

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

Fertigung:
Blatt:1 - 8.....

SATZUNGEN

der Gemeinde Hartheim (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

über die 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**a) Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bohrerhof-Land-Live“
mit**

b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

im Ortsteil Feldkirch

Der Gemeinderat der Gemeinde Hartheim hat am __.__.____ die 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- a) Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bohrerhof-Land-Live“ und
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 170)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S 422)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Abgrenzung im Zeichnerischen Teil Fassung der 2. Änderung.

§ 2 Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstände der 2. Änderung sind:

- | | | | |
|----|--|----------------|----------|
| 1. | der Zeichnerische Teil
i.d.F. der 1. Änderung (M 1:500) | vom 13.11.2012 | Anlage 1 |
| 2. | der Schriftliche Teil
mit örtlichen Bauvorschriften | vom 13.11.2012 | Anlage 2 |

§ 3 Inhalt der 2. Änderung

nach Maßgabe der Begründung vom __.__.____ werden:

1. der Zeichnerische Teil (Anlage 1) durch eine Neufassung (Fassung der 2. Änderung) ersetzt
2. die planungsrechtlichen Festsetzungen (Anlage 2) durch eine Neufassung (Fassung der 2. Änderung) ersetzt und wie folgt geändert:
 - a) neu aufgenommen wird „OZ 1.1.5: (Nutzungsbereich V) SPA-Bereich (Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen) für das Hotel
- Hierzu gehören u.a. Hallenbad, Sauna, Fitnessräume, Gymnastikräume, Ruheräume, Umziehkabinen, Beautysaloon, Frisör, Bar/Getränkessaal, 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
– Betriebsleiterwohnungen.
 - b) neu aufgenommen wird „OZ 1.1.5 (Nutzungsbereich VI): - Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Geräte, - Betriebsleiterwohnungen
 - c) OZ 6.5 (private Grünfläche) ergänzt durch: „Auf der Fläche sind nur Lehrgarten, Hausgarten/*Parkanlage* für das Hotel, *Pavillon für die Parkanlage mit einer Größe bis maximal 100 m²*, *Freisitz/Terrasse für das Hotel mit einer Größe bis maximal 200m²*, *Teichanlage mit einer Größe bis maximal 400m²*, *bepflanzter Wall und eine Feuerwehrrettungszufahrt* zulässig.“
 - d) neu aufgenommen wird „OZ 10 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft): Gemäß der Vorgabe der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth i.d.F. vom 27.07.2023 sind für den

Artenschutz folgende Maßnahmen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durchzuführen:

10.1 Reptilien

10.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Reptilien (siehe auch Artenschutzrechtliche Untersuchung OZ 12.4)

10.1.1.1 Um Verbotstatbestände bezüglich der Reptilien zu vermeiden, sind zunächst bauzeitliche Eingriffsbeschränkungen einzuhalten. In allen in der Abbildung 5 gelb hinterlegten Zonen ist mit der Überwinterung von Eidechsen zu rechnen. Diese müssen aus diesen Bereichen zunächst vergrämt werden. Mögliche Zeitfenster sind der Abbildung 6 zu entnehmen. In dieser Zeit sind die Tiere aktiv und können bei Beginn der Baumaßnahme aus dem Gefahrenbereich flüchten. Außerhalb dieser Zeit droht die Zerstörung von Eiern oder Jungtieren oder die Störung von Tieren in der Winterruhe.

10.1.1.2 Die Vergrämung muss fristgerecht in den in Abb. 6 zu sehenden Zeitfenstern erfolgen. Alle in Abb. 7 gelb hinterlegten Bereiche, in denen tatsächlich bauliche Eingriffe stattfinden, müssen einer Vergrämung durch Auslage einer schwarzen Bodenfolie unterzogen werden. Eventuell sind dazu zuvor entsprechende Mäharbeiten notwendig, die ebenfalls fristgerecht vor Aktivitätsbeginn der Eidechsen zu leisten sind.

10.1.1.3 Die Tiere müssen dabei zielgerichtet in Richtung der ihnen vorgezogen zur Verfügung gestellten Ersatzhabitate flüchten können. Dies ist durch entsprechende Gestaltung von Leitzäunen zu bewerkstelligen.

10.1.1.4 Die gesamte Maßnahme muss von einer Ökologischen Baubegleitung angeleitet und kontrolliert werden. Eventuell muss die Vergrämungsaktion auch noch durch Abfangaktionen ergänzt werden.

10.1.1.5 Innerhalb oder am Rande des Planbereichs nicht beanspruchte Erdwallbereiche müssen genutzt werden, um entsprechende Ersatzhabitate für Eidechsen anzulegen. In Absprache mit dem Vorhabenträger und der UNB des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald können auch andere Bereiche auf dem Gelände heran gezogen werden, insofern sie bauzeitlich nicht beansprucht werden und über einen Schutzzaun ausreichend gesichert werden können.

10.1.1.6 Alle derzeit bereits im Lebensraum der Eidechsen liegenden und baulich nicht beanspruchten Bereiche (= die vorhandenen Erdwälle sowie die Böschung/Feldhecke am Ostrand) müssen zu Bautabuzonen ausgewiesen werden. Eine Nutzung dieser Flächen inklusive der temporären Ablagerung von Aushubmaterial aus dem benachbarten Planbereich ist nicht zulässig.

10.1.2 (Vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen für Reptilien (siehe auch Artenschutzrechtliche Untersuchung OZ 12.5)

10.1.2.1 Die vorhandenen und nicht baulich beanspruchten Erdwälle können genutzt werden, um entsprechende Ersatzhabitate für Eidechsen anzulegen. Um den Eidechsen temporäre und vorgezogen wirksame Ersatzhabitate anzubieten, müssen diese an störungsfreien Böschungsbereichen fristgerecht angeboten werden. Die Vorlaufzeit für diese Habitate beläuft sich auf mindestens 5 Monate vor Eingriffsbeginn.

10.1.2.2 Die bereits vorhandenen Erdwallbereiche gehören jetzt schon zum Lebensraum der Eidechsen. Sie müssen aber alle im Vergrämungsbereich lebenden Eidechsen aufnehmen können. Daher sind auf den Wällen entsprechende Strukturaufwertungen nötig. Alternativ oder ergänzend dazu können Ersatzhabitate auch im Bereich der zu erhaltenden Feldhecke am Ostrand des Planbereichs angelegt werden.

10.2 Vögel

10.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Vögel (siehe auch Artenschutzrechtliche Untersuchung OZ 13.4)

Durch die folgenden Minimierungsmaßnahmen können eventuelle Beeinträchtigungen der Avifauna verhindert werden:

10.2.1.1 Die Rodung von Gehölzen (=derzeit nicht geplant) und der Abbruch von Gebäuden müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume und Gebäude vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

10.1.2.3 In diesen Bereichen sind insgesamt 5 kombinierte Habitate anzulegen, wobei pro Habitat alle für Mauereidechsen nutzbaren Sonderstrukturen vorhanden sein müssen. Ein Kombihabitat besteht aus den folgenden Strukturen.

- Ein zentraler Lesesteinhaufen aus gröberen Rheinkiesel
- Im Bodenbereich des Lesesteinhaufen werden kleinere Rheinkiesel als Überwinterungshabitat ca. 1 Meter tief in den Boden eingebracht
- Das Aushubmaterial wird zur Wetterseite hin als Erdböschung auf den Lesesteinhaufen aufgebracht.
- Zur Südseite hin werden Sand- und Schotterlinsen unterschiedlicher Korngrößen auf dem Oberboden angebracht
- Zusätzlich erhält jedes Habitat einen Totholzanteil in Form einer Wurzelstubbe, eines liegenden Totholzstammes oder eines Totholzhaufens aus Astmaterial

10.1.2.4 Alle Ersatzhabitate müssen bauzeitlich durch einen Schutzzaun vom Gefahrenbereich der Baustelle abgegrenzt werden.

10.2.1.2 Keine Beeinträchtigung der Erdwälle im Süd-, West- und Nordbereich der Planungsfläche

10.2.1.3 Keine Beeinträchtigung der Hecke im Osten des Planbereichs samt der vorgelagerten Saumgesellschaften

10.2.1.4 Gestalterische Auflagen zur Minimierung der Blend- und Kulissenwirkungen (siehe OZ 10.2.2)

10.2.1.5 Verzicht auf vollständige Bodenversiegelung und stattdessen Erhalt zeitweise brach liegender Rohboden zonen

10.2.1.6 Ergänzende Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Planbereichs (siehe Ausgleichsmaßnahmen)

10.2.1.7 Maßnahmen zur Vermeidung von „Vogelschlag“

- Verzicht auf Glasbalkone, Fassaden etc. Für den Vogelschutz unbedenklich sind halbtransparente Balkonbrüstungen.
- Es wird empfohlen, reflexionsarmes Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %) zu verwenden.
- Aufbringung von „Bird-Tapes“ (halbtransparente, senkrechte Klebestreifen) auf Fenstern. Die Streifen sollten >0 5 mm breit sein, der Abstand der Streifen sollte >= 10 cm betragen.
- Aufbringen von auffälligen Mustern (z. B. Punkt- oder Linienraster) auf mind. 25 % der Fensterfläche. Es gibt geprüfte Vogelschutzmuster.
- Anbringen von Gardinen, Jalousien, Rollos, Lamellenvorhängen etc. innen an den Fenstern oder eines Insektenschutzgitters außen.

10.2.2 (Vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen für Vögel (siehe auch Artenschutzrechtliche Untersuchung OZ 13.5)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die Sicherung von Bestandsstrukturen, Maßnahmen zur Kompensation von Nahrungshabitaten und Brutstrukturen im Bereich der Brach-, Saum und Ödland-Vegetationen sowie Maßnahmen zur Minimierung von Blend- und Kulissenwirkungen werden fällig, da bezüglich der Feldsperlinge und Bluthänflinge entsprechende Habitatverluste zu verzeichnen sind bzw. nur teilkompensiert werden.

10.2.2.1 Durch zwei der bereits als Vermeidungsmaßnahme für Störwirkungen genannten Maßnahmen kann der Habitatverlust bereits teilkompensiert werden:

- Keine Beeinträchtigung der Erdwälle im Süd-, West- und Nordbereich der Planungsfläche
- Keine Beeinträchtigung der Hecke im Osten des Planbereichs samt der vorgelagerten Saumgesellschaften

10.2.2.2 Für beide Arten werden in der Roten Liste Ba.-Wü 2020 die folgenden Fördermaßnahmen genannt:

- Erhalt und Neuschaffung von reich mit Feldgehölzen, Einzelbäumen, Streuobstwiesen, Büschen und Brachflächen strukturierten Zonen
- Erhalt von extensiv genutzten Feldhecken mit altem Baumbestand
- Extensivierung der Landwirtschaft
- Schaffung von reichhaltigen Strukturen in der offenen Landschaft
- Erhaltung oder Neuanlage extensiv genutzter oder ungenutzter linearer Landschaftsstrukturen wie Hecken, Feldraine, Erd- und Graswege und Wegränder
- Erhaltung oder Neuschaffung von Ruderalflächen und Streuobstbeständen
- Erhöhung des Anteils an mehrjährigen Brachen

10.2.2.3 Ein Teil des Habitatverlusts ist bereits im Rahmen eines früheren Verfahrensschritts ausgeglichen wurden. Dabei wurde in räumlicher Nähe eine Streuobstwiese angelegt. Im aktuellen Planbereich ergibt sich somit nur noch ein geringfügiger Kompensationsbedarf, der nicht über die Eingriffsverluste, sondern mit dem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Habitatschädigung sowie zur Minimierung von Blend- und Kulissenwirkungen zu begründen ist.

10.2.2.4 Zur Sicherung der Nahrungshabitatressourcen und damit zur Aufrechterhaltung des Brutrevieres, dessen Reviermittelpunkt sich in der zu erhaltenden Feldhecke am Ostrand des Planbereichs befindet, sind die folgenden Maßnahmen nötig:

- Begrünung der Erdwälle am Nordrand und Westrand des Planbereichs mit artenreichen, blütenreichen Vegetationsbeständen
- Bepflanzung der Erdwälle am Nordrand und Westrand des Planbereichs mit ausgewählten Bäumen und Sträuchern
- Setzen der Bäume als Einzelbäume in regelmäßigen Abständen, um eine dauerhafte Beschattung der auch für Eidechsen zu gestaltenden Böschungsbereiche zu verhindern
- Setzen der Sträucher in ausgewählten Abschnitten zwischen denen gehölzfreie Saum, Ruderal oder Trockenrasenbestände vorhanden sind
- Vor allem zur Sonnenseite der Böschungen hin abwechslungsreiches Mosaik unterschiedlicher Strukturen und Vegetationsmuster

10.2.2.5 Auch die Pflege dieser Ausgleichsstrukturen sollte auf die oben genannten Vogelarten Rücksicht nehmen. Durch gestaffelte Mahd Eingriffe kann die Strukturvielfalt noch erhöht werden.

10.2.2.6 Außerdem sollten auf Grund der starken Rückgänge des Feldsperlings im Bereich der derzeit schon bestehenden Hecken mit Zugang

zu den nördlichen Offenlandbereichen zwei Nistkästen für den Feldsperling aufgehängt werden.“

- e) neu aufgenommen wird „OZ 11 (Wasserwirtschaft): Der, auf der festgesetzten privaten Grünfläche zulässige Teich gemäß OZ 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist gleichzeitig auch eine Fläche für die Regenrückhaltung und zur Regelung des Wasserabflusses.“
3. die örtlichen Bauvorschriften (Anlage 2) durch eine Neufassung (Fassung der 2. Änderung) ersetzt und
- a) OZ 1.1 (Höhen baulicher Anlagen) ergänzt durch
„V und VI“. (Die max. zulässige Wandhöhe in den Nutzungsbereichen I bis III, V und VI (gemessen von OK Mittelpunkt Strasse / Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) beträgt für alle Gebäude (Wohngebäude, Gastronomiegebäude, landwirtschaftliche Gebäude, Nebengebäude) 8,00 m.)“
und
„Die maximal zulässige Höhe des Pavillon im Nutzungsbereich IV (Hotelgarten) beträgt 4,00 m (gemessen von Oberkante eingeebnetes Gelände bis Oberkante Dach).“
 - b) OZ 1.4 Dacheindeckung) ergänzt durch
„Die Dacheindeckungen in den Nutzungsbereichen V und VI sind den Dacheindeckungen der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes farblich anzupassen.“
und
„Für den Pavillon im Nutzungsbereich IV (Hotel) ist ein begrüntes Flachdach zu errichten.“
4. die Hinweise durch eine Neufassung (Fassung der 2. Änderung) ersetzt und wie folgt geändert:
- a) Neu aufgenommen werden „OZ 1.14 Hinweise zur grünen Infrastruktur / Grünflächen und Pflanzmaßnahmen“
 - b) Neu aufgenommen werden „OZ 1.15 Hinweise zur blauen Infrastruktur“
 - c) Neu aufgenommen werden „OZ 1.16 Hinweise zum Klimaschutz“
 - d) Neu aufgenommen werden „OZ 1.17 Hinweise zur grauen Energie“
 - e) Neu aufgenommen werden „OZ 1.18 Hinweise zu Photovoltaikanlagen“
 - f) Neu aufgenommen werden „OZ 1.19 Hinweise zur Lichtverschmutzung“.
5. der „Übersichtsplan zur 2. Änderung“ neu beigefügt
6. die „Untersuchung der Belange des Umweltschutzes zur 2. Änderung“ neu beigefügt
7. der „Gestaltungsplan Neubau Badehaus zur 2. Änderung“ neu beigefügt
8. der „Gestaltungsplan Hotelgarten mit Teich zur 2. Änderung“ neu beigefügt.

§ 4 Bestandteile nach der 2. Änderung

a) die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

- | | | |
|---|----------------|----------|
| 1. Zeichnerischem Teil i.d.F. der 2. Änderung
(M 1:500) | vom __.__.____ | Anlage 1 |
| 2. Schriftlichem Teil i.d.F. der 2. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften | vom __.__.____ | Anlage 2 |
| 3. Durchführungsvertrag | vom 18.09.2012 | Anlage 8 |

b) die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- | | | |
|---|----------------|----------|
| 1. Zeichnerischem Teil i.d.F. der 2. Änderung
(M 1:500) | vom __.__.____ | Anlage 1 |
| 2. Schriftlichem Teil i.d.F. der 2. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften | vom __.__.____ | Anlage 2 |

c) beigelegt sind:

- | | | |
|--|----------------|------------|
| 1. Begründung | vom 21.04.2009 | Anlage 3 |
| 2. Begründung zur 1. Änderung | vom 13.11.2012 | Anlage 3 a |
| 3. Begründung zur 2. Änderung | vom __.__.____ | Anlage 3 b |
| 4. Bestandsplan (M 1:1.000) | vom 21.04.2009 | Anlage 4 |
| 5. Übersichtsplan (M 1:5.000) | vom 21.04.2009 | Anlage 5 |
| 6. Übersichtsplan zur 1. Änderung (M 1:2.000) | vom 13.11.2012 | Anlage 5 a |
| 7. Übersichtsplan zur 2. Änderung | vom __.__.____ | Anlage 5 b |
| 8. Umweltbericht | vom 21.04.2009 | Anlage 6 |
| 9. Umweltbericht zur 1. Änderung mit Anlage | vom 13.11.2012 | Anlage 6 a |
| 10. Untersuchung der Umweltbelange
zur 2. Änderung | vom __.__.____ | Anlage 6 b |
| 11. Schalltechnische Untersuchung
(Fichtner Water & Transportation) | vom 25.03.2009 | Anlage 7 |
| 12. Schalltechnische Untersuchung
(Fichtner Water & Transportation) | vom März 2012 | Anlage 7 a |
| 13. Gestaltungsplan zur 1. Änderung | vom 13.11.2012 | Anlage 9 |
| 14. der Gestaltungsplan Neubau Badehaus
zur 2. Änderung | vom __.__.____ | Anlage 10 |
| 15. der Gestaltungsplan Hotelgarten mit Teich
zur 2. Änderung | vom __.__.____ | Anlage 11 |

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 EUR geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Ausgefertigt:

Hartheim, den

.....

Ostermaier, Bürgermeister