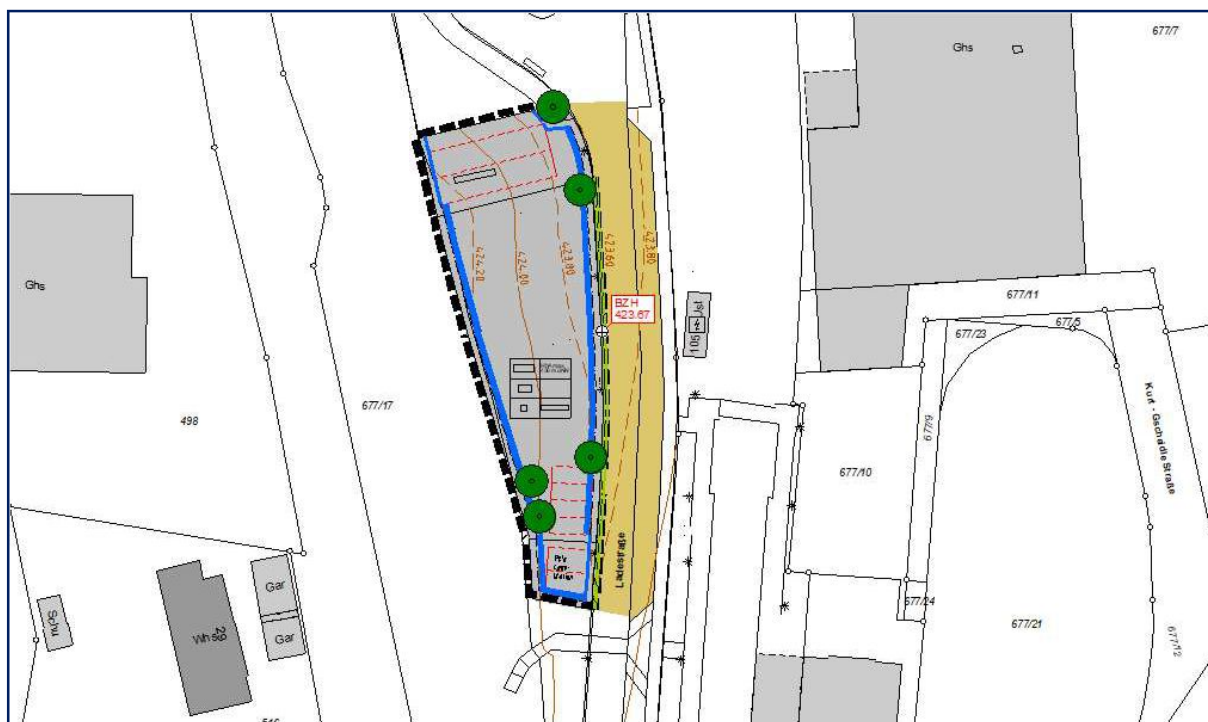




2. Änderung Bebauungsplan " Bahnhof Wildbad "



F1) Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung; Deckblatt in der Fassung vom 26.04.2025.

Rechtsgrundlagen, Verfahrensmekmale

F2) Ergänzung textliche Festsetzungen

F3) Begründung nach § 9 (8) BauGB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. NR. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. I S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98)

Planzeichenverordnung (PLanZV 90)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Nachbarrechtsgesetz (NRG)

Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.1996, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GBl. S. 617,622)

Naturschutzgesetz (NatSchG)

Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26)

Beurteilungsgrundlagen:

Es ist die BauNVO und LBO für Baden-Württemberg zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhof Wildbad“ (Datum der Genehmigung 12.07.2005) heranzuziehen. Hiervon bleiben die dynamischen Gesetze ausgeschlossen.

Verfahrensmerkmale

Änderungs-/Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat.....___.2025
§ 2 Abs. 1 BauGB

Entwurfsbilligung durch den Gemeinderat.....___.2025
§ 2 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat___.2025
§ 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung.....___.2025
§ 3 Abs. 2 BauGB

Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet.....___. bis ___.2025
§ 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und
Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung.....___. bis ___.2025
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.....___.2025
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche
Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht; in der Fassung vom 09.06.2025
(Zeichnerischer Teil) und 09.06.2025 (Textteil).

Bad Wildbad, den

Marco Gauger
Bürgermeister.....

Inkrafttreten des Bebauungsplans.....___.2025
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung___.2025
§ 10 Abs. 3 BauGB

F2) Ergänzung der textlichen Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß baulichen Nutzung

§9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 8 BauNVO

GEE - eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO:

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören und sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerplätze, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment,

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des §1 Abs. 5 BauNVO sind:

- genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. innenstadtrelevantem Sortiment (vgl. Ziffer CI),
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten.

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 16 - 21 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe, maximale Firsthöhe, maximale Höhe der baulichen Anlagen.

1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 14 und 23 BauNVO

Die Baugrenze wurde im zeichnerischen Teil (Deckblatt in der Fassung vom 26.04.2025) geändert. Die Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

1.2 **Bauweise** § 22 (4) BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone wird festgesetzt:

a = abweichende Bauweise: offene Bauweise, Baukörper ohne Längenbeschränkung.

1.3 **Garagen und Stellplätze** § 9 (1) 4 und 22 BauGB

1.3.1 Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich allgemein zulässig.

1.3.3 Stellplätze / Parkplätze sollen, soweit es möglich ist, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden

1.4 **Nebenanlagen** § 14 BauNVO

1.4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 der BauNVO allgemein zugelassen.

1.5 **CEF- und Minimierungsmaßnahmen** § 44 BnatSchG

1.5.1 CEF- Maßnahmen:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und insbesondere bei Glasfassaden und -wänden müssen auf Dauer angelegte, objektspezifische Maßnahmen zur Minderung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen getroffen werden (z. B. Anordnung und Dimensionierung von Glasflächen, Anbringung von Mustern/Strukturen auf der Glasfläche).

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde, unmarkierte Fassaden oder Fenster an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.

Vor Beginn der Arbeiten im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanänderung sind die für Reptilien potenziell geeigneten Strukturen im Geltungsbereich (Baumstämme auf der Parkplatfläche) unter ökologischer Baubegleitung zu entfernen.

Bereiche mit direkter Anbindung an potenzielle Reptilienlebensräume (Böschung im Westen des Geltungsbereichs) sind nach der Entfernung der Strukturen durch die Installation eines Reptilienschutzzaunes zu begrenzen. Es ist ein Abstand von einem Meter zu diesen Bereichen einzuhalten. Anlage, Unterhalt und Funktionstüchtigkeit des Reptilienschutzzaunes sind während der Bauphase laufend zu kontrollieren. Die Kontrollen sind durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Bei festgestelltem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände ist unverzüglich die zuständige untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

(Potenzielle) Lebensräume von Reptilien bzw. Gehölze des geschützten Biotops im Nahbereich der Baustelle bzw. von Baustelleneinrichtungsflächen sind durch Baufeldabgrenzung zu sichern.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform und Dachneigung

§ 74 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachneigung 0-25°.

2.1.2 Dachaufbauten wie z.B. die Überfahrt von Fahrstühlen, Anlagen zur Gewinnung von Strahlungsenergie, untergeordnete Bauteile und sonstige technischer Aufbauten sind allgemein zulässig.

2.1.3 Flachdächer sollen, soweit es möglich ist, begrünt werden

Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnhof Wildbad“, die nicht von der Änderung betroffen und hier nicht erwähnt sind, bleiben weiterhin bestehen.

F3) Begründung

Inhalt:

1. Erfordernis der Planänderung

- 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung
- 1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse
- 1.3 Lage des Vorhabengebiets
- 1.4 Verfahren

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

- 2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wildbad

3. Städtebauliche Planungskonzeption

- 3.1 Erschließung

4. Umweltbelange, Natur und Landschaft

- 4.1 Artenschutz
- 4.2 Landschafts- und Ortsbild

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

- 5.1 Änderung der Baugrenze

6. Durchführung und Kosten

- 6.1 Flächenbilanz
- 6.2 Eigentumsverhältnisse
- 6.3 Kosten

1. Erfordernis der Planänderung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Die Stadt Bad Wildbad plant eine Bebauungsplanänderung, um einem ortsansässigen Handwerksbetrieb einen Neubau auf einer aktuell als Park + Ride - Parkplatz festgesetzten Fläche zu ermöglichen. Da im Stadtgebiet derzeit kein anderes Baugrundstück zur Verfügung steht, wurde das Baugrundstück dem Betrieb zur Standortsicherung angeboten. Durch die Umwidmung bestehen weiterhin ausreichend Parkmöglichkeiten. Diese befinden sich auf dem Flurstück 677/4. Der Geltungsbereich des Vorhabengebiets liegt in einem Teilbereich des Flurstücks 677/17.

1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bahnhof Wildbad", der am 28.06.2006 seine Rechtskraft erlangte. Zwischenzeitlich erfolgte die 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Bahnhof Wildbad“, der seine Rechtskraft am 24.10.2020 erlangte.

1.3 Lage des Vorhabengebiets

Das Vorhabengebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Bad Wildbad unweit des Bahnhofs. Der Geltungsbereich der Deckblattänderung ist im zeichnerischen Teil mit einer dicken schwarz gestrichelten Linie gekennzeichnet.

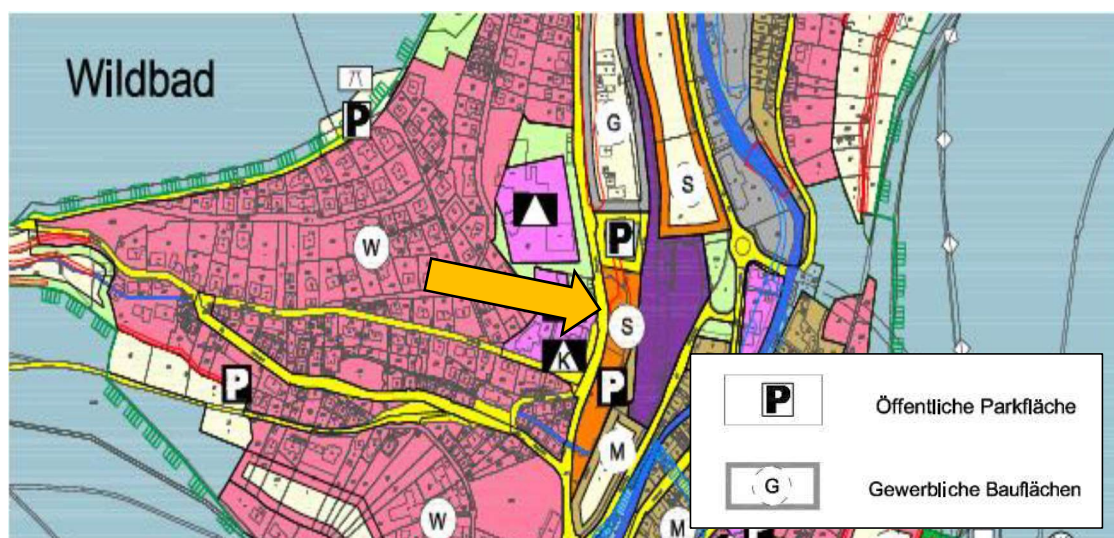
1.4 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Enztal“ der Stadt Bad Wildbad, der Gemeinde Höfen und der Gemeinde Enzklosterle, in der Fassung vom 07.09.2010, sieht für das Vorhabengebiet die folgende Nutzungen vor:



3. Städtebauliche Planungskonzeption

3.1 Erschließung

Das Baugrundstück ist verkehrlich durch die Ladestraße erschlossen. Neue Trassen / Leitungen zur Ver- und Entsorgung, sowie sonstige Medien sind im öffentlichen Bereich ebenfalls nicht erforderlich.

4. Umweltbelange, Natur und Landschaft

4.1 Artenschutz

Im Bereich des geplanten Neubaus befindet sich eine mit Schotterbelag befestigte Parkfläche für PKW's. Zur Abgrenzung der Parkplätze befinden sich mehrere Baumstämme auf der Fläche. Angrenzend an die Baumstämme befindet sich kleinflächig Moos und Ruderalvegetation. Das Vorhabengebiet wird im Osten durch die Ladestraße und der Gleisanlage und im Süden durch einen Fußgängerweg begrenzt. Südlich, sowie entlang der westlichen Grenze, wird das Vorhabengebiet durch einen Gehölzbestand, welcher nach § 33 NatSchG bzw. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt ist („Gehölze an der Bahnlinie N Wildbad“) gesäumt, jenseits dessen die Paulinenstraße verläuft. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich entgegen der kartografischen Darstellung kein geschütztes Biotop bzw. keine Gehölze.



Blick Richtung Süd-West



Richtung Nord-West



Richtung Nord



Fußweg / Bahnübergang

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Übersichtsbegehung) fand am 25.01.2025 statt.

Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse

Im Folgenden wird für die vom Vorhaben potenziell betroffenen Tiergruppen dargestellt, welche Arten betroffen sein könnten und welche artenschutzrechtlichen Konflikte durch die Planung zu erwarten sind.

Tiergruppe Vögel

Das Untersuchungsgebiet selbst bietet für (freibrütende) Vogelarten aufgrund fehlender Gehölze keine geeigneten Nistmöglichkeiten.

Unmittelbar westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Gehölze stellen jedoch für freibrütende Vogelarten geeignete Nistmöglichkeiten sowie nachrangige Nahrungshabitate dar. Hinweise auf eine ehemalige Nutzung der Gehölze konnten im Rahmen der Übersichtsbegehung nicht festgestellt werden. Durch die Lage der Untersuchungsfläche im Siedlungsraum ist davon auszugehen, dass alle (potenziell) vorkommenden Arten ein relativ hohes Maß an Störungen vertragen. Es ist somit nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch bau- oder betriebsbedingte Störungen zu rechnen.

Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gilde der Freibrüter sind immer dann betroffen, wenn Bäume und Sträucher zurückgeschnitten, verpflanzt oder entfernt werden. Zum aktuellen Stand der Planung finden keine Eingriffe in die westlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Gehölze im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanänderung statt.

Durch die Baufeldabgrenzung der angrenzenden Gehölze des gesetzlich geschützten Biotops kann eine Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verhindert werden.

Tiergruppe Reptilien

Im Rahmen der Begehung konnten im Vorhabengebiet potenzielle Versteckstrukturen und Sonnenplätze artenschutzrechtlich relevanter Reptilien im Bereich der Baumstämme festgestellt werden. Eine Eignung der Fläche über diese Nutzung hinaus können aufgrund des Fehlens offener Bodenstellen für die Eiablage, Jagdhabitaten und Winterquartieren ausgeschlossen werden. Entsprechende Strukturen befinden sich allerdings westlich der Fläche auf der angrenzenden Böschung in Form von Steinmauern und Saumbereichen sowie auf den Flächen des Bahnhofsgeländes östlich des Untersuchungsgebiets. Eine Nutzung der Randbereiche der Parkplatzfläche sowie der Baumstämme durch Reptilien ist somit nicht auszuschließen.

Werden Baumaßnahmen in den potenziellen Reptilienlebensräumen während der Aktivitätszeit der Arten durchgeführt, ist nicht auszuschließen, dass potenziell vorkommende Tiere beeinträchtigt werden.

Eine Einwanderung von Eidechsen in den Geltungsbereich und somit eine Verletzung oder Tötung von Tieren im Zuge von Bauarbeiten kann durch die Installation eines Reptilienschutzzauns entlang der Bereiche mit direkter Anbindung an angrenzende potenzielle Reptilienlebensräume verhindert werden.

Sofern die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen (siehe F2 / 1.5) umgesetzt werden, ist die Umsetzung der Bebauungsplanänderung „Bahnhof Wildbad“ der Stadt Bad Wildbad nach Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 45 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Quelle: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Planbar Güthler GmbH, Stand 31.01.2025 / ergänzt am 18.02.2025.

4.2 Landschafts- und Ortsbild

Die Änderung der Baugrenze und der hiermit einhergehenden Festsetzungen haben keine relevante negative Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Änderung der Baugrenze

Die Baugrenze wurden im zeichnerischen Teil durch Deckblattänderung für das Vorhabengebiet (Flurstück 677/17; Teil) geändert. Die Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits im Punkt 1.1 „Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung“ beschrieben.

6. Durchführung und Kosten

6.1 Flächenbilanz

Die Fläche des Vorhabengebiets (Flurstück 677/17; Teil) beträgt ca. 903 qm.

6.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück mit seiner bestehenden Bebauung befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Wildbad.

6.3 Kosten

Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt der Vorhabenträger.