3.1 Die Versiegelung, der nicht durch Bauwerke oder sonstige bauliche Anlagen überdeckten Flächen auf den Baugrundstücken, ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2.4 Entwässerung

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.4.1 Die Entwässerung der bestehenden Gebäude und Grundstücke erfolgt über den Anschluss an die *vorhandenen Kanäle* der Mönchstraße und der Muttertalstraße.



Für die Rückhaltung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers werden private Anlagen zur Rückhaltung empfohlen.

Das Regenwasser der Dachflächen kann z.B. in bewirtschaftete *Zisternen* eingeleitet werden. Das erforderliche Volumen wäre mit 1 m³ pro 50m² Dachfläche und einen Drosselabfluss von 0,2 bis 0,25 l/s zu wählen.

Alternativ kann eine unterirdische Rigole oder auch ein oberirdischer Pufferspeicher, zur Aufnahme und Versickerung des eingeleiteten Regenwassers, eingesetzt werden. Die Rigole ist mit Kies oder anderen kontaktersions sicher abgestuften Materialien auszufüllen.

- 2.4.2 Das notwendige Maß der Rückhaltung ist mit dem Eigenbetrieb Entwässerung der Stadt Bad Herrenalb abzustimmen.
- 2.4.3 Auch im Hinblick auf die Erhebung der gesplitteten Abwassergebühr, wäre eine grundstücksbezogene Entwässerung zu empfehlen. Vor Ausführung der Baumaßnahme ist zu prüfen, ob die Sickerfähigkeit des Bodens ausreicht, um ggf. Vernässungsschäden an benachbarten Gebäuden zu vermeiden. Zur Beurteilung ist ein *Bodengutachten* heranzuziehen.

2.5 Erschließung

- 2.5.1 Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Mönchstraße und die Muttertalstraße.

2.6 Energieversorgung

- 2.6.1 Die Energieversorgung der geplanten baulichen Anlagen soll mit *erneuerbaren Energien wie z.B. einer Pellets-Heizungsanlage oder einer Luftwärmepumpe* erfolgen. Ein Anschluss der Gebäude an bestehende Leitungsnetze in der Mönchstraße und der Muttertalstraße ist möglich. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen, Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung der Gebäude sind im Planungsbereich nicht zulässig.

2.7 Wasserschutzgebiet / Hochwasserrisikogebiet / FFH Gebiet



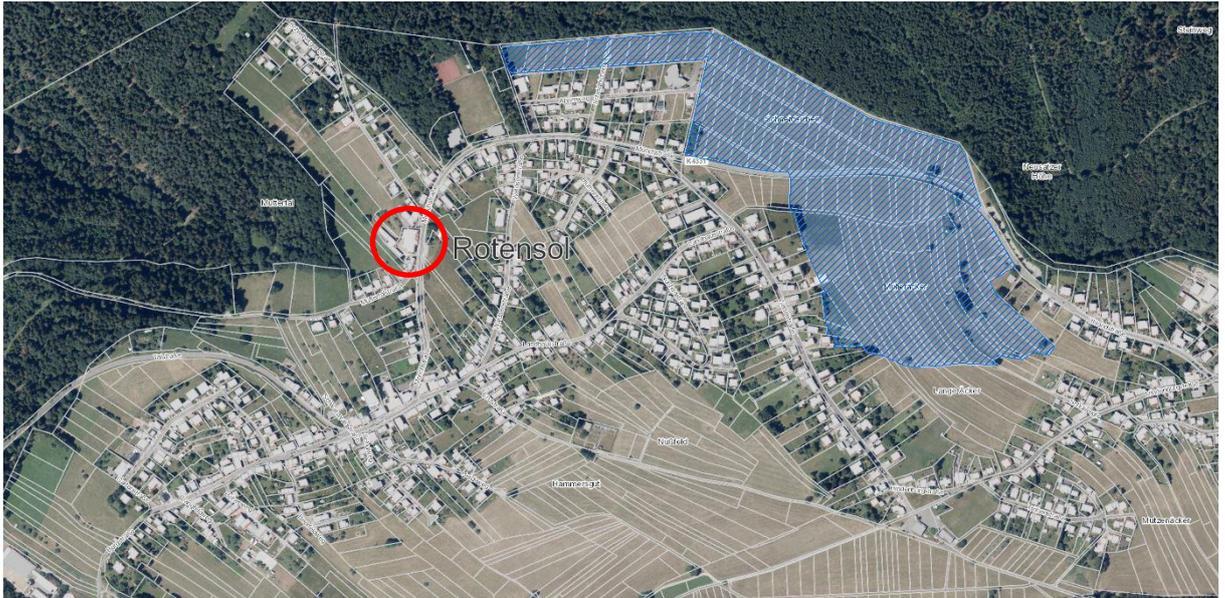
Das Planungsgebiet liegt nicht in einer Wasserschutzgebietszone.

Quelle LUBW



Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

Quelle LuBW



Das Planungsgebiet liegt nicht in einem FFH Gebiet.

Quelle LUBW

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften außer Kraft.

VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat.....	25.09.2019
§ 2 Abs. 1 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	02.10.2019
§ 2 Abs. 1 BauGB	
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	--.------
§ 3 Abs. 2 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	--.------
§ 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	--.-- bis --.------
§ 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger	--.--
--	
öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung	
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes	--.------
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften	--.------
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht der (Fassung vom --.--.--).	

Stadt Bad Herrenalb, den

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

durch ortsübliche Bekanntmachung

§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften

durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Stadt **Bad Herrenalb**

Gemarkung **Rotensol**

Landkreis **Calw**



Begründung zum

**Bebauungsplan der Innenerneuerung
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB**

Bebauungsplan

"Hotel Lamm Erweiterung Rotensol"

Flst. Nr. 335/1, 336, 337/1, 338 und Teilbereiche
der Flst. Nr. 339, 338/2, 338/1, 335, 270/1, 273/1, 272, 312/1,304

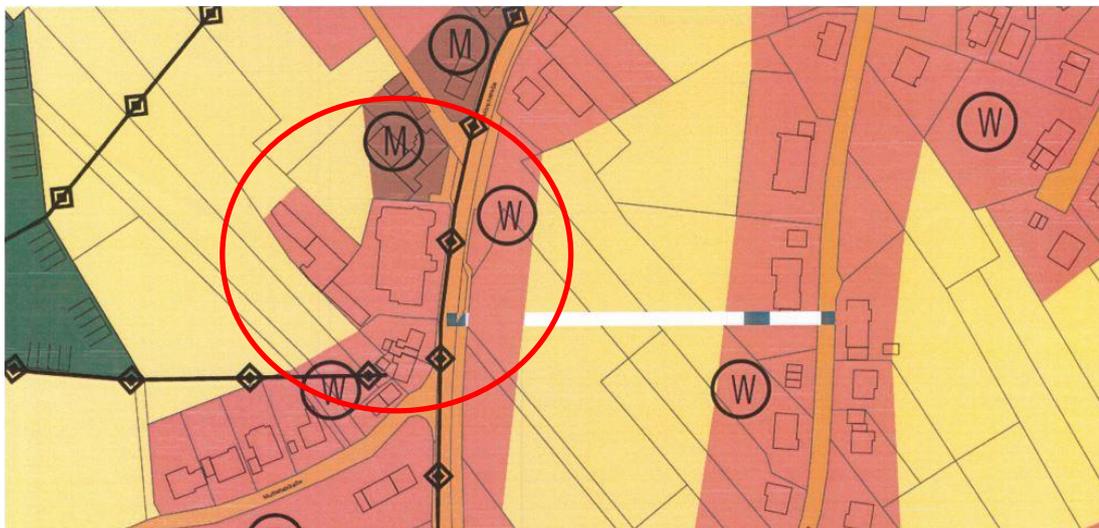


Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Herrenalb – Dobel / Teilplan Ortsteil Rotensol vom 23.04.2020, stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

WA Allgemeines Wohngebiet

Bezüglich der Stellungnahme der Stadt Bad Herrenalb soll das Plangebiet den Charakter eines Mischgebietes einnehmen und somit der schon über viele Jahre hinweg tatsächlichen Nutzung, eines Gastronomie- und Hotelbetriebes, zugeführt werden.



Flächennutzungsplan

Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes. Für die Kriterien des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen, dient derzeit ausschließlich §34 Abs. 1 BauGB als Beurteilungsgrundlage. Durch den Bebauungsplan „Hotel Lamm Erweiterung Rotensol“ soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden, Planungssicherheit für den Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde zu schaffen.

Artenschutz bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen

Es ist geplant eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung nach § 44 BNatSchG (*Habitatpotentialanalyse*) durchzuführen.

Anhand der Habitatpotenzialanalyse ist nachzuweisen, dass die im Eingriffsbereich des geplanten Vorhabens vorhandenen Biotopstrukturen als Lebensraum für Arten der FFH ausgeschlossen werden kann.

VORRANGIGE FRAGEN

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 BauGB). Im Bebauungsplanverfahren kann – sowohl bei klassischen Angebotsplanungen als auch bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen – eine detaillierte Auseinandersetzung mit artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belangen erforderlich sein. Dies ist abhängig von den konkreten, auch naturräumlich bedingten Gegebenheiten des Einzelfalls sowie den Wirkfaktoren der mit dem Bebauungsplan geplanten Vorhaben und deren Ausprägung.

Die zentral auf der Ebene des Bebauungsplanes zum Artenschutz zu beantwortenden Fragen bzw. zu klärenden Sachverhalte sind:

- Welche planungsrelevanten Arten kommen im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes vor?
- Welche Bedeutung bzw. welches objektive Gewicht kommt Beständen artenschutzrechtlich geschützter Arten im Rahmen der Umweltprüfung und Abwägung zum Bebauungsplan zu?
- Werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen der späteren Vorhabenrealisierung berührt (art- und verbotspezifisch, für häufige und verbreitete Arten ggf. als funktionale Gruppen oder Gilden)?
- Kann mit bestimmten Minderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BNatSchG der Eintritt von Verbotstatbeständen (insbesondere signifikant erhöhter Tötungsrisiken) ganz oder teilweise vermieden werden?
- Wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt oder sind funktionserhaltende Maßnahmen möglich (§ 44 Abs. 5 Satz 3 in Verbindung mit Satz 2 Nr. 3 BNatSchG)?
- Können ggf. auch Maßnahmen zur Vermeidung einer erheblichen Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) erforderlich sein?
- Wird aufgrund der späteren Vorhabenrealisierung ggf. eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich und wenn ja: welche Voraussetzungen müssen hierfür erfüllt werden?
- Was ist im Sinne einer ökologischen Baubegleitung bzw. eines Monitorings notwendig?

Ebenso wie auf Ebene des FNP können einige der o. g. Fragen sinnvollerweise als Bestandteil der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen sowie die biologische Vielfalt insgesamt behandelt werden, da ohnehin nicht nur die geschützten Arten für die bauleitplanerische Abwägung relevant sind. Eine integrierte Betrachtung von geschützten und nicht geschützten Arten kann zudem die Effizienz im Planverfahren steigern.

Im Gegensatz zur vorbereitenden Ebene des FNP müssen die erforderlichen artenschutzbezogenen Maßnahmen im Bebauungsplan mit Ausnahme von bestimmten Details oder Einzelmaßnahmen, die erst mit dem jeweiligen Bauvorhaben bzw. baubegleitend geregelt werden können, umfassend ermittelt und festgelegt sowie rechtlich gesichert werden. Das Erfordernis hierzu ergibt sich daraus, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen im späteren Vollzug nicht auf dann nicht mehr überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen dürfen. Gerade wenn (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung der Realisierung von Verbotstatbeständen erforderlich sind, kann eine zusammenhängende Planung, Absicherung und Umsetzung der Maßnahmen nötig sein, da dies auf der Ebene der Zulassung von Einzelvorhaben ggf. nicht mehr möglich ist.

Quelle:

Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben,
BW Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Allgemein:

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Hotel Lamm Erweiterung Rotensol“ liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Ortsteils Rotensol. Das Gebiet erstreckt sich westlich und östlich entlang der Mönchstraße, und wird weitläufig durch die beiden Straßenzüge der Muttertalstraße im Süden und der Schielberger Straße im Norden umschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Mönchstraße. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Hotel Lamm Erweiterung Rotensol“ hat eine Gesamtfläche von ca. 10950 m² (Geltungsbereich) und wird nach §13a BauGB durchgeführt.

Das Neubauprojekt bietet:

- Bereitstellung von zeitgemäßen komfortablen Hotelzimmern mit Tagungsräumen und Wellness- und Eventbereichen.
- Bereitstellung von auch seniorengerechten Hotelzimmern / Einrichtungen mit barrierefreien Zugängen und Fahrstühlen.
- Bereitstellung von zahlreichen Park- bzw. Stellplätzen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptanlagen beträgt 0,4 für das Hotelkonvolut im westlichen Bereich der Mönchstraße. Diese beantragte Nutzung entspricht durchaus den heute üblichen Nutzungen in vergleichbaren Fällen und Regionen.

Begründung

1. Verfahren

Die Zielsetzung ist ein Satzungsbeschluss der Stadt Bad Herrenalb für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Hotel Lamm Erweiterung Rotensol“ nach § 13a BauGB zu erlangen.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Hotel Lamm Erweiterung Rotensol“ umfasst die Flurstücke 335/1 (geplanter Fortführungsnachweis), und die Teilflächen der Flurstücke 270/1, 273/1, 272, 312/1, und 304. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 10950 m² auf.

Die Anbindung ist über die angrenzenden Kreisstraße K4331 / Mönchstraße sichergestellt. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle.

2.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Entwurfes, bestand auf dem westlichen Vorhabengebiet eine Wohnbebauung mit zwei Einfamilienhäusern. Diese wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Das östliche Gebiet wird derzeit als geschotterter Parkplatzbereich genutzt. Zwei Pavillons dienen den Hotelgästen zur Erholung. Weiterhin ist der östliche Bereich durch Wiesen und durch teilweise alten Baumbestand umsäumt.

2.3 Nachbarschaft und Umfeld

Im nahen Umfeld des Plangebietes befinden sich Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche, sowie ein Kindergarten im angrenzenden Ortsteil Neusatz.

Die Stadt Bad Herrenalb verfügt über einen S-Bahn Anschluss. Alle Einrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind hier Innerorts vorzufinden. Das Nahversorgungsgebiet befindet sich in ca. 4,2 km Entfernung.

Das Ortsbild im näheren Umfeld des Plangebietes, wird durch eine lockere gemischte Bebauung mit hohem Grünflächenanteil geprägt. Die in der Umgebung bestehende Bebauung ist weitestgehend in offener, zwei- bzw. mehrgeschossiger Bauweise ausgeführt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Hotel Lamm Erweiterung Rotensol“, befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers.

3. Rechtliche Situation

-

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

-

3.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

-

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

In der Fassung vom 23.04.2020, dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Herrenalb, wird das Plangebiet derzeit als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Projektbeschreibung

Die Vorhabenträgerin ist für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der nach §13a BauGB betroffenen Flächen im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Realisierung von weiteren Hoteleinheiten, Tagungsstätten und Eventbereichen.

Die überirdischen Stellplätze sollen ausschließlich den Hotelgästen und den Gästen des Speiselokals Lamm zur Verfügung gestellt werden.

5. Ziele und Zweck der Planung

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Kommunen sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An der Stelle, der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Ortsrand, sind innerörtliche Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Hotel Lamm Erweiterung Rotensol“ folgt die Stadt Bad Herrenalb dieser Zielsetzung und führt die im Innenbereich gelegenen Flächen einer zeitgemäßen Gewerbenutzung zu, damit wertvolle großräumige Freibereiche geschützt bleiben.

Die Zielsetzung ist, die im Umfeld des Plangebietes bestehende offene Baustruktur mit Hotel- und Gewerbebetrieb, Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Die geplante Bebauung ist im westlichen Bereich der Mönchstraße in 3-geschossiger Bauweise, mit einer Erweiterung des bestehenden Hotels, vorgesehen. Im östlichen Bereich der Mönchstraße sind offene Stellplätze geplant. Zur Stärkung der Außengastronomie, als Wander- und Radfahrattraktion, soll die Aufstellung eines Festzeltes ermöglicht werden. Diese Zielsetzung wird durch die Festsetzung der gemischten Baufläche ermöglicht.

Bei der Anzahl der zu erwartenden Fahrbewegungen sind für die Angrenzer keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

6.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend den Zielen der Planung sind im westlichen Plangebiet Erweiterungsbauten des bestehenden Hotels Lamm und im östlichen Plangebiet Stellplätze, mit der Möglichkeit der Aufstellung von Festzelten, zulässig.

Partiell wird im westlichen Bereich die abweichende Bauweise zugelassen.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Innerhalb des Plangebietes werden die gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete / Mischgebiete bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,4) eingehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im südlichen Bereich der Erweiterungsfläche des Hotels mit Rücksicht auf die Nachbarschaft so festgesetzt, dass die seitlichen Grenzabstände über das gesetzliche Maß hinausgehen. Durch den großzügig gewählten Grenzabstand zur

angrenzenden Wohnbebauung, entsteht ausreichend Platz zur Anpflanzung von Hecken, als Sichtschutz zwischen der Neubebauung und der vorhandenen Bebauung. Die Vorhabenträgerin wird zur Anpflanzung von lebenden Hecken und Bäumen nach Planeinschrieb innerhalb des Vorhabengebietes verpflichtet. Die Anpflanzung erfolgt mit ortsüblichem Gehölz, ggf. in Absprache mit dem Umweltamt des Landratsamtes.

Um für die Gliederung und Gestaltung der geplanten Bebauung genug Spielraum zu lassen, werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen von 1,50 m z.B. für Vordächer zugelassen.

Mit der Ausführung von Satteldächern, Pultdächern und Flachdächern orientiert sich die Gestaltung unter dem Gesichtspunkt der Einfügung und Arrondierung weitgehend an dem im Siedlungsumfeld vorhandenen Bestand. Zur Absicherung dieser Zielsetzung wurde in die textlichen Festsetzungen eine entsprechende Gestaltungsvorschrift zu den Dachflächen, Satteldach, Pultdach und Flachdach mit einer Dachneigung von 0-45° vorgesehen, unter Verwendung einheitlicher Material- und Farbgebung.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde so gewählt, dass diese ggf. spätern denkbaren Veränderungen nicht entgegenstehen.

Aus Gründen der Umweltschonung und Energieeinsparung soll der Einbau von Solaranlagen möglich sein. Die Nutzung der Sonnenenergie bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer, bzw. der Eigentümergemeinschaft freigestellt.

6.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB grenzt an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die geplante Bebauung wird unmittelbar von der östlich / westlich angrenzenden Verkehrsfläche erschlossen.

Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist im Textteil des Bebauungsplanes „Hotel Lamm Erweiterung Rotensol“ festgesetzt worden, dass offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) hergestellt werden müssen.

7. Schalltechnische Untersuchung

7.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des schallimmissionsbelastenden Bereiches.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser erfolgt durch ggf. neu herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen. Das anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Entwässerungsnetz eingeleitet.

Das im Rahmen der zukünftigen Nutzung anfallende Niederschlagswasser, soll überwiegend wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden.

9. Flächen oder Maßnahmen bzw. Hinweise und Empfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Bepflanzung und Gliederung des Plangebietes für förderlich erachtet. (Siehe Hecken- und Baumstandort lt. Planeinschrieb.)

Eine *Bodenanalyse* des Plangebietes wird empfohlen.

10. Kosten- und Realisierungsrahmen

Die Kosten des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB trägt der Vorhabenträger.

11. Planungsalternativen

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Bad Herrenalb, vorrangig die zur Verfügung stehenden Flächen zu entwickeln, bietet der Flächennutzungsplan hier die Grundvoraussetzung zur Realisierung des Vorhabens. Zur Stärkung der vorhandenen Tourismus-Infrastruktur ist es städtebaulich erwünscht, diesen Bereich angepasst zu entwickeln. Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht erkennbar.

12. Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen.

13. Schutz von Mutter- und Oberboden / Auffüllungen

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und getrennt zu lagern. Der Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass das Regenwasser gut abfließen kann, damit die Mieten nicht vernässen. Der Unterbodenaushub ist, soweit dies aufgrund der Beschaffenheit möglich ist, im Gebiet wieder einzubauen.

14. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Falls im Zuge der Planausführung Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen / Vorgehensweisen sind im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

15. Erneuerbare Energien / Geothermie

Die Nutzung erneuerbarer Energien (Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Photovoltaik Anlagen usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von Gewerbe-, Wohn- und Nichtwohngebäuden sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und der Betrieb von Grundwasser- Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

