

Fassung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
vom 15.02. bis 15.03.2024

Fertigung:
Anlage:3 b.....
Blatt:1 - 11.....

Begründung

zur 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bohrerhof-Land-Live“ der Gemeinde Hartheim – Feldkirch (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

1 Ausgangssituation

1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bohrerhof-Land-Live“

Für den bestehenden Bohrerhof wurde ein vorhabenbezogener und qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, welcher den Bestand planungsrechtlich sichert und neue Bauvorhaben und Nutzungen auf dem Betriebsgelände zulässt. Der Bebauungsplan ist seit 30.04.2009 rechtskräftig.

1.2 Anlass der Bebauungsplanänderung

Das „Land-Live-Konzept“ des Bohrerhofes wurde in den letzten Jahren weiter entwickelt. Dabei ergaben sich neue Planungsziele, deren Realisierung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich macht. Die Erwartungen und Wünsche der Hotelgäste erhöhen sich. Zwischenzeitlicher Standard vieler Hotels ist ein SPA-Bereich mit Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen. Hierzu gehört auch ein Swimmingpool. Diese Einrichtungen können im neu errichteten Hotel und auch auf dem Gelände des Bohrerhofes nicht angeboten werden. Um konkurrenzfähig zu bleiben und den Gästen mehr Service bieten zu können, ist zusätzlich ein Spa-Bereich in Verbindung mit dem Hotel geplant. Für die landwirtschaftliche Nutzung des Bohrerhofes sind zusätzliche Lagerhallen geplant. Diese beiden Maßnahmen sind auf der festgesetzten privaten Grünfläche nördlich des Hotels vorgesehen. Die einzige dafür mögliche Fläche ist die in Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche. Für die Planung sind somit keine Flächen des Außenbereichs (landwirtschaftliche Flächen) erforderlich.

1.3 Beschreibung des Planungsgebiets

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den nördlichen Teilbereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit einer Größe von ca. 6.000 m². Die vorgesehenen Gartenanlagen und der landwirtschaftliche Lehrgarten wurden nicht realisiert. Der Änderungsbereich ist überwiegend Brachland und wird derzeit auch noch in Teilbereichen als Abstellfläche genutzt. Die im Bebauungsplan Fassung 1. Änderung festgesetzten Wallanlagen wurden angelegt. Die festgesetzte Bepflanzung der Wallanlagen erfolgte noch nicht. Eine direkte Zufahrt für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge des Bohrerhofes besteht von dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg.



- Hinweis: aktuellste Luftaufnahme im GIS LKBH von 2021
- Schwarze Grenze: Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.d.F. der 1. Änderung
 - Rote Grenze: Geltungsbereich der 2. Änderung



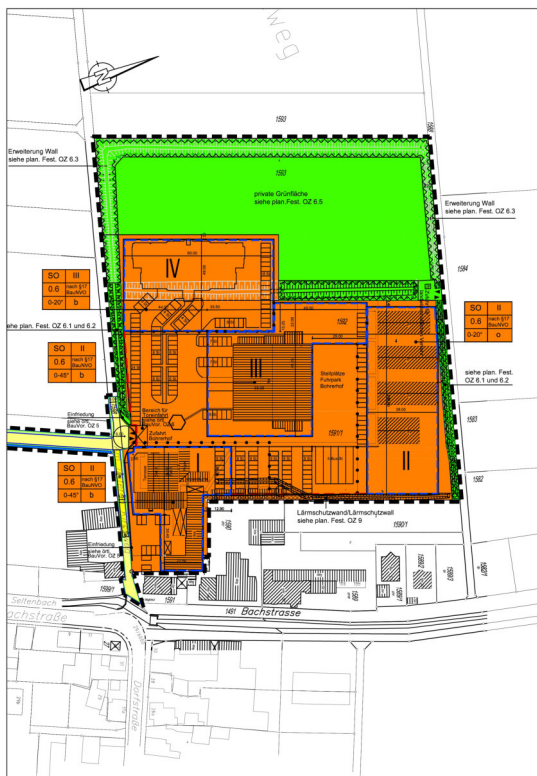
Bild 1: Nördlicher Teilbereich der 2. Änderung

- am rechten Bildrand das neue Betriebsgebäude des Bohrerhofes
- hinter dem neuen Betriebsgebäude die Unterkünfte der Saisonarbeiter
- in der Bildmitte die Zufahrt von dem nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg
- rechts neben der Zufahrt der bestehende Wall mit seiner Vegetation
- links im Bild ein Erdaushubhügel



Bild 2: Südlicher Teilbereich der 2. Änderung

- am linken Bildrand das Hotel (Nordfassade)
- im Bildhintergrund der Erdwall mit der 2. Rettungszufahrt in der Bildmitte
- neben dem Hotel ein Graben zur Regenrückhaltung und Entwässerung
- in der Bildmitte der Bereich für den geplanten Hotelgarten



Ausschnitt Zeichnerischer Teil 1. Änderung



Ausschnitt Zeichnerischer Teil 2. Änderung

2 Bebauungsplanverfahren

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bohrerhof-Land-Live“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB: „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“

Durch den geplanten Spa-Bereich für das Hotel und neue Nebengebäude für die Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Geräten werden für das Hotel neue Arbeitsplätze geschaffen und für das Hotel und den landwirtschaftlichen Betrieb bestehende Arbeitsplätze gesichert. Ebenso wird durch den neuen SPA-Bereich des Hotels die Infrastruktur verbessert. Die Attraktivität des Hotels und somit die Zahl der Übernachtungen werden sich erhöhen.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren kann ohne Umweltprüfung und Umweltbericht und ohne die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

2.1 Vorgaben des § 13a BauGB

- (1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden,
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, ...

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- (2) Im beschleunigten Verfahren
 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
 2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
 3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
 4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- (3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,
 1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
 2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.

2.2 Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des § 13a BauGB

(1) §13a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Mit diesem Tatbestandsmerkmal beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts den räumlichen Anwendungsbereich der Vorschrift. Überplant werden dürfen danach Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden.

Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich des Ortsteils Feldkirch.

Ein Teil der festgesetzten privaten Grünfläche wird als Sondergebiet umgewandelt. Dadurch wird die Baufläche „Sondergebiet“ um ca. 6.000 m² vergrößert.

Im Flächennutzungsplan Bad-Krozingen – Hartheim ist der Geltungsbereich der 2. Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes als private Grünfläche – landwirtschaftlicher

Schaugarten und Hotelgarten dargestellt. Nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. In der beigefügten Anlage „Untersuchung der Schutzgüter im Rahmen der 2. Änderung“ wird nachgewiesen, dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gibt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde der Umfang der erforderlichen Artenschutzrechtlichen Untersuchung abgestimmt. Die Artenschutzrechtliche Untersuchung zur 2. Änderung ist als Anlage beigefügt. Bei der Übernahme der vorgegebenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise werden die Belange des Artenschutzes berücksichtigt und eine Beeinträchtigung des Artenschutzes ausgeschlossen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt.

(2) §13a Abs. 2 BauGB

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 werden bei dem Verfahren angewandt (keine Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB). Die Beteiligungen der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen der Beteiligungen wird darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung erfolgt.

(3) §13a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung wird mitgeteilt, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt wird und die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Auslegung der Planunterlagen im Rathaus erfolgt.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2016 ist die Erweiterungsfläche Flst.Nr. 1593 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Weitere Aussagen trifft der Regionalplan nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2020 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Krozingen - Hartheim in der derzeit gültigen Fassung Im Flächennutzungsplan Bad-Krozingen – Hartheim ist der Geltungsbereich der 2. Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes als private Grünfläche – landwirtschaftlicher Schaugarten und Hotelgarten dargestellt, so auch die geplante Erweiterung des Sondergebietes mit den Nutzungsbereichen V und VI.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann eine Überplanung ohne parallele Flächennutzungsplanänderung erfolgen, auch wenn die geplante Nutzung von der dargestellten Nutzung im Flächennutzungsplan abweicht.

Nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zum vorliegenden Bebauungsplangebiet.

3.4 Naturschutz

3.4.1 Natura 2000

FFH und Vogelschutzgebiete liegen weder im Planungsgebiet noch grenzen sie an oder liegen in näherer Umgebung des Planungsgebietes.

3.4.2 Sonstige Schutzgebiete

Auch Natur- und Landschaftsschutzgebiete und besonders schützenswerte Biotop nach § 32 NatSchG werden durch die Planung nicht tangiert. Nach Aussage des LRA Abt. 420 im Rahmen der abgeschlossenen FNP-Änderung liegen in der Erweiterungsfläche keine schützenswerte Biotopstrukturen.

4 Umweltbelange

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB muss nach Abs. 3 keine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 aufgestellt werden.

Erforderlich ist eine Artenschutzrechtliche Untersuchung. Diese wurde erstellt und der 2. Änderung des Bebauungsplanes beigefügt. Es konnte in der Artenschutzrechtlichen Untersuchung nachgewiesen werden, dass bei Übernahme und Berücksichtigung der vorgegebenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere ausgeschlossen werden kann.

Zusätzlich wurden neben dem Schutzgut Tiere/Arten auch noch die weiteren Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB untersucht. Auch hier konnte nachgewiesen werden, dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter gibt. Diese Untersuchung ist ebenfalls der 2. Änderung beigefügt.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Neuer Nutzungsbereich V

Direkt angrenzend an die nördliche Grenze der verkleinerten privaten Grünfläche ist der Spa-Bereich für das Hotel geplant. Dieser Bereich ist Teil der Sondergebietserweiterung. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als „Nutzungsbereich V - SPA-Bereich (Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen) für das Hotel“ festgesetzt. Hierzu gehören u.a. ein innenliegender Poolzugang, Sauna, Fitnessräume, Gymnastikräume, Ruheräume, Umziehkabinen, Beautysaloon, Frisör, Bar / Getränkeausschank, Verwaltungsräume und weitere Nutzungen und kleine Läden, die in Verbindung mit dem Spa-Bereich und dem Hotel stehen sowie dazugehörige Außenanlagen wie z.B. Swimmingpool, Pavillon, Freisitzanlage, Liegewiese und Laubengang zum Hotel. Zusätzlich sind Betriebsleiterwohnungen zulässig.

5.1.2 Neuer Nutzungsbereich VI

Der nördliche Teilbereich der Sondergebietserweiterung wird als Teilbereich VI festgesetzt. Dieser ist für die landwirtschaftliche Betriebsnutzung bestimmt. Zulässig sind hier die Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Geräten und Betriebsleiterwohnungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gelten in den neuen Teilbereichen V und VI die gleichen Festsetzungen, wie in den Teilbereichen I bis IV.

Im Teilbereich V ist die Bauweise die offene Bauweise mit Baukörperlängen bis maximal 50 m Länge. Wie in den Teilbereichen I bis III sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Teilbereich VI ist die Bauweise, wie in den Teilbereichen I, II und IV die besondere/abweichende Bauweise. Sie entspricht im Prinzip der offenen Bauweise, jedoch ohne Einschränkung der Gebäudelänge auf maximal 50,00 m. Die maximal mögliche Baukörperlänge ergibt sich durch die festgesetzten Baugrenzen. Wie in den Teilbereichen I bis III sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Neubauten fügen sich in den Gebäudebestand ein.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die beiden neuen Nutzungsbereiche V und VI werden neue überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese orientieren sich am zukünftigen Nutzungs- und Bebauungskonzept.

Die beiden überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass auch ein „gemeinsames Gebäude“ der beiden Nutzungsbereiche V und VI möglich sind.

5.4 Bauweise

Das geplante Gebäude im Nutzungsbereich VI wird über 50 m lang sein. Daher gilt für den Nutzungsbereich IV die besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Diese entspricht im Prinzip der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Einschränkung der Baukörperlänge auf 50 m.

5.5 Nebenanlagen

Für Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO. Hierzu gehört auch die neu geplante Ladestation für E-Bikes. Diese ist im Grenzbereich der Nutzungsbereiche III und IV geplant.

5.6 Grünflächen

5.6.1 Private Grünflächen

Die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzte private Grünfläche für landwirtschaftlichen Lehrgarten und Hotelgarten wird für Realisierung des SPA-Bereiches (Nutzungsbereich V) und der landwirtschaftlichen Nutzgebäude (Nutzungsbereich VI) verkleinert.

Auf der verbleibenden privaten Grünfläche ist ein Hotelgarten mit Teich als Gestaltungselement und möglicher Regenrückhaltung vorgesehen. Der Garten soll mit Blumen und Bäumen im Sinne von Claude Monets Gartenbildern gestaltet werden. Ein solcher Garten bietet neben dem hohen Erholungswert auch einen Lebensraum für Vögel und Insekten und weist somit einen höheren ökologischen Wert auf. Im Vergleich zum bisher geplanten Garten mit Rasenfläche und wenigen Bepflanzungen ist dies eine deutliche ökologische Aufwertung.

Weiterhin wird festgesetzt, dass auf der privaten Grünfläche gemäß der Planung die Errichtung eines Pavillon mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² und die Errichtung eines Teiches mit einer maximalen Größe von 400 m² zulässig ist. Dieser Teich übernimmt auch gleichzeitig die Funktion der Regenrückhaltung. Zur detaillierten Gartenplanung siehe beigefügter Außenanlageplan.

5.6.2 Wall

Der festgesetzte Wall mit seinen Pflanzgeboten bleibt bestehen. Lediglich im Südwesten ist eine Unterbrechung des Walls für die erforderliche zweite Rettungszufahrt zulässig. Die Bepflanzung des Walls, wie im Bebauungsplan festgesetzt, erfolgt nach der Fertigstellung der geplanten Gebäude und in Verbindung mit dem geplanten Hotelgarten. Der noch bestehende Wall nordwestlich entlang der Saisonarbeiterunterkunft bleibt mit seinen Festsetzungen erhalten.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften gelten auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung.

5.7.1 Pavillon

Für den geplanten Pavillon auf dem privaten Grünfläche Hotelgarten wird aus Gestaltungsgründen die maximale Höhe über Gelände auf 4,00 m beschränkt. Zusätzlich wird ein begrüntes Flachdach vorgeschrieben.

5.7.2 Dacheindeckung

Aus Gestaltungsgründen sind die Dacheindeckungen in den neuen Nutzungsbereichen V und VI farblich den Dacheindeckungen der bestehenden Gebäude im Baugebiet anzupassen.

5.8 Erschließung

5.8.1 Erschließung des Teilbereiches V

Der Teilbereich V (SPA-Bereich) wird ausschließlich über die bestehende Erschließungsstraße und Zufahrt Am Bohrerhof erschlossen.

5.8.2 Erschließung des Teilbereiches VI

Der Teilbereich VI (landwirtschaftliche Hallen) wird ausschließlich über den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg und die vorhandene Grundstückszufahrt erschlossen. Somit besteht eine klare Trennung zwischen der Zufahrt für Gäste und der Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge.

5.8.3 Zweite Rettungszufahrt

Das Hotel benötigt noch eine zweite Rettungszufahrt. Diese wird an der südwestlichen Grenze des Planungsgebietes (Bereich private Grünfläche) festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

5.9 Ver- und Entsorgung

Das Anwesen Bohrerhof ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Erweiterungsgebietes ist somit sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt weiterhin über die Straße Am unteren Kirchweg / Bachstraße.

Die Dimensionierung der Wasserversorgungsleitung und des Kanals wurden im Rahmen der 1. Änderung überprüft. Der Kanal DN 250 in der Straße Am unteren Kirchweg / Bachstraße ist ausreichend dimensioniert.

5.10 Wasserwirtschaft

Für die neuen Nutzungsbereiche V und VI gelten die bestehenden Vorschriften zur Wasserwirtschaft (Rückhaltung von nicht verschmutztem Regenwasser).

5.11 Stellplätze

Im Teilbereich V werden neue Stellplatzbereiche für Gäste und Besucher festgesetzt. Diese sind ausschließlich über die Straße Am Bohrerhof anfahrbar.

5.12 Ausgleichsmaßnahmen

5.12.1 Wall

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung wurde festgesetzt, entlang der neuen südwestlichen, der nordwestlichen und der nordöstlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 1593 der Wall zu erweitern und entsprechend dem Bestand durchgehend zu bepflanzen. Die Wallerweiterung ist gleichzeitig die Ausgleichsmaßnahme (Schaffung eines bandartigen Biotops) für den Eingriff auf Flst.Nr. 1593 und die neue Zufahrtsstraße, eine Baugebietsrandeingrünung, ein Immissionsschutz zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und deren Spritzmittelabtritt. Der Wall wurde im Rahmen des Hotelbaus angelegt. Die Bepflanzung gemäß Festsetzung erfolgt im Rahmen der Fertigstellung der Außenanlagen und der Neubauten in den Nutzungsbereichen V und VI.

5.12.2 Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrages

Die durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag festsetzte externe Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung für den Bebauungsplan „Bohrerhof-Land-Live“ auf dem Grundstück Flst.Nr. 1593 wurde nicht durchgeführt. Da dieses Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde und zwischenzeitlich eine andere Nutzung vorgesehen ist, wurde die Ausgleichsmaßnahme in gleichem Umfang und gleicher Wertigkeit auf das Grundstück Flst.Nr. 3276 auf Gemarkung Hartheim verlegt. Hierfür wurde am 23.08.2011/24.08.2012/28.08.2012 ein neuer öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen. Die Streuobstwiese musste bis zum 31.10.2011 auf diesem Grundstück angelegt werden.

5.13 Artenschutz

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth die erforderliche Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Gemäß Ergebnis und Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden für die Tierarten Reptilien und Vögel Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen in die 2. Änderung aufgenommen. Siehe auch Artenschutzrechtliche Prüfung OZ 12 und 13 sowie Bauvorschriften A planungsrechtliche Festsetzungen OZ 10.

5.14 Hinweise

Die Hinweise des bestehenden Bebauungsplanes gelten auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung.

Neu aufgenommen werden aktuelle Hinweise zur grünen und blauen Infrastruktur, zur grauen Energie, zum Klimaschutz, zu Photovoltaikanlagen und zur Lichtverschmutzung

6 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz i.d.F. der 2. Änderung

Sondergebiet	ca. 28.780 qm	73,63 %
private Grünfläche mit Randeingrünung Wall	ca. 6.949 qm	17,78 %
öffentliche Grünfläche	ca. 720 qm	1,84 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 231 qm	0,59 %
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 2.408 qm</u>	<u>6,16 %</u>
Gesamtfläche:	ca. 39.088 qm	100,00 %

7 Kosten

Für die Bebauungsplanänderung entstehen keine neuen Erschließungskosten.

Es entstehen lediglich Planungskosten für die Durchführung der 2. Änderung und die Artenschutzrechtliche Prüfung. Diese werden vom Vorhabenträger übernommen.

Eschbach, den 03.01.2024

ARCHITEKTUR / TRAGWERKE / TECHNIK / MANAGEMENT

LAIS

.....
Ostermaier, Bürgermeister

.....
Planer