

# STADT BAD LIEBENZELL

Bebauungsplan „Zainen-West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 12.12.2023



Bearbeitung: JJ/KW

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	am
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	am
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Offenlage	am
Öffentliche Auslegung	vom bis
Frühzeitige Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TÖBs	vom bis
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	am
Öffentliche Auslegung	vom bis
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TÖBs	vom bis
Abwägung / Satzungsbeschluss	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB	am

## Satzung

### über den Bebauungsplan „Zainen-West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den am ..... rechtskräftigen Fassungen den Bebauungsplan „Zainen-West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom ..... maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

###### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom .....
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom .....
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom .....

###### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom .....
E	Begründung	in der Fassung vom .....

##### Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Vorprüfung werkgruppe GRUEN, Bad Liebenzell	in der Fassung von	April 2020
Geruchstechnische Untersuchung iMA Richter+Röckle GmbH, Gerlingen	in der Fassung von	August 2023
Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichbilanz werkgruppe GRUEN, Bad Liebenzell	in der Fassung von	August 2023
Schalltechnische Untersuchung Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart	in der Fassung von	Nov. 2023

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Zainen-West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Bad Liebenzell,

.....  
Roberto Chiari  
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Bad Liebenzell,

.....  
Roberto Chiari  
Bürgermeister

## Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet 1 „Alpakaweide“ (SO1) gem. § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet 2 „Israelpark“ (SO2) gem. § 11 BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet 1 „Alpakaweide“ gilt:

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Anlagen für gewerbliche Tierhaltung sowie dazugehörige Nebenanlagen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie zugehörige Nebenanlagen
- Anlagen, die zum Betreiben der Alpakaweide erforderlich sind z.B. Rezeption, Hofladen, Lager, Technik, ausgestaltete Wegeführung, gepflasterte Zugänge zu den Weiden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes in untergeordnetem Maße
- eine Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet ist

Im Sonstigen Sondergebiet 2 „Israelpark“ gilt:

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie zugehörige Nebenanlagen
- Anlagen, die zum Betreiben des Parks erforderlich sind oder das Freizeitangebot ergänzen, z.B. Rezeption, Lager, Kiosk, Technik, Spielplatz, ausgestaltete Wegeführung, Büro-/Gruppenräume, Küche, Sanitäranlagen (WC, Dusche, etc.)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausschließlich in Baufenster A)

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Gebäudehöhen (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die **Bezugshöhe** (BZH) zur Ermittlung der jeweiligen maximal zulässigen Gebäudehöhe ist für das Sondergebiet 2 "Israelpark" im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" ist die Oberkante des bestehenden Geländes als Bezugshöhe anzusetzen.

Die **Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die **maximal zulässige Gebäudehöhe** (GH), bzw. maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Mit technischen Dachaufbauten** (z.B. Erschließungskerne, Be-/Entlüftungsanlagen etc.) **so wie mit den erforderlichen Absturzsicherungen** dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 1,20 m überschritten werden. Im entsprechend gekennzeichneten Baufenster sind in untergeordnetem Maße punktuelle Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu 3,00 m zulässig.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Sondergebiet 1 darf die GRZ mit den Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ 0,6 überschritten werden, im Sondergebiet 2 darf sie bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

### 3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

In der **abweichenden Bauweise a** können die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Für das Sondergebiet 1 "Alpakaweide" gilt hierbei: Die Länge der Hausformen darf höchstens 25 m betragen.

Für das Sondergebiet 2 "Israelpark" gilt: Die Länge der Hausformen darf höchstens 45 m betragen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind bauliche Anlagen innerhalb des Baufensters A (nördlicher Plangebietsbereich des SO 2), dort darf die Länge der Hausformen höchstens 5,50 m betragen.

**Die überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Sondergebiet 2 "Israelpark" gilt: Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen beinhalten verschiedene Arten der allgemein zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Sondergebiet 2 "Israelpark" ausschließlich in Baufenster A zulässig.

Innerhalb der Baugrenzen dürfen bauliche Anlagen, unter Einhaltung der maximal zulässigen Höhe, erdüberdeckt hergestellt werden.

### 4 **Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**

**Stellplätze sowie deren Zufahrten** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig. **Garagen** sowie **Carports** sind innerhalb des Baufensters in Sondergebiet 1 "Alpakaweide" zulässig, **Tiefgaragen** sind unzulässig. Für Sondergebiet 2 "Israelpark" gilt: **Garagen und Carports** sind unzulässig, **Tiefgaragen** sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig. **Tunnelanlagen** für Karts sind zulässig.

**Nebenanlagen für Spielplätze, Müll, Fahrräder, die zur Erschließung erforderlichen Wege sowie Einfriedungen** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. **Ausnahmsweise sind Schuppen/Lagerräume auch außerhalb der überbaubaren Fläche mit der Zustimmung der Stadtverwaltung zulässig.**

**Nebenanlagen für die Tierhaltung in Sondergebiet 1 "Alpakaweide"** (fahrbare Ställe, **Heuladewagen**, Weidezelte) sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Nebenanlagen für Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze** sind ausschließlich im Sondergebiet 2 "Israelpark" und auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5 **Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünfläche sind die Tierhaltung in Form von einer Alpakaweide, sowie die dafür notwendige Erschließung und Einfriedung zulässig.

### 6 **Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)**

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Wasserfläche sowie innerhalb der Baufenster ist die gestalterische Anlage von Wasserflächen ohne wasserwirtschaftliche Funktion zulässig. Die hierfür erforderlichen Zu-/Ablaufflächen sind auch außerhalb der festgesetzten Wasserfläche sowie außerhalb der Baufenster in geringfügigem Maß zulässig.

### 7 **Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

Es sind Aufschüttungen/Abgrabungen zur Geländemodellierung bis zu einer Höhe/Tiefe von 2,50 m zulässig.

**8 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)****8.1 Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB i. V. m. Nr. 25 a BauGB****PFB 1 - Pflanzbindung "Erhalt Einzelbäume"**

Die im zeichnerischen Teil mit der Pflanzbindung PFB 1 "Erhalt Einzelbäume" ausgewiesenen Bäume sind während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920, z.B. durch einen Bauzaun vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen.

**8.2 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB****8.2.1 PFG 1 - Pflanzgebot „Begrünung der Baugrundstücke“**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke (SO 1 und SO 2) sind entsprechend § 9 (1) LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste, die Einsaat von Rasen- und Wiesenflächen sowie die Anlage von Stauden- und Bodendeckerbeeten. Zur Abdeckung freier Beetflächen sind natürliche Materialien zu verwenden.

Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obstbaumhochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Liste zur Pflanzenverwendung, siehe Hinweise Punkt 9). Die Bäume der PFB 1 können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

Des Weiteren sind je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken 5 gebietsheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte, heimische, standortgerechte Laubgehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60–100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm zu verwenden. (Liste zur Pflanzenverwendung, siehe Hinweise Punkt 9).

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Ziele: Räumliche Gestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Wasserrückhaltung.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

AB: Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten.

L/E: Bäume und Sträucher als Gestaltungselement.

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Pflanzenstandort".

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet.

K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, Frischluftproduktion durch Vegetationsflächen.

**8.2.2 PFG 2 - Pflanzgebot „Pflanzung von Laubbäumen - Private Grünfläche - Alpakaweide“**

Je angefangener 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Alpakaweide) ist ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Kronenansatz von mind. 1,6 - 1,8 m und einem Stammumfang von 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe), 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, zu verwenden. Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 sind zu beachten und anzuwenden. Die Bäume der PFB 1 können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

Als Stammschutz sind Tubex Standard Baumschutz Shelterguard mit der Höhe von 1,8 m und TreeProtect Stammschutz gegen Mähschäden grün oder gleichwertige Produkte zu verwenden.

Ziele: Landschaftsgerechte Einbindung der Sondergebiete, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Wasserrückhaltung.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

AB: Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten.

L/E: Eingrünung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und "Pflanzenstandort".

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet.

K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, lufthygienische Ausgleichsfunktion.

### 8.2.3 PFG 3 – Pflanzgebot „Pflanzung von Einzelbäumen - Stellplätze“

Im Bereich von ebenerdigen oder gering geneigten Stellplätzen ist mindestens ein groß- bzw. mittelkroniger Laubbaum je fünf Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18–20 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung, siehe Hinweise Punkt 9 zu verwenden. Die Pflanzflächen für Bäume sind entsprechend den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen, z.B. Poller o.ä. dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei entsprechender Fläche ist das Baumumfeld mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Gräsern, entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung, siehe Hinweise Punkt 9 zu begrünen. Die Bäume des PFG 1 können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

Ziele: Landschaftsgerechte Einbindung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Wasserrückhaltung.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

AB: Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten.

L/E: Eingrünung des Baugebiets von Osten, Bäume als Gestaltungselement.

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Pflanzenstandort".

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet.

K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, Frischluftproduktion durch Gehölzflächen.

### 8.2.4 PFG 4 - Pflanzgebot „Pflanzung von Obstbäumen“

Außerhalb der als Alpakaweiden genutzten und der nicht überbauten Grundstücksbereiche des SO 1 sind 6 standortgerechte, gebietsheimische Obstbäume oder Wildobstbäume entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Kronenansatz von mind. 1,6 - 1,8 m und einem Stammumfang von 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe), 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, zu verwenden. Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 sind zu beachten und anzuwenden.

Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen. Die Bäume der PFG 1 können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

Ziele: Landschaftsgerechte Einbindung der Sondergebiete, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Wasserrückhaltung.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

AB: Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten.

L/E: Eingrünung und Einbindung des Baugebiets in die Landschaft.

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Pflanzenstandort".

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet.

K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, lufthygienische Ausgleichsfunktion.

### 8.2.5 PFG 5 - Pflanzgebot „Schotterrasen“

Der bis zu 3,00 m breite befestigte Pflege-Streifen entlang des Zaunes auf der nördlichen und nordwestlichen Seite des SO 2 ist als einschichtiger Schotterrasen auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Es erfolgt eine Ansaat mit VWW zertifiziertem Saatgut, z. B. Rieger-Hofmann "Nr. 15 Pflaster und Schotterrasen".

Ziele: Erhalt Versickerungsfähigkeit.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

AB: Schotterrasen als Biotopstruktur.

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Pflanzenstandort“.

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet.

K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas.

L/E: Schotterrasen als Gestaltungselement.

### **8.2.6 PFG 6 - Pflanzgebot „Extensive Dachbegrünung“**

Flachdächer oder flachgeneigte Dachflächen bis 10° Dachneigung von Gebäuden, Hütten sowie freistehenden Garagen sind dauerhaft extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern die Flachdachnutzung (Dachterrassen) einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung). Für die Ansaat sind die Arten entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung, siehe Hinweise Punkt 9 zu verwenden. Die Ansaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

Ziele: Verminderung von Oberflächenabflüssen (Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung), Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

AB: Begrünte Dächer sind Lebensraum für Moose und Sedum-Arten und können teilweise als Nahrungshabitat von Siedlungsarten genutzt werden.

L/E: Dachgrün als Gestaltungselement.

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Filter- und Pufferfunktion".

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet. Vermeidung der Belastung des Landschaftswasserhaushalts.

K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas.

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

#### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

#### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

##### 1 Böschungen und Mauern zur Außenraumgestaltung

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind (Stütz-)Mauern innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung. Zur Einebnung der Aktionswiese sind Stützmauern mit einer max. Höhe von 2,5 m erlaubt.

##### 2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen mit bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig. Davon ausgenommen sind interaktive Schaukästen/Wegweiser mit wechselnden digitalen Inhalten. Die Beleuchtung im Planungsgebiet ist möglichst insektenfreundlich auszugestalten (z.B. durch Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten, mit geringem UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum wie beispielsweise Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder entsprechende LED-Lampen; Ausstrahlung des Lichts nach unten und Vermeidung von Streuung in mehrere Richtungen durch entsprechende Konstruktion der waagrecht angebrachten Beleuchtungskörper; Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60 °C...).

Das Anbringen von Warenautomaten entlang der Vorgartenzone (zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und vorderer Gebäudefassade und ihrer gedachten Verlängerung ausgenommen) ist untersagt.

##### 3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Abweichend hiervon ist bei der Gestaltung von einzelnen Elementen zur Verwirklichung des angestrebten pädagogischen Konzepts im Sondergebiet 2 "Israelpark" die Erstellung von Kies- und Schotterflächen bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 650qm zulässig. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Im Sondergebiet 1 sind die zur Erschließung der Weiden erforderlichen Wege (Weidegänge) bis zu einer Breite von 1m von der vorher genannten Bauvorschrift abweichend in einer Ausführung mit wasserundurchlässiger Oberfläche zulässig. Für eine 1.50m breite Kart-Fahrbahn ist ein wasserundurchlässiger Belag zulässig. Die parallel dazu verlaufenden Fußwege werden mit einer wassergebundener Decke hergestellt.

##### 4 Einfriedungen

Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schmitthecken sowie Zäune (auch Wildzäune), Mauern und Gabionen bis zu einer Höhe von 1,60 m über Oberkante des bestehenden Geländes zulässig. Im nördlichen Bereich des Sondergebiets 2 "Israelpark" sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

**5 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

**6 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## Teil D - Hinweise

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG umgehend der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen bzw. belasteter Boden (geruchlich oder optisch auffälliges Bodenmaterial) angetroffen werden, so ist umgehend das Landratsamt Calw, Dezernat 3 Umwelt, Technik und Ordnung zu verständigen. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest. Gegebenenfalls belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### 3 Artenschutz

#### 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

##### V 1 - Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Bäume

Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Bäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. flächige Bestände durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Stadt Bad Liebenzell Pläne zum Baumschutz vorzulegen bzw. die Maßnahmen abzustimmen.

##### V 2 - Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten). Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz sind Gehölze vor einem Einschlag sorgfältig auf vorhandene Baumhöhlen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu untersuchen und zu dokumentieren. Sollten solche vorhanden sein, muss Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Calw aufgenommen werden.

##### V 3 - Einrichtung einer Umweltbaubegleitung

Umweltbaubegleitung bei der Freimachung des Baufeldes und der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen (Einrichtung von Tabuzonen, Schutzzäunen, Absperrungen, Festlegung der

Bereiche für Baustelleneinrichtung / Bodenlagerflächen, Überwachung Rodungszeitraum sowie von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen).

Ziele: Vermeidung von baubedingten Störungen sowie Tötung und Verletzung von Vogelarten in potentiellen Niststätten im Baumbestand.

### 3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht konfliktfrei ausführbar. Maßnahmen sind nicht erforderlich (WERKGRUPPE GRUEN, 2020).

### 3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20, BauGB

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits von 16.476 Ökopunkten wird folgende Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Bad Teinach herangezogen, die im Ökokonto-Verzeichnis des Landratsamtes Calw unter dem Aktenzeichen: 235.02.001 „Entwicklung von seltenen, naturnahen Waldgesellschaften im Stadtwald Bad Teinach-Zavelstein, Walddistrikt Allmand“ geführt wird.

Grundlage ist die „Vereinbarung über den Ankauf von Anrechnungsberechtigungen aus einer Ökokontomaßnahme“ zwischen der Stadt Bad Teinach-Zavelstein und der Stadt Bad Liebenzell vom 25.10.2017/ 15.11.2017.

#### E 1 - Ökokonto-Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Bad Teinach:

#### "Entwicklung von seltenen, naturnahen Waldgesellschaften im Stadtwald Bad Teinach-Zavelstein, Walddistrikt Allmand"

Durchführung von Pflegemaßnahmen für die Entwicklung von seltenen, naturnahen Waldgesellschaften (Beerstrauch-Tannenwald und Hainsimsen-Tannenwald) unter Berücksichtigung der Habitatansprüche des Auerwildes im Stadtwald Bad Teinach-Zavelstein, Walddistrikt Allmand, die im Ökokonto-Verzeichnis unter dem Aktenzeichen: 235.02.001.25 geführt wird. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme des o.g. Maßnahmenkomplexes.

Beschreibung:

Im Walddistrikt Allmand in der Abteilung 22 Tannenbusch a19/2 (a20/3) erfolgt auf Teilflächen des Flst. Nr. 180/9 Gemarkung Röttenbach eine Verbesserung der Biotopausprägung des Beerstrauch-Tannen-Waldes mit Kiefer und die Schaffung von offenen Strukturen für das Auerwild.

Durchführungsbeschreibung:

- Fichtenjungaufwuchs entfernen.
- In den Flächen, die sich bereits als Auerwildhabitat eignen, wird der Fichtenjungaufwuchs regelmäßig entfernt, um weiterhin die miteinander verbundenen, offenen Bereiche mit dem Mindestdurchmesser einer Baumlänge erhalten zu können.

Maßnahmennummer laut Ökokonto-Verzeichnis	Datum Abbuchung	Fläche gesamt in m <sup>2</sup>	Ökopunkte gesamt
235.02.001.25		34.762	278.094
<b>Abbuchungen</b>			
Vorhaben, Bebauungsplan:			
- Erweiterung Erddeponie "Hochholz-Möttlingen" - Plangenehmigung	25.08.2021	1.385	11.080
- Bebauungsplan "Zainen West- Erweiterung"		2.060	16.476
Restpunkte		31.318	250.538

Abbuchungsübersicht Ökokonto-Maßnahme mit Aktenzeichen: 235.02.001.25

Die Ökokontomaßnahme liegt zum größten Teil innerhalb des geschützten Waldbiotops Nr. 272172353029 „Breitmüsse NW Röttenbach“.

Innerhalb der Ökokontomaßnahme befinden sich weder Kernflächen, Kernräume noch Suchräume des Biotopverbunds trockener, mittlerer und feuchter Standorte (LUBW 2023).

### 3.4 Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

#### Private Grünflächen

Die Ausgestaltung erfolgt nach den jeweiligen Pflanzgeboten oder Maßnahmenfestsetzungen.

### 3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen § 5 (2) 7, § 9 (1) 14 BauGB

#### WRF 1 - Wasserdurchlässige Beläge - Rasensteine, Rasenpflaster

Die Beläge von Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen, vorzugsweise mit Rasensteinen, Rasenpflaster. Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Bettungsmaterialien ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

Ziele: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Filter- und Pufferfunktion".

L/E: Belagsauswahl als Gestaltungselement.

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet. Vermeidung der Belastung des Landschaftswasserhaushaltes.

K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas.

#### WRF 2 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge – Sickerpflaster

Die Beläge von Fußwegen und Aufenthaltsflächen sind wasserdurchlässig auszuführen, z.B. mit Sickerpflaster, Drainfugenpflaster. Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Bettungsmaterialien ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

Ziele: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Regler- und Pufferfunktion".

L/E: Belagsauswahl als Gestaltungselement.

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet. Vermeidung der Belastung des Landschaftswasserhaushaltes.

K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas.

#### WRF 3 - Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser in Zisternen zu erfassen und gedrosselt dem Abfluss zuzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Zisternen sind mit einem Retentionsvolumen von mind. 2,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche und einem Drosselabfluss von mind. 0,15 l/s/100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen.

Ziele: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet. Verringerung der Hochwassergefahr, Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers.

Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Regler- und Pufferfunktion".

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet. Vermeidung der Belastung des Landschaftswasserhaushaltes.

### 3.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i.V.m. § 1 Abs .4 BAUNVO)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nicht erforderlich.

### 4 Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung (Bauverwaltung und Stadtplanung) Kurhausdamm 2-4, Bad Liebenzell eingesehen werden.

### 5 Wasserschutzgebiet

Das überplante Gebiet befindet sich in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des mit RVO vom 20.03.2015 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Quellen im Lengensbachtal der Stadt Bad Liebenzell. Auf die Schutzbestimmungen und Verbote der Rechtsverordnung wird verwiesen. Die Schutzgebietsverordnung muss in der jeweils gültigen Fassung im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet beachtet werden. Eine Beweidung ist nur in der Art und Weise zulässig, dass die Grasnarbe nicht zerstört wird. Sollte es dennoch zu einer offenen Gradnarbe kommen, sind die Bereiche unverzüglich wieder mit geeigneter Ansaat zu begrünen und in der Zwischenzeit von Beweidung frei zu halten. Auf die Lage innerhalb des Zustrombereichs des geplanten Heilquellenschutzgebietes von Bad Liebenzell wird hingewiesen. Es wird auf die Verordnungen der AwSV zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen.

### 6 Bodenschutz

Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 BauGB) wird hingewiesen. Vor Baubeginn muss der Oberboden schonend abgeschoben und fachgerecht zwischengelagert werden. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit bevorzugt im Baugebiet zu verbleiben und ist dort sinnvoll wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Massenausgleich). Überschüssiges Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Mietenhöhe max. 2m bei humosem Bodenmaterial, kein Befahren mit Radfahrzeugen, Schutz vor Vernässung).

Für Maßnahmen, die auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden einwirken, hat der Vorhabenträger gemäß §2, Absatz 3, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept für die Planung und Ausführung des Vorhabens zu erstellen. Das Konzept ist mit den Bauvorlagen im Rahmen des Verfahrens einzureichen. Falls die Maßnahmen eine Fläche von mehr als 1 ha beansprucht, ist zur Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes gemäß §2, Absatz 3 LBodSchAG durch den Vorhabenträger während der Ausführung ggf. eine fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung vorzusehen.

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern. Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) des Landes wird hingewiesen. Ebenso sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBODSCHG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBODSCHV) zu beachten.

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Calw, Dezernat 3 Umwelt, Technik und Ordnung zu informieren. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest.

Bei einem anfallenden Bodenaushub > 500 m<sup>3</sup> ist gemäß § 3 Abs. 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Ziele: Minimierung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden durch Verunreinigungen oder Verdichtung. Erhalt der Bodenfunktionen durch Wiederverwendung geeigneten Oberbodenmaterials an anderer Stelle.

## 7 Dachdeckungen und Dachinstallationen

Bei der Verwendung von unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können für Dachdeckungen und Dachinstallationen ist das DWA A 102 Merkblatt und die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Zum Schutz des Dachflächenwassers vor Verunreinigung ist bei der Verwendung von Metall (Blei, Kupfer, Zink) als Baustoff eine verwitterungsfeste Beschichtung aufzubringen.

Ziele: Schutz der Dachflächenwässer vor Verunreinigung.

## 8 Hinweise zum Umgang mit Mist, Gülle, Jauche, Sickersäften

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) im speziellen Anlage 7 „Anforderungen an Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen)“ ist zu beachten und anzuwenden. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind bei Planung, Bau und Betrieb anzuwenden.

Festmist ist so zu lagern, dass Grund- und Oberflächengewässer nicht gefährdet werden. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) Anlage 7 „Anforderungen an Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen)“ ist zu beachten und anzuwenden. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind bei Planung, Bau und Betrieb anzuwenden.

Das Regelwerk für wassergefährdende Stoffe DWA-A 792 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) stellt die allgemein anerkannten Regeln der Technik dar.

Grundsätzlich muss die Lagerung auf einer befestigten, wasserundurchlässigen und dreiseitig eingefassten Mistplatte mit ausreichend bemessener Jauchegrube erfolgen. Dies gilt für alle Tierhalter, bei denen Mist anfällt. Die Mistplatte muss für eine Lagerkapazität von mindestens zwei Monaten ausgelegt sein und der anfallende Sickersaft ordnungsgemäß gesammelt werden. Die Erstellung eines Festmistlagers bedarf einer Baugenehmigung.

In Wasserschutzgebieten bis einschließlich Zone III A ist die unbefestigte Lagerung von Festmist grundsätzlich nicht erlaubt (LRA Calw Merkblatt zur Festmistlagerung Stand Februar 2019, Download unter [https://www.kreis-calw.de/media/custom/2442\\_6438\\_1.PDF?1551953453](https://www.kreis-calw.de/media/custom/2442_6438_1.PDF?1551953453)).

## 9 Artenverwendungsliste und Pflanzqualität zur Grundstücksbegrünung

Hinweis: Bei den Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 6 „Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben“ / Ursprungsgebiet 10 „Schwarzwald“ sowie ggfs. benachbarter Ursprungsgebiete gemäß

entsprechender Zertifikate z. B. Verband deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e.V. (VWW) bzw. Einzelnachweis und Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken" gemäß entsprechender Zertifikate z. B. Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Süddeutschland w.V. (EAB-Süddeutschland) bzw. laut Einzelnachweis zu verwenden.

**Bäume**, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm und 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm.

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

**Obstbäume**, Hochstamm 4 x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 20-25 cm robuste, lokaltypische Sorten auf Sämlingsunterlage:

Wildobst, Kirsche, Zwetschge, Walnuß, (Landratsamt Calw, Fachbereich Landwirtschaft, Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau).

**Sträucher**, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-100; Heister 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster *	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche *	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder *	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball *	<i>Viburnum opulus</i>

\* nicht auf Kinderspielplätzen

**Bodendecker**, 3 - 9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes:

Efeu	Hedera helix
Fünffinger-Strauch	Potentilla, in Sorten
Gefleckte Taubnessel	Lamium maculatum
Spierstrauch	Spiraea, in Sorten
Blauroter Steinsame	Buglossoides purpureocaerulea
Blut-Storchschnabel	Geranium sanguineum
Kaukasusvergissmeinnicht	Brunnera macrophylla

**Stauden und Gräser**

geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes:

Prachtstorchschnabel	Geranium x magnificum
Weißer Storchschnabel	Geranium sanguineum 'Album'
Waldstorchschnabel	Geranium sylvaticum 'Mayflower'
Storchschnabel	Geranium endressii
Storchschnabel	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
Teppich-Waldsteinia	Waldsteinia ternata
Taglilien	Hemerocallis in Sorten
Immergrün	Vinca minor 'Grüner Teppich'
Salbei	Salvia officinalis, in Sorten
Katzenminze	Nepeta x faassenii
Fetthenne	Sedum telephium 'Herbstfreude'
Oregano	Origanum vulgare, in Sorten
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium
Reitgras	Calamagrostis x acutiflora
Rutenhirse	Panicum virgatum
Riesensegge	Carex pendula

**Extensive Dachbegrünung** ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 - 15 cmStauden:

Dalmatiner Polster-Glockenblume	Campanula portenschlagiana
Hängepolster-Glockenblume	Campanula poscharskyana
Teppich-Hornkraut	Cerastium arvense
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
Teppich-Schleierkraut	Gypsophila repens 'Rosa Schönheit'
Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla neumanniana
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora
Kleines Seifenkraut	Saponaria ocymoides
Illyrisches Bohnenkraut	Satureja montana ssp. illyrica
Trauben-Steinbrech	Saxifraga paniculata
Kleinasien-Sedum	Sedum lydium
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Kamtschatka-Fetthenne	Sedum kamtschaticum
Tripmadam	Sedum reflexum
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium
Dachwurz-Hybriden	Sempervivum-Hybriden

Bressingham Thymian	Thymus doerferi Bressingham Seedling'
Kriechender Thymian	Thymus serpyllum
<b>Gräser: Zwiebel- und Knollenpflanzen:</b>	
Blau-Schwingel	Festuca glauca
Stachel-Schwingel	Festuca punctoria
Blaugraues Schillergras	Koeleria glauca
Blau-Lauch	Allium caeruleum
Nickender Lauch	Allium cernuum
Gelber Lauch	Allium favum
Nickender Lauch	Allium nutans
Berg-Lauch	Allium senescens ssp. montanum
Kugel-Lauch	Allium sphaerocephalon
Kleine Bart-Iris in Sorten	Iris-Barbata-Nana in Sorten

### **Kletterpflanzen**

#### **Nordseite:**

Efeu	Hedera helix
Schlingknöterich*	Polygonum aubertii

#### **Südseite:**

Baumwürger*	Celastrus orbiculatus
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Wilder Wein*	Parthenocissus quinquefolia

#### **Ost-/ Westseite:**

Feuergeißblatt*	Lonicera x heckrottii
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Hopfen*	Humulus lupulus
Jelängerjelleber*	Lonicera caprifolium
Schlingknöterich*	Polygonum aubertii

\* Kletterpflanzen benötigen eine Kletterhilfe, Rankgerüst

## **10 Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper**

Bei der Beleuchtung von Parkplätzen, Wegen, Aufenthaltsflächen, Hofflächen und Außenbereichen sind eine möglichst niedrige Beleuchtungsstärke und Leuchtdichte zu verwenden. Das BfN empfiehlt für eine Beleuchtung von < 10 m<sup>2</sup> eine Leuchtdichte von 50-100 cd/m<sup>2</sup> und für größere Flächen 2-5 cd/m<sup>2</sup>. Bei Straßenbeleuchtung soll die niedrigste für die Beleuchtungssituation geeignete Beleuchtungsklasse nach DIN 13201-1 gewählt werden.

Es ist eine geeignete Abstrahlungsgeometrie, die Lichtemissionen in die Horizontale und nach oben verhindert zu wählen, mit einer Beschränkung auf möglichst <70° zur Vertikalen. Gebäude sind möglichst von oben nach unten zu beleuchten und sonst spezifische Beleuchtungsschablonen zu verwenden.

Es ist eine geeignete Lichtfarbe mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu wählen. Tendenziell sind geringere Lichtfarben bis 3000 K (besser 2400 K) vorzuziehen, aber artspezifische Reaktionen können variieren und sollten im Einzelfall betrachtet werden. UV- und IR-Strahlung sollte aufgrund vorhandener Schädigung und mangelnden Nutzens immer vermieden werden.

Verwendung von komplett geschlossenen staubdichten Leuchten, um zu verhindern, dass Insekten in die Leuchte gelangen und dort verenden.

Beschränkung der Beleuchtungszeit auf unbedingt nötige Zeiträume oder dimmbares Licht, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung. Dies gilt auch für Werbeanzeigen.

Die Festlegungen des § 23 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 21 NatSchG B.-W. sind zu berücksichtigen.

Ziele: Minimierung der Lockwirkung und der Barrierewirkung von Beleuchtungskörpern auf nachtaktive Insekten (nachtaktive Falterarten u.a. Schwärmer, Eulenfalter und Spanner), Fledermäuse (lichtmeidende Fledermausarten, v.a. Gattung Myotis) und die Minimierung der Blendwirkung.

#### **11 Vermeidung von Tierfallen**

Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen wie Muldeneinläufe, Hof- oder Straßenabläufe etc. sind (bspw. durch angepasste Abdeckgitternetze) so zu gestalten, dass Kleintierfallen, insbesondere für Amphibien und Reptilien, vermieden werden.

#### **12 Qualifiziertes Regenwassermanagement**

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen. Dieses Gutachten enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, z.B. oberirdische Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in angrenzenden begrünten Flächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Zisternen, etc. mit entsprechendem Flächenbedarf. Die zurückgehaltenen, zu versickernden sowie die in die Kanalisation einzuleitenden Wassermengen sind zu quantifizieren. Zur Erfüllung der Vorgaben der § 45b Abs. 3 WG und § 55 WHG wird die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation auf 35 l/s ha begrenzt.

Ziele: Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers.

#### **13 Grundwasserschutz**

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone, Zone III, III A des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "QU. IM LENGENBACHTAL Bad Liebenzell" (LUBW-Nr. 235-245; Datum der Rechtsverordnung 20.03.2015) und im Zustromgebiet bzw. in der hydrogeologisch abgegrenzten quantitativen Schutzzone B/1 "Äußere Zone" des Heilquellenstandortes Bad Liebenzell. Auf die Schutzbestimmungen und Verbote der Rechtsverordnung wird hingewiesen. U.a. ist eine Beweidung nur in der Art und Weise zulässig, dass die Grasnarbe nicht zerstört wird. Sollte es dennoch zu einer offenen Grasnarbe kommen, sind die Bereiche unverzüglich wieder mit geeigneter Ansaat zu begrünen und in der Zwischenzeit von Beweidung freizuhalten.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Calw anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes - Abt. Umweltschutz/Wasserwirtschaft einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung, während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

#### **14 Photovoltaik-Pflicht**

Gemäß Klimaschutzgesetz BW (KSG BW) und Photovoltaik-Pflichtverordnung BW (PVPf-VO) ist die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf geeigneten Dachflächen beim Neubau von Wohn- und Nebengebäuden seit 1. Mai bzw. 1. Januar 2022 bindend. Die Modulfläche muss bei Mindestdachfläche von 20 m<sup>2</sup> mindestens 60 % der Dachfläche einnehmen.

#### **15 Dachbegrünung und Solaranlagen**

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte. Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

## **16 Freiflächenplan**

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan beizufügen. In diesem sind bestehende und geplante Bepflanzungen der Baugrundstücke, sowie geplante Flächenbefestigungen und Stützmauern darzustellen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Stadt nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

## **17 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden, sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **18 Schutz vor Starkregen**

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Leitfaden Kommunales Starkregenerisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. Dieser Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtgemarkung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden.

Nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

## **19 Brandschutz**

Löschwasserversorgung

Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine Wassermenge von 48 m<sup>3</sup>, über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Innerhalb der zwei Stunden darf der Leitungsdruck nicht

unter 1,5 bar abfallen. Der örtliche Wasserversorger hat einen Nachweis über die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge zu erbringen.

## Teil E - Begründung

### 1 Vorhaben / Planerfordernis

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Maisenbach-Zainen befindet sich eine Fläche in größtenteils landwirtschaftlicher Nutzung. Diese Fläche von ca. 1,8 ha soll nun einerseits als Alpakaweide und andererseits als Israelpark (Parkanlage) entwickelt werden.

Zum Hintergrund des geplanten **Israelparks** kann folgendes ausgeführt werden:

Mit dem Bau des Israelparks soll der See Genezareth mit dem Großteil des Jordantales bis zum Toten Meer, einschließlich der Stadt Jericho und einem modellhaften Teil des über 800 m höher gelegenen Jerusalem realisiert werden. Durch dieses Vorhaben können Kinder und Jugendliche einen wesentlichen Teil der Geschichte Israels (von der Landnahme bis zur Zeit von Jesus, mit Taufe im Jordan und seinem Wirken rund um den See Genezareth) nacherleben und so zum einen die Geschichte des Volkes Israels und zum anderen die Grundlage des christlichen Abendlandes besser verstehen. Dieser erlebnispädagogische Ansatz ist eine Erweiterung des Programmes zur Antisemitismusprävention des ortsansässigen Vereins Zedakah e.V..

Folgende Aktionsflächen mit Höhenstaffelung von Süd nach Nord sind angedacht:

1. Ebene 0 Wüstenfläche ca. 650qm
2. Ebene 0-1 See Genezareth / Totes Meer - Wasserstand ca.50cm tief mit Taufbecken Jericho – Spielstation mit Hüpfkissen
3. Ebene 2 Hügel Jerusalem / Einbau unterirdisch im „Berg“ von Lagerräumen/Technik/ Toilettenräume für Besucher/ Hiskiätunnel (evtl. wasserführend) mit Teich Siloah
4. Ebene 2 Samaria ca.50qm
5. Ebene 3 Jerusalem Plateau ca. 170qm – „Bauprojekt“ Burgmauer als Spielstation zum Mitbauen (Nehemiageschichte) / Berg Karmel ca.40qm
6. Ebene 2 Nazareth ca.100qm
7. Ebene 3 Galiläa ca. 90qm
8. Ebene 4 Berg Hermon, ca.70qm. Der Berg Hermon bildet das höchste Plateau mit ca. 7,3m ü. Gelände bzw. EFH Zugang. Im Berg sind 2 Vollgeschosse für den kompletten Servicebereich sowie ein Büro für die Parkverwaltung und ein Gruppenraum für Besucher untergebracht. Die Räumlichkeiten sind nicht nach außen sichtbar gestaltet, sondern im Berg eingebaut. In Erscheinung treten 3 kleine Hütten welche für die Besucher sichtbar sind. Dadurch soll ein kleinmaßstäblicher und orientalischer Charakter erreicht werden. Der Hauptzugang liegt im EG Ebene 0 und führt die Besucher durch den Berg hindurch in den Park hinein. Der Berg Hermon soll barrierefrei mit Aufzug/Treppe in die verschiedenen Ebenen erschlossen werden. Im Norden schließt eine große Wiesenfläche (ca. 1.440qm) an den Park an, die als Aktionswiese genutzt werden soll. Das Niveau liegt auf ca. Ebene 1.

Folgende Nutzungen sind angedacht:

- verschiedene Ballspiele (wie z.B. Fußball, Volleyball, etc.)
- Pfadfinder-Zeltlager mit Lagerfeuer etc.
- Klassenfahrt/Familienabenteurerfreizeit mit mobilen Blockhütten (zur Übernachtung)
- Diverse Events

Entlang dem besteh. Zufahrtsweg sind ca. 20 Stellplätze mit wasserdurchlässigem Ökopflaster geplant. Der Weg soll verbreitert werden, damit die Planung von Senkrechtparkern möglich wird. Zudem sind 2 Wohnmobilstellplätze und 2 Behinderten Stellplätze geplant.

Neben den Wohnmobilstellplätzen befindet sich die Feuerwehrezufahrt, über welche auch die Zugänglichkeit zur Saugleitung des mit eingeplanten Löschwassertanks gewährleistet ist.

Entlang der Westgrenze zur Alpakaweide ist ein Zaun (1,6m hoch) und ein befestigter Bewirtschaftungsweg ca. 3m breit (wasserdurchlässig z.B. Schotterrasen) geplant.



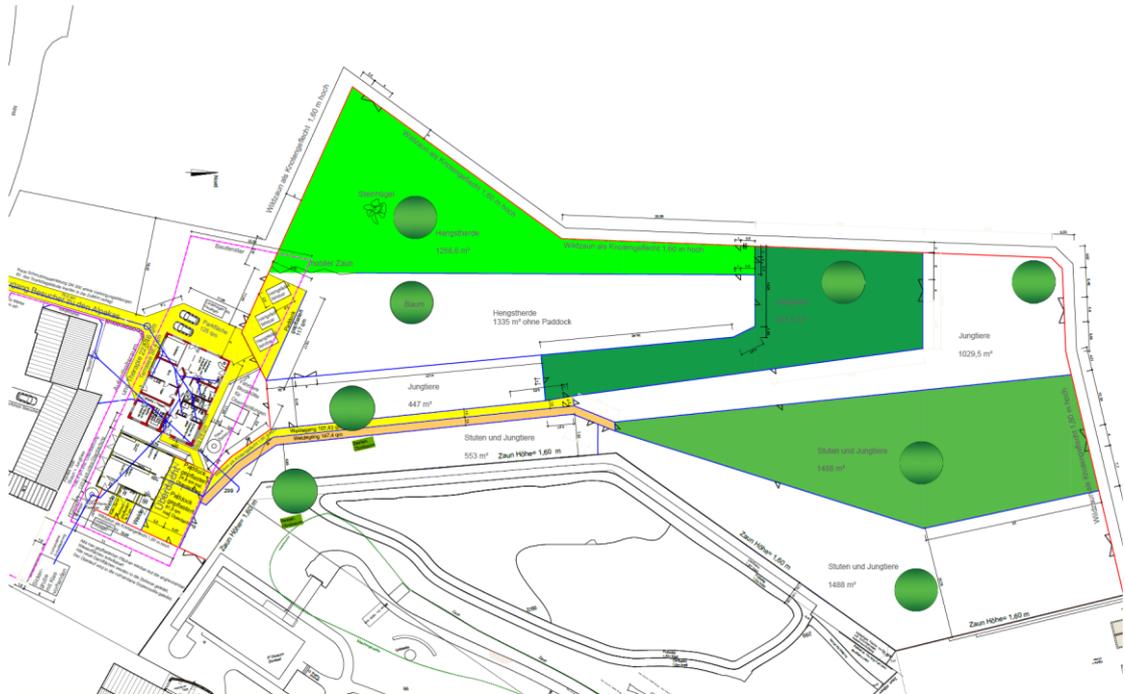
**Aktionsfläche Hermon / Eingangsbereich:**



**Jerusalem-Plateau:**



Für die geplante **Alpakaweide** liegt bereits ein Baugesuch vor, welches zum Einen eine Veränderung der Stallungen sowie zum Anderen die Errichtung eines Zaunes rund um das Gelände vorsieht, um an diesem Standort tiergestützte Therapien mit Alpakas anbieten zu können. Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über die geplanten baulichen Anlagen sowie Nutzungen der Alpakaweide.



**Abb.: Alpakahof Übersichtsplan Stand Mai 2023**

Für das gesamte Plangebiet wurden demnach bereits konkrete Planungen vorgelegt, welche durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zainen-West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Stadt das Ziel, die vorgesehenen Bauvorhaben im Gebiet rechtssicher und zukunftsfähig zu entwickeln. Die Umsetzung der vorliegenden Planungen ist jedoch auf der derzeitigen Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig, deshalb ist zur Umsetzung der entwickelten Planung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 2 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zainen-West Erweiterung“ ist dem zeichnerischen Teil A zu entnehmen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18.515 m<sup>2</sup>. Darin enthalten ist das Flurstück Nr. 99/2 vollständig sowie teilweise die Flurstücke Nr. 99 und 299.

Das Gelände des Plangebiets steigt nach Nordwesten hin an und wird derzeit als Ackerland genutzt. Eine Übersicht über die genaue topographische Situation ist der Begründung unter Punkt 9.2 zu entnehmen. Die nordwestliche Ecke des Flurstücks 299 wird momentan zur Brennholzlagerung sowie zum Abstellen von landwirtschaftlichen Anhängern genutzt.

### 3 Regionalplan

Die Stadt Bad Liebenzell befindet sich als Kleinzentrum in der Region Nordschwarzwald, in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart, auf der Landesentwicklungsachse Pforzheim - Horb am Neckar. Der Regionalplan sieht im Bereich des Geltungsbereichs Siedlung Bestand sowie Mindestflur (Landwirtschaft) vor.



Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

Zu den Bereichen der Mindestflur (Landwirtschaft) wird im Regionalplan folgendes ausgeführt: *„In der Raumnutzungskarte werden Mindestfluren als Vorbehaltsgebiete ausgewiesen; ihre Bewirtschaftung oder Pflege soll sichergestellt werden. Die Unterschreitung der Mindestflur ist aus Gründen der Erholung, des Biotopschutzes und des Klimas zu vermeiden. Der Landschaftsraum des Nordschwarzwaldes wird durch die Mindestfluren der Waldhufendörfer und anderer besiedelter Rodungsinseln in ganz besonderem Maß geprägt. Diese charakteristischen Formen sind zu erhalten oder in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild weiter zu entwickeln. Ist eine Inanspruchnahme der Mindestflur, z.B. aus städtebaulichen Gründen, nicht zu vermeiden, ist ein Ausgleich durch Rückversetzen des Waldrandes anzustreben.“*

Bei dem Ortsteil Zainen handelt es sich um ein Haufendorf aus dem 18. Jahrhundert, welches als Arbeitersiedlung entstanden ist.

Bei der Mindestflur handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, welcher als Vorgabe für Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zugrunde gelegt wird. Mit dem Regionalverband Nordschwarzwald wurde abgestimmt, dass ein Ausgleich der Mindestflur durch Rückversetzen des Waldrandes nicht erforderlich ist, da sich die geplante Bebauung des Sondergebiets Alpakaweide nur auf eine Fläche von maximal ca. 600 qm erstrecken kann. Dies entspricht der festgesetzten GRZ im Bebauungsplan. Der Großteil der Fläche wird als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Da der Eingriff in die Mindestflur als geringfügig gewertet werden kann, kann auf den Ausgleich verzichtet werden.

### 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach ist das Gebiet in zwei verschiedene Abschnitte gegliedert, die folgende Nutzungsarten festlegen: landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie gemischte Baufläche im Bestand mit einer Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kirche.

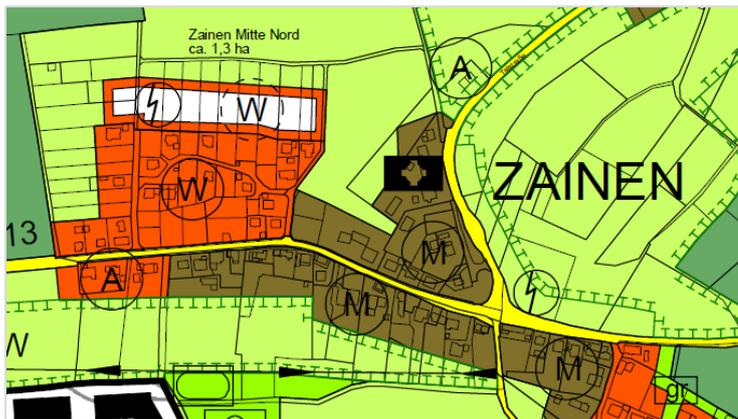


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 (Stand 2005)

Der vorliegende Bebauungsplan ist nur zum Teil aus dem FNP entwickelt. Der FNP ist im Parallelverfahren zu ändern.

## 5 Verfahrenstyp / Bestehendes Baurecht

### Verfahrenstyp:

Da die Flächen zum größten Teil im Außenbereich liegen, ist der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen. Dies bedeutet, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 2a BauGB erstellt werden muss sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) durchzuführen ist.

### Bestehendes Baurecht:

#### Historie:

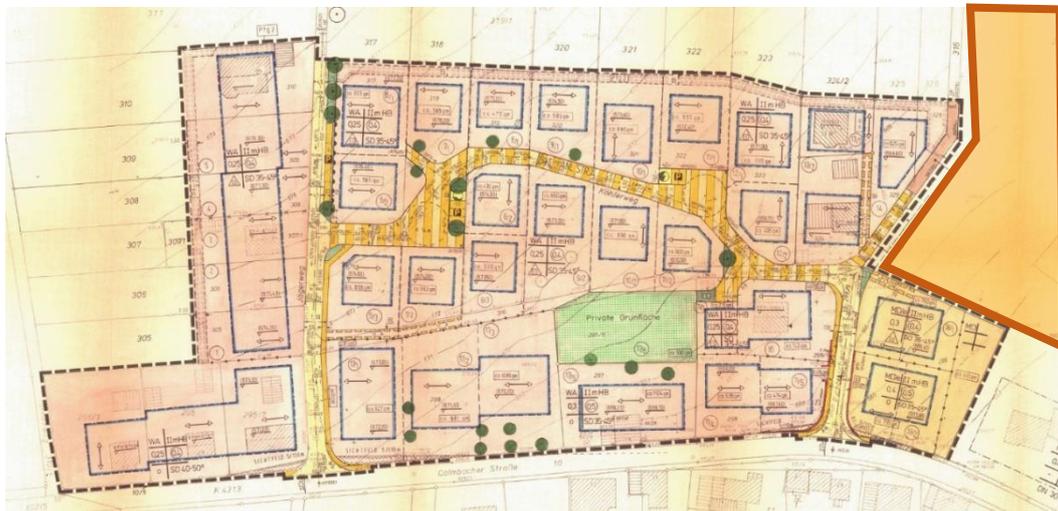


Abb.: Bebauungsplan Zainen-West (Plangebiet teilweise markiert), 1976

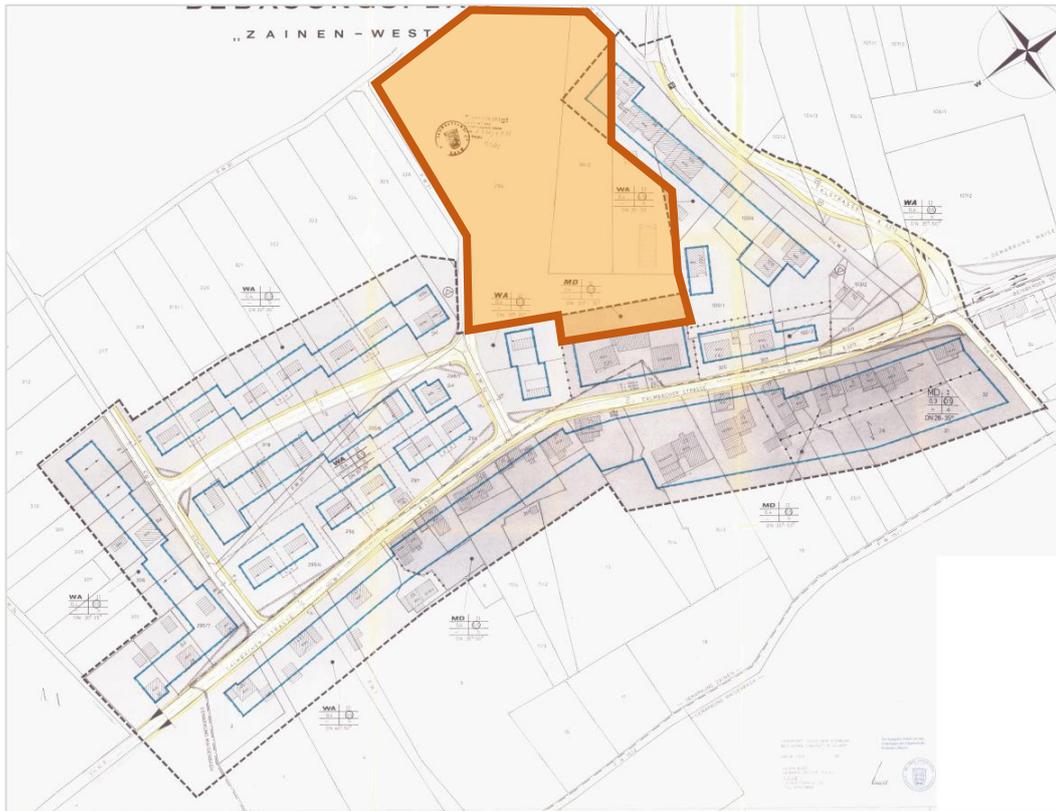


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Zainen-West 1. Änderung (Plangebiet teilweise markiert), 1994

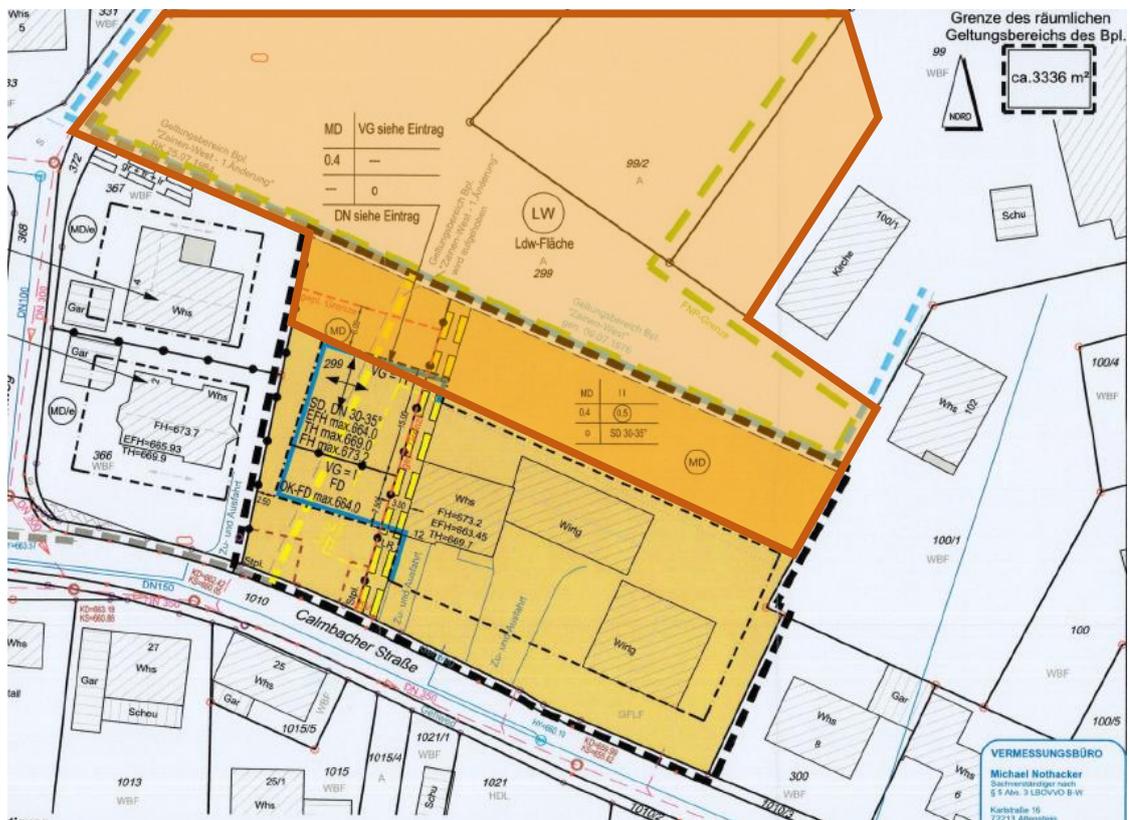


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Zainen-West 2. Änderung (Plangebiet teilweise markiert), 2019

Das Plangebiet befindet sich nur zu einem geringen Teil innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Zainen-West“ in seiner derzeit gültigen Fassung.

Der vorliegende Bebauungsplan „Zainen-West Erweiterung“ ersetzt den bestehenden Bebauungsplan innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs.

## 6 Artenschutz

Für den Bereich des geplanten Israelparks ist eine Potenzialabschätzung erfolgt (werkgruppe GRUEN, Bad Liebenzell, April 2020). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht konfliktfrei ausführbar. Maßnahmen sind nicht erforderlich.*

## 7 Umweltbericht

Der Umweltbericht (werkgruppe GRUEN, Stuttgart, August 2023) liegt dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage bei. Die darin enthaltenen Grünordnungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in die Hinweise aufgenommen und werden vertraglich gesichert.

## 8 Geruch

Die geplante Alpaka-Haltung im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" ist geruchstechnisch zu untersuchen. Hierzu wurden bereits erste Ausbreitungsrechnungen vom Büro iMA (iMA Richter+Röckle GmbH, Gerlingen, Juli 2022) durchgeführt.

Die Gesamtbelastung wurde vom Büro iMA berechnet (Stand August 2023). Neben der Alpaka-Haltung waren dabei als Vorbelastungsbetriebe die nördlich gelegenen Rinderhaltung und die daneben liegende Biogasanlage zu berücksichtigen. Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

*„An allen Wohnhäusern im Umfeld der geplanten Alpaka-Haltung wird der Beurteilungswert für Dorfgebiete und Gerüchen aus der Tierhaltung von 15% eingehalten.*

*Mit Ausnahme des Hauses Talstraße 102, an dessen West-Fassade 13% berechnet werden, und dem Haus Calmbacher Str. 12 (Whs. auf dem Grundstück Rentschler), an dessen Nordost-Ecke 15% erreicht, aber nicht überschritten werden, wird an allen umliegenden Wohnhäusern der geplanten Alpaka-Haltung sogar der Beurteilungswert für Wohngebiete von 10% eingehalten.*

*Das Kirchenbauwerk wird im Sinne einer Arbeitsstätte betrachtet, für die gemäß TA Luft eine Geruchsbelastung bis 25% zulässig ist. Diese Geruchsbelastung wird (nur) an der Südwestfassade erreicht, aber nicht überschritten. Der Beurteilungswert ist damit auch an diesem Gebäude eingehalten.*

*Aus geruchstechnischer Sicht wäre die geplante Alpaka-Haltung daher zulässig.“*

## 9 Schall

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schallimmissionen zu ermitteln, die von den vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausgehen und auf die umliegende Bebauung einwirken. Weiter sind die Schallimmissionen durch bestehende Landwirtschaft auf geplante schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu erheben und zu beurteilen.

Die geplanten Nutzungen umfassen:

- Alpaka-Tierhaltung und tiergestützte Therapie
- Verein Zedakah (Veranstaltungen, Ferienhäuser, etc.) mit Parkplätzen

Die bestehende gewerbliche Nutzung umfasst:

- Landwirtschaft mit Biogasanlage

Die Beurteilungsgrundlagen sind die DIN 180051,2 sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) mit den darin genannten Regelwerken und Richtlinien. Bei Überschreitung der gültigen Orientierungs- bzw. Richtwerte sind Schallschutzmaßnahmen zu konzipieren. Die schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine + Jud (Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, November 2023) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

**„Regelbetrieb**

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm1 herangezogen. Für die geplante / nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, bzw. für Dorf- und Mischgebiete von 60dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens der Betreiber.
- Es treten Beurteilungspegel bis 48 dB(A) tags und bis 37 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
- Das „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm wird erfüllt, so dass die Vorbelastung nicht detailliert zu betrachten ist.
- Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

**Seltene Ereignisse**

- Zur Beurteilung der Situation durch seltene Ereignisse von Alpakahaltung und Verein Zedakah wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts herangezogen.
- Durch seltene Ereignisse durch die Alpakahaltung entstehen an der nächstgelegenen Wohnbebauung Beurteilungspegel bis 51 dB(A) tags und 52 dB(A) in der lautesten Nachtstunde.
- Durch seltene Ereignisse des Vereins Zedakah entstehen an der nächstgelegenen Wohnbebauung Beurteilungspegel bis 66 dB(A) tags und 32 dB(A) in der lautesten Nachtstunde.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse werden tags und nachts eingehalten.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt
- Insgesamt stehen 14 seltene Ereignisse zur Verfügung.

**Schallimmissionen auf Plangebiet durch bestehende Biogasanlage**

- Es wurden die Schallimmissionen durch die bestehende Biogasanlage auf die geplanten Unterbringungen des Vereins Zedakah betrachtet.
- Die zu erwartenden Beurteilungspegel wurden aus bestehenden schalltechnischen Stellungnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Biogasanlage abgeleitet.
- Nach Auskunft des Landratsamtes Calw sind die geplanten tiny Häuser entsprechend der Immissionsrichtwerte für Misch- bzw. Dorfgebiete zu beurteilen.
- Im Plangebiet treten durch den Regelbetrieb der Biogasanlage Beurteilungspegel bis 54 dB(A) tags und bis ca. 38 dB(A) nachts auf.
- Bei seltenen Ereignissen (Ernte) ist mit Beurteilungspegeln von 60 dB(A) tags im Plangebiet zu rechnen.
- Die Immissionsrichtwerte für Misch- und Dorfgebiete können tags und nachts eingehalten werden. Das Irrelevanz-Kriterium nach TA Lärm (Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwerts um mindestens 6 dB) kann ebenfalls tags und nachts erfüllt werden.
- Die Anforderungen der TA Lärm für seltene Ereignisse werden im Plangebiet eingehalten.

**10 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehenden Zuwegungen über die jeweiligen Privatgelände.

**11 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung der Gebäude, die direkt an die Bebauung an der Calmbacher Straße angrenzen, erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze. Für größere bauliche Anlagen im Bereich des Israelparks sind teilweise eigene Ver- und Entsorgungsanlagen geplant, die jedoch ebenfalls an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen sind.

Entwässerung Sondergebiet 2 "Israelpark":

- Das gesamte Oberflächenwasser, welches ggf. durch die neue Bebauung zusätzlich anfällt, soll über eine neue Entwässerungsrinne aufgefangen werden, welche am Fuß der neuen Stellplätze entlang des bestehenden „Betonweges“ verläuft und an die bestehende Entwässerungsleitung der Rinne im Betonweg angeschlossen wird
- Das restliche Regen- und ggf. zusätzlich anfallende Oberflächenwasser, fließt über das neue „Jordantal“ zum tiefsten Punkt („Totes Meer“) wo ein entsprechender Überlauf dafür sorgt, dass das Wasser über den bestehenden Schacht 1 (zwischen Haus Bethel und Haus Bethlehem) in die Kanalisation eingeleitet wird.
- Die Entwässerung des Schutzwasser, soll an den bestehenden Schacht 2 (hinter Haus Bethlehem, Talstr. 96) angeschlossen und in die Kanalisation eingeleitet werden.

Oberflächenwasser (Umgang mit Niederschlagswasser):

Auf dem Plangebiet wird ein Großteil der Regenwassers in den unterirdischen Zisternen, mit einem maximalen Fassungsvermögen von 200 Kubikmetern, gespeichert. Das restliche Regenwasser wird gedrosselt ins öffentliche Kanalsystem eingeleitet.

Bei Starkregen (Risikomanagement):

Der Gemeinderat hat die Planung zum Starkregenrisikomanagement für die Stadt beschlossen und in Auftrag gegeben. In diesem wird das Plangebiet berücksichtigt und aktuell bearbeitet.

**12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen****12.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird aufgrund der beiden geplanten Hauptnutzungen (gewerbliche Tierhaltung sowie Begegnungs-/Erlebnispark) in zwei Sondergebiete eingeteilt. Die Aufteilung richtet sich nach den entsprechenden Besitzverhältnissen der Grundstücke.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist gemäß den Ausführungen in der Begründung unter Punkt 1 eine Alpakaweide geplant. Deshalb wird ein Sondergebiet 1 "Alpakaweide" festgesetzt. Entsprechend der gewünschten weiteren Nutzungen im Zusammenhang mit der Tierhaltung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen für gewerbliche Tierhaltung sowie dazugehörige Nebenanlagen (Dunglege, Stall, Weidezelt, Heuladewägen, Aufenthalts-, Therapie- und Begegnungsräume...)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie zugehörige Nebenanlagen (z. B. Scheune genutzt als Räumlichkeit für Veranstaltungen, mgl. Kooperation mit Israelpark)
- Anlagen, die zum Betreiben der Alpakaweide erforderlich sind z.B. Rezeption, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Hofladen, Lager, Technik, ausgestaltete Wegeführung, gepflasterte Zugänge zu den Weiden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes in untergeordnetem Maße (geplant derzeit: zwei fahrbare Holzhütten als Übernachtungsmöglichkeit für max. 12 Personen).
- eine Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet ist

In diesem Bereich wird das allgemeine Wohnen ausgeschlossen, da es mit den ermittelten Geruchsgutachten nicht vereinbar ist.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist gemäß den Ausführungen in der Begründung unter Punkt 1 ein sogenannter Israelpark geplant. Der Park kann als Erlebnis- bzw. Begegnungspark mit religiösem Hintergrund verstanden werden. Da das Nutzungskonzept des Betreibers viele verschiedene Aktionsflächen und interaktive Stationen geplant hat, sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie zugehörige Nebenanlagen (z. B. Begegnungsstätte, Spielflächen, Sanitäreanlage, Gruppenräume für Besucher...)

- Anlagen, die zum Betreiben des Parks erforderlich sind oder das Freizeitangebot ergänzen, z.B. Rezeption, Lager, Kiosk, Technik, Spielplatz, Büroräume, **Küche, Sanitäranlagen (WC, Dusche, etc.)**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausschließlich in Baufenster A)

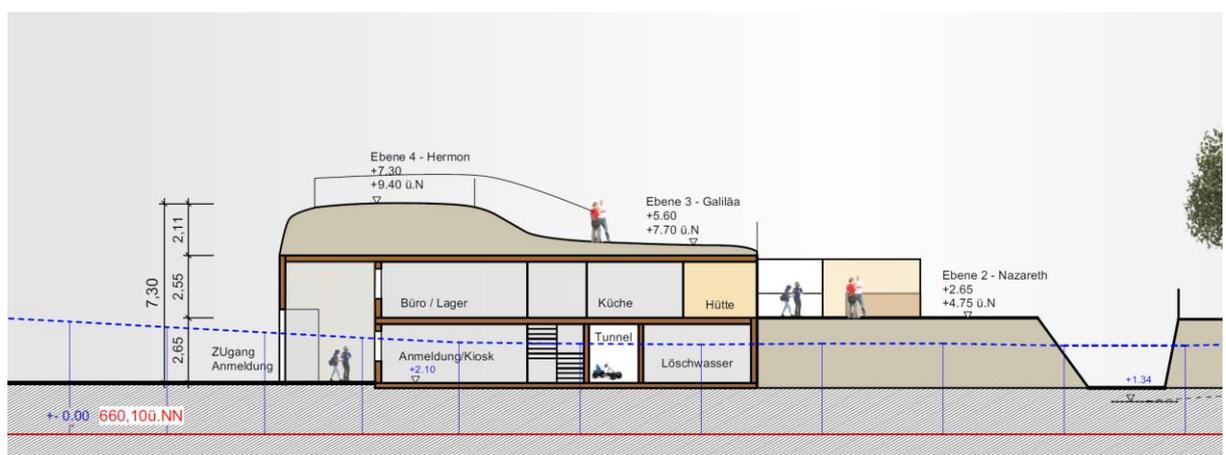
Beherbergungsmöglichkeiten sollen ausschließlich im nördlichen Teil des Sondergebiets 2 "Israelpark" geschaffen werden. Geplant ist das Aufstellen von mobilen Blockhütten als Übernachtungsmöglichkeiten.

## 12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Bezugshöhen (BZH) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil für das Sondergebiet 2 "Israelpark" festgesetzt. Im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" gilt die Oberkante des bestehenden Geländes als Bezugshöhe. Über die Höhenfestsetzung wird die Einpassung der geplanten Neugestaltung/-bebauung in die natürliche Umgebung bzw. passend zum umgebenden Gebäudebestand gesichert. Die Gebäudehöhe ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zur Gewährleistung funktionaler Anforderungen darf die tatsächliche Gebäudehöhe mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 1,20 m überschritten werden. Das Gleiche gilt für die erforderlichen Absturzsicherungen, die für das Begehen der baulichen Anlagen notwendig sind. Im Bereich des Jerusalem-Plateaus ist an einigen wenigen Stellen die Errichtung von turmartigen Toren geplant, die sich auch in der Original-Stadtmauer wiederfinden, welche bis zu 3 m hoch sind. Dementsprechend sind in dem betroffenen Baufenster Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in untergeordnetem Maß bis zu 3 m zulässig.

Da das Gelände bereits jetzt schon topographisch bewegt ist, sind die für das Sondergebiet 2 "Israelpark" festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zu relativieren. Die geplanten baulichen Anlagen "verschmelzen" mit dem aktuell bewegten Gelände. Der folgende Schnitt zeigt dies etwas deutlicher:



**Abb.: Schnitt durch Hermon-Berg, Planungsstand Oktober 2023**

Die rote Linie stellt die 0,00 m Bezugshöhen-Linie dar. Die blau gestrichelte Linie zeigt den aktuellen Verlauf der Grundstücksgrenze im Westen des Sondergebiet 2 als Übergang zum Sondergebiet 1. Das Empfangsgebäude hat gemessen ab dem festgesetzten Bezugspunkt (0,00 m) eine Höhe von 9,40 m. Jedoch ist dieses Gebäude bereits auf einem ca. 2 m höher liegenden Grundstückspunkt verortet, sodass die Anlage eine sichtbare Höhe von 7,30 m

aufweist. Für die Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Gebäudehöhen im Sondergebiet 2 ist demnach unbedingt die Tatsache zu beachten, dass sich die Baufenster im Bezug auf den gewählten Bezugspunkt bereits auf einem höher gelegenen Gelände befinden. Die nachfolgende Abbildung zeigt zur Verdeutlichung nochmals ausgewählte Höhenpunkte des Geländes.



**Abb.: Überlagerung Übersichtsplan Stand Oktober 2023 mit aufgenommenen Geländehöhepunkten (blau=Bezugshöhe 0,00 m)**

Die GRZ entspricht dem geplanten Gebietstyp, der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl in Teilbereich 1 wird mit 0,25 und in Teilbereich 2 mit 0,35 festgesetzt. Da es sich in Teilbereich 1 um eine Alpakaweide bzw. deren Stallungen und in Teilbereich 2 um einen Park handelt, ist die Zahl für die zu errichtenden Anlagen niedriger angesetzt als die Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GRZ II) in Teilbereich 1 bis zu einer GRZ von 0,6 und in Teilbereich 2 bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Damit wird die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird angehoben, um die für einen Park notwendigen Nebenanlagen, Wege und Platzflächen zu realisieren. Des Weiteren wäre im Sondergebiet die Grundfläche mit Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO regulär bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig und müsste nicht angehoben werden.

### 12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der abweichende Bauweise wird eine flexible Ausnutzung der festgesetzten Baufenster ermöglicht. Diese Bauweise stellt eine mit der umgebenden Landschaft sowie dem vorhandenen

benachbarten Gebäudebestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher und ermöglicht das geplante Vorhaben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Als bauliche Anlagen im Sinne dieser Festsetzungen gelten auch Aufschüttungen, die eine Höhe von 2,50 m überschreiten. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt.

#### 12.4 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen

Zugunsten der Freiflächenqualität sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig. Im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" sind Garagen und Carports innerhalb des Baufensters zulässig. Tiefgaragen sind darin weder geplant noch erwünscht und werden entsprechend als unzulässig ausgeschlossen. Im Sondergebiet 2 "Israelpark" sind Garagen und Carports unzulässig, da diese nicht für die Realisierung der geplanten Vorhaben benötigt werden. Tunnelanlagen zur Durchfahrt von Karts unter den Hügelanlagen sind erlaubt. Nebenanlagen für Spielplätze, Müll, Fahrräder, die zur Erschließung erforderlichen Wege sowie Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Des Weiteren ist das Errichten von Schuppen/Lagerräumen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nach Prüfung durch die Stadtverwaltung genehmigt wurden. Im Sondergebiet 2 "Israelpark" ist im Bereich der Wasserfläche ein in den Boden eingelassenes Hüpfkissen als Spielgelegenheit geplant. Dieses wird durch die Festsetzung hinsichtlich der Nebenanlagen für Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze ermöglicht. Im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" sind zur Versorgung der Tiere Nebenanlagen wie beispielsweise Heuladewagen Weidezelte notwendig. Diese Nebenanlagen sollen auf dem Gelände verteilt werden, weshalb sie auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

#### 12.5 Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Haltung einer Alpakaweide erlaubt. Zudem sind zum Schutz und zur besseren Nutzung dieser Flächen die dafür notwendigen Wege und Einzäunungen zulässig.

#### 12.6 Wasserflächen

Die Planung im Sondergebiet 2 "Israelpark" sieht die Anlage von künstlichen Wasserflächen vor (See Genezareth, Totes Meer, Siloah-Teich inkl. Zu-/Abflüsse). Um diese im Plangebiet zu verorten wird in der Planzeichnung eine Wasserfläche festgesetzt. Innerhalb dieser sowie innerhalb der ausgewiesenen Baufenster ist die gestalterische Anlage von Wasserflächen ohne wasserwirtschaftliche Funktion zulässig. In geringfügigem Maße dürfen die notwendigen Zu-/Abfläuren auch außerhalb der festgesetzten Wasserfläche sowie außerhalb der Baufenster realisiert werden.

#### 12.7 Flächen für Aufschüttungen

Im Plangebiet sind gem. Nr. 11 e) des Anhangs zu § 50 Absatz 1 LBO selbständige Aufschüttungen/Abgrabungen bis zu 2,00 m Höhe/Tiefe zulässig. Zur Sicherung des Vorhabens werden davon abweichend Aufschüttungen/Abgrabungen bis zu 2,50 Höhe/Tiefe zugelassen. Im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" ist durch diese Festsetzung die Anlage von Erdhügeln für die Tiere möglich, die sie nutzen können um zu klettern und um sich generell zu beschäftigen. Im Sondergebiet 2 "Israelpark" sind an diversen angedachten Spiel- und Aktionsstationen Geländemodellierungen geplant, die die gem. LBO zulässigen 2,00 m Höhe bzw. Tiefe überschreiten, weshalb die getroffene Festsetzung für beide Sondergebiete gleichermaßen gilt.

## 12.8 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Die festgesetzten Pflanzpflichten, Pflanzbindungen, Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen sichern die artenschutzrechtlich und umweltrechtlich notwendige Schutzkonzeption und stellen den umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter sicher.

## 13 Örtliche Bauvorschriften

### 13.1 Böschungen und Mauern zur Außenraumgestaltung

Im Plangebiet ergibt sich aufgrund der vorhandenen Hanglage ein Höhenunterschied auf den beiden Sondergebieten. Aus gestalterischen und nachbarschutzrechtlichen Gründen sind diese Höhenunterschiede so zu gestalten und bei Bedarf abzutreten, dass sich für das Ortsbild und die angrenzenden Grundstücke sowie die angrenzende freie Landschaft keine Beeinträchtigungen ergeben. Innerhalb der ausgewiesenen Baufenster dürfen Stützmauern bzw. Mauern zur Außenraumgestaltung eine Höhe von 1,00 m überschreiten, da sie im Zusammenhang mit baulichen Anlagen auch als Gestaltungselement fungieren und an dieser Stelle keine negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Um im Norden des Plangebiets auf die Geländebewegung hin zur geplanten Aktionswiese einzugehen, sind Überschreitungen der Stützmauer erlaubt.

### 13.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Gebiets beeinflussen. Daher sind Werbeanlagen mit bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches unzulässig. Werbeanlagen, wie ein interaktiver Schaukasten bzw. ein Touchscreen mit wechselnden digitalen Abbildungen, um den Besuchern und Bewohnern einen Überblick über zum Einen das Gelände als auch zum Anderen beispielsweise über bevorstehende Veranstaltungen zu verschaffen, sind jedoch im Gebiet zulässig, dürfen jedoch nicht entlang der Haupterschließung der Wohnbebauung angebracht, sondern nur im Bereich des neuen IP-Zentrums platziert werden, um das Siedlungsbild nicht zu beeinträchtigen. Das Anbringen von Automaten ist in der Vorgartenzone unzulässig.

### 13.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Aus Gründen der Gewährleistung der Trittsicherheit für die Tiere sind, von der vorgenannten Bauvorschrift abweichend, Wege zur Erschließung der Weiden bis zu einer Breite von 1m mit wasserundurchlässiger Oberfläche zulässig. Um eine angemessene Befahrung ohne großartigen Abrieb der Fahrbahn für die Karts sicher zu stellen, sind für diese Wegeführungen wasserundurchlässige Beläge zulässig. Fußwege sind hingegen mit einer wassergebundenen Decke auszuführen, um das anfallende Oberflächenwasser zum Teil versickern zu lassen.

### 13.4 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen werden auf 1,60 m begrenzt, gemessen ab Oberkante des bestehenden Geländes. Dies dient vor allem der im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" angestrebten Tierhaltung. Die Tiere benötigen die angegebene Höhe der Einfriedung um auf der Weide zu

verbleiben. Im nördlichen Bereich des Sondergebiet 2 "Israelpark" ist eine Aktionswiese geplant, auf der Ballspiele stattfinden können. Um dementsprechenden Anforderungen gerecht zu werden, kann eine Einfriedung in diesem Bereich bis zu einer Höhe von 2,50 m errichtet werden.

### **13.5 Abfallbehälterstandplätze**

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

### **13.6 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, um eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes zu verhindern. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.