



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Erholungsgebiet Rainau-Buch, 1. Änderung“

- Entwurf -

BEGRÜNDUNG

Anerkannt: Rainau, 23.07.2024

Konle, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 12.07.2024

Projekt: RA2304 / 705192

Bearbeiter/in: NK

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANGABEN ZUR GEMEINDE RAINAU	4
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS	4
2.1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
3.	RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN	5
3.1.	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	5
3.2.	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasser-schutz..	8
3.3.	Regionalplan.....	9
3.4.	Flächennutzungsplan	12
3.5.	Bebauungspläne.....	13
3.6.	Schutzgebiete und-objekte	13
4.	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES	14
4.1.	Lage im Raum.....	14
4.2.	Geltungsbereich	15
4.3.	Nutzungen im Plangebiet.....	16
4.4.	Nutzungen außerhalb des Plangebietes	17
4.5.	Geologie	17
4.6.	Denkmalschutz.....	17
4.7.	Altlasten	19
4.8.	Grund- und Oberflächenwasser.....	19
4.8.1.	Grundwasser	19
4.8.2.	Oberflächenwasser	19
4.9.	Erschließung.....	19
4.10.	Ver- und Entsorgung	19
4.11.	Land- und Forstwirtschaft	19
5.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG	19
5.1.	Planerisches Leitbild und Zielsetzung	19
5.2.	Erschließung.....	20
5.3.	Ver- und Entsorgung	20
5.3.1.	Wasserversorgung	20
5.3.2.	Stromversorgung.....	20
5.3.3.	Entsorgung	20
5.4.	Land- und Forstwirtschaft	20
5.5.	Grün- und Freiraumkonzept	21

6.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	21
6.1.	Art der baulichen Nutzung	21
6.1.1.	Sondergebiete, die der Erholung dienen	21
6.2.	Nebenanlagen	21
6.3.	Verkehrsflächen	22
6.3.1.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“	22
6.3.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“	22
6.4.	Grünflächen	22
6.4.1.	öffentliche Grünflächen	22
6.5.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
6.5.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
6.5.2.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
6.6.	Pflanzgebot und Pflanzbindung	23
6.6.1.	Pflanzgebote	23
6.6.2.	Pflanzgebot öffentlicher Parkplatz	23
6.6.3.	Pflanzbindung	23
7.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES	24
7.1.	Anforderungen an die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	24
7.1.1.	Einfriedungen	24
7.2.	Ordnungswidrigkeiten	24
8.	HINWEISE	24
9.	FLÄCHENBILANZ	24

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)

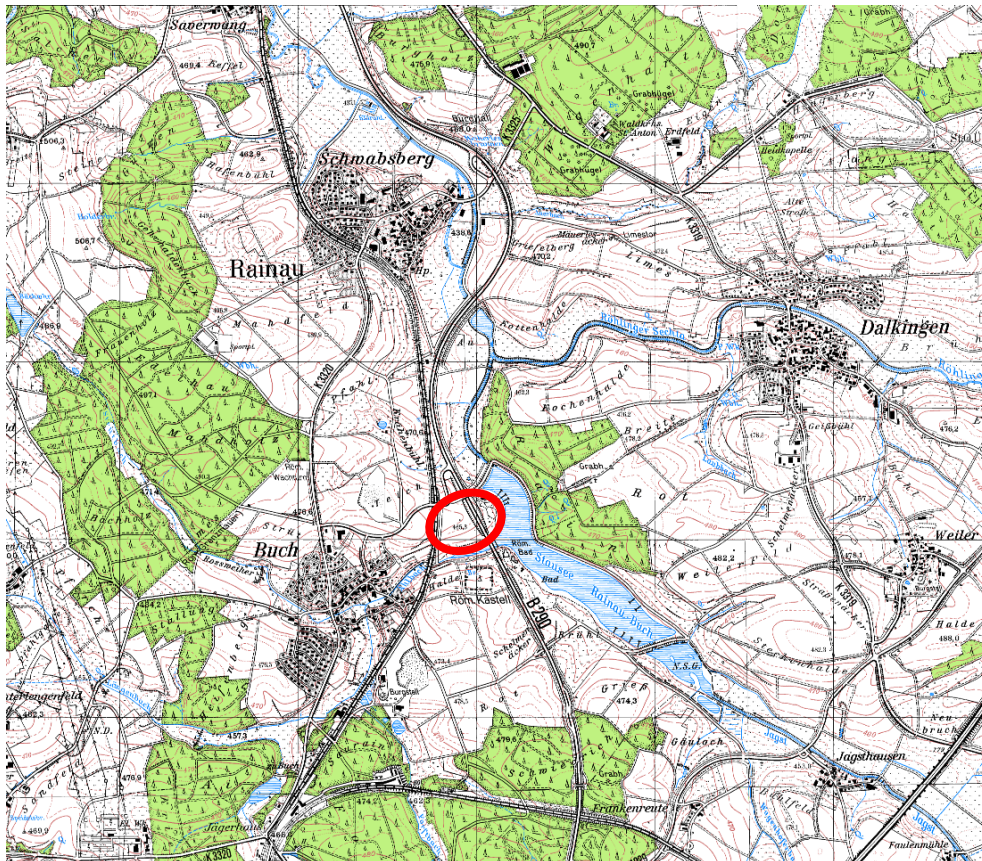


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25)

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE RAINAU

Die Gemeinde Rainau ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen im Ostalbkreis und liegt südlich von Ellwangen.

Zur Gemeinde Rainau gehören die Teilorte Buch, Dalkingen, Schwabsberg, Saverwang und Weiler sowie weitere Siedlungssplitter (Comboni-Missionshaus, Gewerbegebiet Jägerhaus, ehem. Waldkrankenhaus St. Anton). In Schwabsberg befindet sich der Sitz der Gemeindeverwaltung. Der Teilort Buch, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt südlich von Schwabsberg.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 25,45 km² und liegt im Naturraum ‚Östliches Albvorland‘ der Großlandschaft ‚Schwäbisches Keuper-Lias-Land‘ auf 440 - 502 müNN.

Derzeit zählt Rainau insgesamt rund 3.472 Einwohner (Stand 31.12.2022, stat. Landesamt).

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erholungsgebiet Rainau-Buch liegt nordöstlich des Teilorts Buch der Gemeinde Rainau. In den vergangenen Jahren wurden dort bereits einige Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Erholungsgebietes geplant und umgesetzt, wie beispielsweise die Herstellung des römischen Wasserspielplatzes und

den Bau der Seeterrasse. Das Erholungsgebiet ist aufgrund des vorhandenen Stausees, der bestehenden Infrastruktur sowie der harmonischen Gestaltung der Landschaft vor allem in den Sommermonaten ein beliebtes Ausflugsziel. Daher hat die Verbandsversammlung des Zweckverbandes im Frühjahr 2021 beschlossen, eine Wohnmobil-Stellplatzanlage in fußläufiger Entfernung zum Stausee auf dem bestehenden Parkplatz P2 zu errichten. Da hierdurch PKW-Stellplätze verloren gehen und aufgrund der hohen Besucherzahlen vor allem in den Sommermonaten und dem damit einhergehenden ungeordneten Parken, soll zudem ein Bedarfsparkplatz südlich des Parkplatzes P1 geschaffen werden.

Im bestehenden Bebauungsplan „Erholungsgebiet Rainau-Buch“ (rechtskräftig seit 22.05.1981) sind die zu überplanenden Teilflächen als „Landwirtschaftliche Fläche“ (Teilfläche A) und öffentlicher Parkplatz (Teilfläche B) festgesetzt, sodass die Änderung des Bebauungsplans notwendig ist.

Der geplante Parkplatz sowie die Wohnmobil-Stellplatzanlage sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Beim Teilbereich A handelt es sich um eine unbebaute Wiesenfläche südlich angrenzend an die bestehenden mit einer Größe von ca. 1,6 ha. Beim Teilbereich B handelt es sich um einen bestehenden Parkplatz mit einer Größe von ca. 0,5 ha.

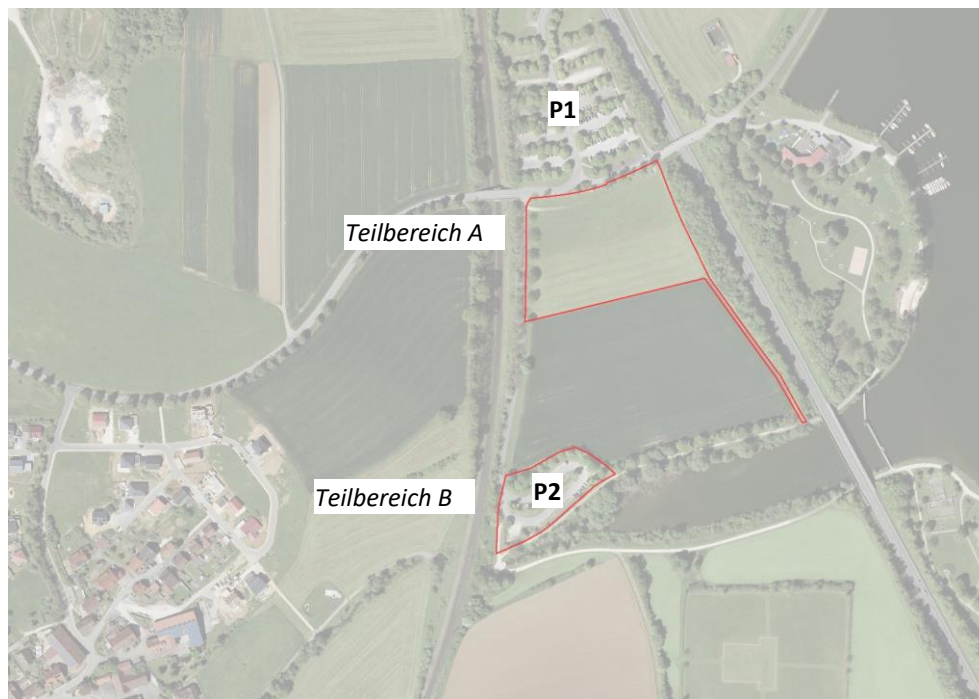


Abb. 2: Orthofoto (LUBW)

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 von Baden-Württemberg liegt Rainau an der Entwicklungsachse (Crailsheim -) Ellwangen (Jagst) - Aalen - Heidenheim an der Brenz - Giengen an der Brenz (- Ulm/Neu-Ulm) im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum.

Hierbei handelt es sich um Stadt-Umland-Bereiche mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung.

Bei der Entwicklung des Bebauungsplans „Erholungsgebiet Rainau-Buch, 1. Änderung“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Durch die Umnutzung der Wiesenfläche in einen Parkplatz im Teilbereich A sind landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen.

Nach der geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) liegt das Gebiet innerhalb der Generallegendeinheiten Amaltheenton-Formation (juAMT), Numismalimergel-Formation (juNM) und Goldshöfe-Sand (qGO). In diesen Geologischen Generallegendeinheiten herrschen Tonstein, Tonmergelstein und Kies bzw. Sand vor.

Der Bodenkarte folgend handelt es sich beim Bodentyp um mittel tief entwickelte Braunerde bzw. um Pseudogley-Parabraunerde. Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die naturnahe Vegetation und weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Eignung dieser Flächen für die Landwirtschaft wird aus der Flurbilanz 2022 abgeleitet.

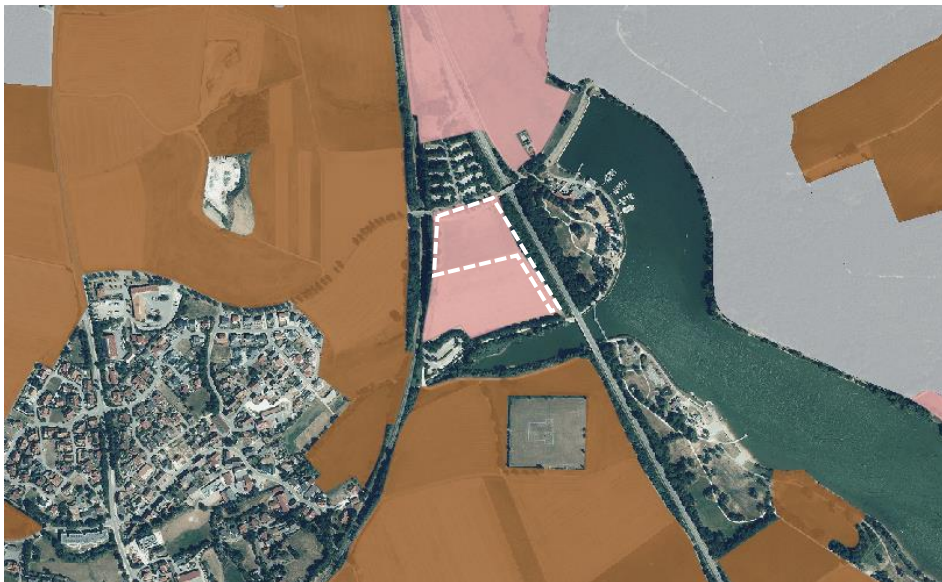


Abb. 3: Auszug Flurbilanz 2022 (LEL)

Erläuterungen zur Flurbilanz 2022

Die Flurbilanz 2022 ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Sie grenzt landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren ab,

die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Diese Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes verankert. Sie entspricht der dort genannten Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (VwV Standorteignungs-kartierung und Bodenbilanz) vom 31.03.2022 definiert ist.

Neben der Ertragsfähigkeit der Böden werden für die Erstellung der Flurbilanz 2022 weitere Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen berücksichtigt. Diese können von den Unteren Landwirtschaftsbehörden durch Regionale Kriterien (Investitionen, Erschließung / Arrondierung, Flächennachfrage, besondere Einschränkungen der Bewirtschaftung) ergänzt werden.

Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

*Die **landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren** bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.*

*Die **Vorrangflur** umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.*

*Die **Vorbehaltsflur I** umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.*

*Die **Vorbehaltsflur II** umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.*

*Die landwirtschaftlichen **Grenz- und Untergrenzfluren** sind ökonomisch und strukturell nicht nachhaltig bewirtschaftbar. Ihre oftmals hohe Bedeutung für Naturschutz und Erholung kann jedoch spezialisierten landwirtschaftlichen Betrieben ein Auskommen in der Pflege und Erhaltung dieser Flächen bieten. Auch im energetischen Bereich (Windkraft, Freiflächen-Photovoltaik) bieten diese Flächen Potenziale.*

*Die **Grenzflur** umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.*

Die **Untergrenzflur** umfasst die nicht landbauwürdigen Flächen (ungeeignete Böden), die wegen ihrer sehr geringen landwirtschaftlichen Eignung kein positives Ertrags- oder Aufwandsverhältnis ermöglichen. Fremdnutzungen können aus Sicht der ökonomischen Landnutzung befürwortet werden. Sie haben sich an den Zielen zur Offenhaltung der Kulturlandschaft auszurichten.

Durch die Planung werden keine Flächen der Vorrangflur oder der Vorbehaltsflur I in Anspruch genommen.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II eingestuft. Hierbei handelt es sich um landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind und auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollten.

Allerdings sind im direkten Umfeld des Teilortes Buch keine landwirtschaftlichen Grenz- und Untergrenzfluren vorhanden, sodass für diesen Ort nur eine Entwicklung auf Flächen der Vorbehaltsflur II in Frage kommt. Darüber hinaus wird die Fläche auch jetzt schon in den Sommermonaten regelmäßig gemäht und von den Besuchern des Erholungsgebietes als Parkplatz genutzt.

3.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Für das Bebauungsplangebiet „Erholungsgebiet Rainau-Buch, 1. Änderung“ wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt keine Hochwassergefährdung vor.

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Das Plangebiet liegt abseits von Küstengewässern und außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Verfügbarkeit von Daten bzw. Starkregengefahrenkarten geprüft. Diese sind bei der Gemeinde Rainau derzeit noch nicht vorhanden, sodass hierzu keine Aussagen bezüglich der

Betroffenheit gemacht werden können. Dennoch wurden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Verringerung der Neuversiegelung durch die Neuordnung bestehender Parkplatzanlagen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW- und Wohnmobil-Stellplätze

3.3. Regionalplan



Abb. 4: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Region Ostwürttemberg 2010 (Regionalverband Ostwürttemberg)

Gemäß dem Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg liegen beide Teilbereiche des Bebauungsplanes innerhalb eines regionalen Grünzuges (PS 3.1.1 (Z)) sowie innerhalb schutzwürdiger Bereiche für die Erholung (PS 3.2.4.1 (Z)).

Plansatz 3.1.1 (Z) Regionale Grünzüge

„Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie einer Minderung ihrer Erholungsfunktion entgegengewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.“

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Allerdings werden durch die Planung im Teilbereich A die bestehenden Strukturen nur geringfügig erweitert und die Parkplatzfläche so gestaltet, dass die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Tiere und Pflanzen sowie die Erholungsfunktion nicht oder nur in geringfügigem Maße beeinträchtigt werden. Darüber hinaus wirken sich die geplanten Neupflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage positiv auf

das Landschaftsbild aus. Die Funktionen des Regionalen Grünzugs werden durch das Vorhaben angesichts der Minimierungsmaßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt, sodass das Vorhaben auch diesem Ziel der Raumordnung nicht entgegensteht.

Für die Planungen des Teilbereich B werden bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen und neu geordnet. Der Teilbereich wird aktuell als PKW-Parkplatz und zukünftig als zukünftig Wohnmobil-Stellplatzanlage genutzt, sodass in diesem Bereich keine zusätzliche Beeinträchtigung des regionalen Grünzuges zu erwarten ist.

Plansatz 3.2.4.1 (Z) Schutzwürdige Bereiche für die Erholung

„Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.“

Die Parkplätze dienen der Erholung, zumindest indirekt. Überdies muss auch in diesem Zusammenhang gesehen werden, dass in dieser Region durch den Stausee bereits ein hoher Erholungsdruck herrscht und die Park- und Stellplätze erforderlich sind, um die bestehende Erholungsfunktion des Naherholungsgebiets am Bucher Stausee zu fördern und zu ordnen. Durch die Planungen in den Teilbereichen A und B wird die Erholungseignung gestärkt, sodass keine Beeinträchtigung des schutzwürdigen Bereichs für die Erholung zu erwarten ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG sind in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, sobald die entsprechende Festlegung Planreife erlangt hat. Dies ist der Fall, weil die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der 1. Anhörung durch den Regionalverband mit Beschluss vom 15.09.2023 erfolgt ist. Dementsprechend ist eine Auseinandersetzung mit den Zielen des 1. Anhörungsentwurf des Regionalplans erforderlich.

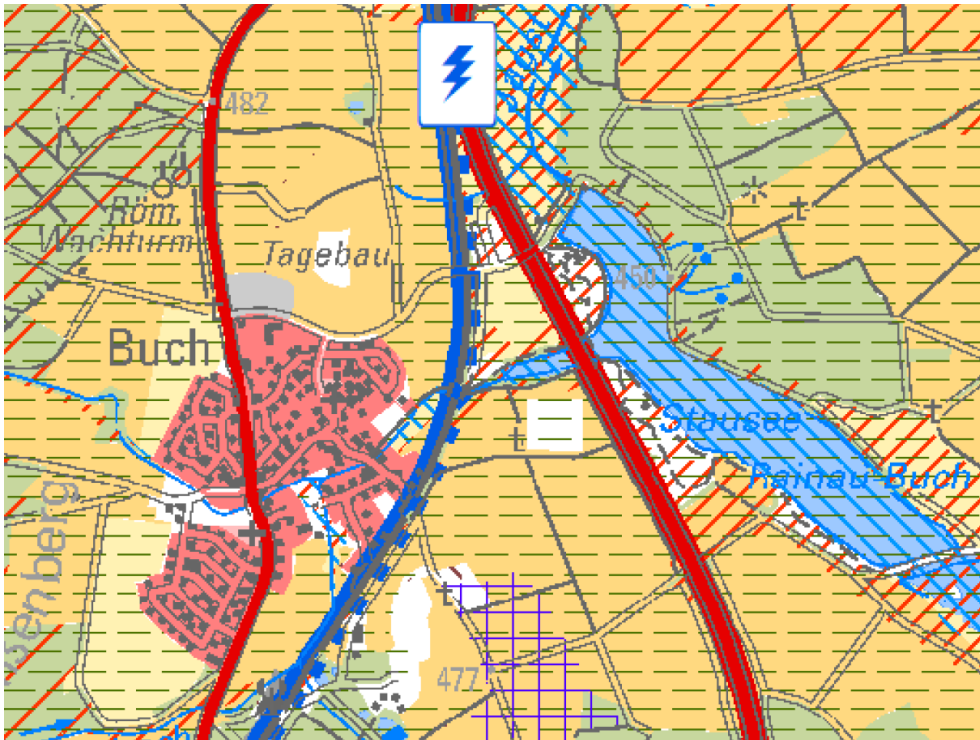


Abb. 5: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Region Ostwürttemberg 2035 1. Anhörung (Regionalverband Ostwürttemberg)

Im Anhörungsentwurf der Gesamtfortschreibung Regionalplan Ostwürttemberg 2035 liegen beide Teilbereiche weiterhin innerhalb eines Regionalen Grünzugs (Plansatz 3.1.1 Abs. 1). Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1.1 Abs. 1, 2 und 4).

3.2.1.1 Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege

„(1) Zur Sicherung und Entwicklung funktional zusammenhängender, intakter, resilienter Lebensräume durch Vernetzung von Schutzgebieten und durch weitere Ausformung des landesweiten Biotopverbunds sowie weiterer für die biologische Vielfalt wertvoller Gebiete in der Region sind Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind funktionswidrige Nutzungen, insbesondere Siedlungsentwicklung ausgeschlossen.

(2) In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind ausnahmsweise zulässig:

- kleinteilige Erweiterungen von bestehenden standortgebundenen technischen Infrastrukturen der öffentlichen Versorgung,
- Ausbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen der linienhaften Verkehrsinfrastruktur sowie Erschließungsstraßen und Radwege,
- Straßen- und Schienenneubaumaßnahmen für den regionalen Verkehr, die nachrichtlich in der Raumnutzungskarte dargestellt sind, - Maßnahmen, die zum naturnahen Hochwasserschutz, zur naturnahen Gewässerentwicklung oder zur Renaturierung von Mooren dienen,

- *naturnahe Erholungsnutzungen samt zugehörigen Einrichtungen, soweit diese von untergeordneter baulicher Ausprägung sind,*

*soweit keine freiraumschonendere Alternative besteht, und die Funktionsfähigkeit der Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege gewährleistet bleibt.
[...]*

(4) Überlagern sich Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege mit Regionalen Grünzügen haben im Konfliktfall die Funktionen der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege Vorrang vor den Funktionen der Regionalen Grünzüge.

Bei Überlagerungen von Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege mit Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist dem vorbeugenden Hochwasserschutz im Konfliktfall der Vorrang einzuräumen.

Bei einer Überlagerung mit Vorranggebieten für die Landwirtschaft haben die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung sofern die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ackerbaulich oder gartenbaulich genutzt werden können.

Bei einer Überlagerung von Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege mit Vorranggebieten zur Sicherung von Rohstoffvorkommen haben diese Vorrang für den Zeitraum der erforderlichen Rohstoffabbau.

Gemäß der Begründung zum Plansatz dienen Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege der Sicherung und Entwicklung von Gebieten mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz mit dem Ziel, funktional zusammenhängende, intakte Lebensräume zu sichern, weiter auszuformen und anzureichern und von Siedlungsentwicklungen freizuhalten. Allerdings dienen sowohl der geplante Parkplatz aus Teilbereich A als auch die Wohnmobil-Stellplatzanlage aus Teilbereich B nicht einer Siedlungserweiterung, sondern der Erholung. Und die überplanten Flächen sind bereits durch entsprechende Nutzungen und die Umgebungsnutzungen wie der Bundesstraße 290 im Osten und der Eisenbahntrasse der Oberen Jagstbahn im Westen vorbelastet. Darüber hinaus sollen die Biotope, die sich im Plangebiet befinden, weiterhin geschützt werden, sodass insgesamt nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des oben genannten Ziels ausgegangen werden kann.

3.4. Flächennutzungsplan

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen (in Kraft getreten gem. § 6 BauGB am 18.07.2003) als Fläche für die Landwirtschaft bzw. öffentlicher Parkplatz dargestellt.

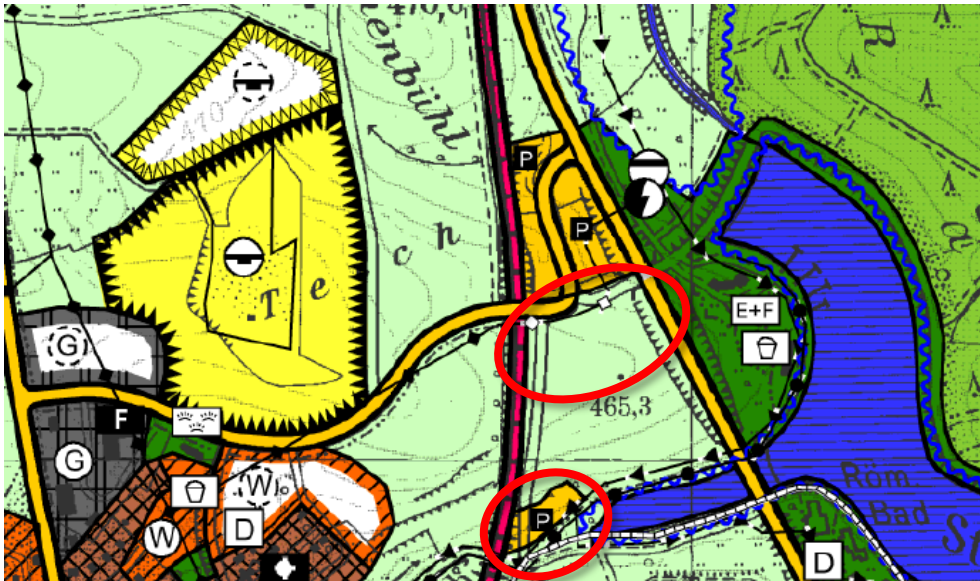


Abb. 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (VVG Ellwangen)

Für das Vorhaben ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Rainau beantragt die FNP-Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Erholungsgebiet Rainau-Buch, 1. Änderung“ bei der VVG Ellwangen.

3.5. Bebauungspläne

Durch die Planung werden Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Rainau-Buch“ (rechtsverbindlich seit 22.05.1981) überplant. Dort ist für die überplanten Bereiche „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt.



Abb. 7: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Erholungsgebiet Rainau-Buch“

3.6. Schutzgebiete und-objekte

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen.

Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop sowie Flächen für den Biotopverbund sind nicht vom Vorhaben betroffen.



Abb. 8: Auszug aus dem Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
(Abfrage: Alle Schutzgebiete)

Allerdings grenzen mehrere nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope an die Teilflächen des Bebauungsplanes an. Dabei handelt es sich um „Feldgehölze an der B 290 östlich von Buch“ (Nr. 170261369107) sowie „Gehölze am Bucher Becken“ (Nr. 170261369109). Die Biotope werden durch die Umgestaltung der Flächen jedoch nicht beeinträchtigt.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Rainau liegt in der Mitte des Ostalbkreises zwischen Aalen und Ellwangen. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Stadt Ellwangen, im Osten an die Gemeinde Westhausen, im Süden an die Stadt Aalen und im Westen an die Gemeinden Hüttlingen und Neuler.

Das Gemeindegebiet liegt westlich der Autobahn A 7 und beidseits der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden B 290. Sie tangiert das Erholungsgebiet Rainau-Buch, wodurch dieses gut an den überörtlichen Verkehr angebunden ist.

Die zu überplanenden Teilflächen A und B befinden sich östlich der Ortslage des Teilorts Buch auf einer nach Süden geneigten Wiesenfläche (Teilbereich A) bzw. einem öffentlichen Parkplatz.

Gemeinde Rainau
Bebauungsplan "Erholungsgebiet Rainau-Buch, 1. Änderung"
Begründung

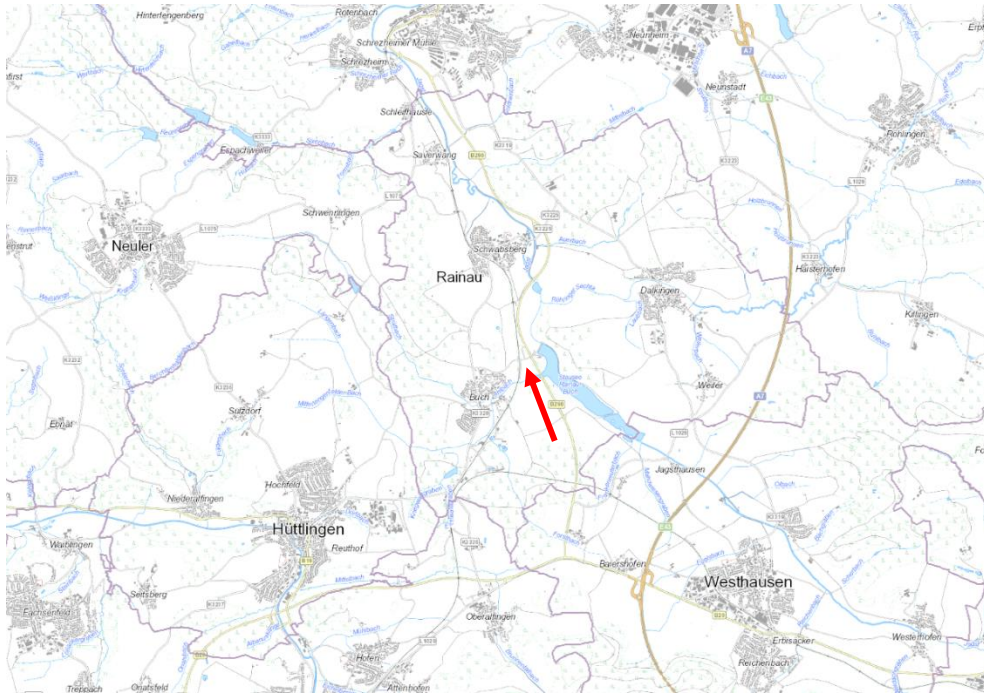


Abb. 9: Auszug aus dem Daten und Kartendienst der LUBW

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes setzt sich aus den Teilbereichen A (ca. 1,6 ha) und B (ca. 0,5 ha) zusammen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 973 (Weg), 974 (Weg), 975, 976 und 977 (Weg) der Gemarkung Schwabsberg.

Der Geltungsbereich für den **Teilbereich A** wird wie folgt begrenzt:

- im Norden innerhalb des Flurstücks 973 (Weg),
- im Osten das Flurstück 382 (B 290),
- im Süden innerhalb der Flurstücke 975 und 977 (Weg) und
- im Westen innerhalb des Flurstücks 974 (Weg).

Der Geltungsbereich für den **Teilbereich B** wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 975,
- im Osten durch das Flurstück 977 (Weg),
- im Süden durch das Flurstück 977 (Weg) und
- im Westen durch die Flurstücke 470 (Bahn) und 974 (Weg).

Die Geltungsbereiche sind im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 17.01.2024) begrenzt.



Abb. 10: Abgrenzungsplan (eigene Darstellung)

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen im Teilbereich A werden bisher, abgesehen von den Sommermonaten, landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In den Sommermonaten wird die Fläche den Besuchern des Erholungsgebietes als ungeordneter Ausweich- bzw. Bedarfsparkplatz zur Verfügung gestellt.

Die Vorhabenfläche im Teilbereich B wird derzeit schon als öffentlicher Parkplatz für Besucher des Erholungsgebietes genutzt. In diesem Bereich sind bereits eine asphaltierte Fahrspur sowie geschotterte PKW-Stellplätze vorhanden.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Teilbereich A:

Nördlich der Teilfläche A befinden sich ein Fuß- und Radweg sowie ein öffentlicher PKW-Parkplatz, östlich ein Feldgehölz und daran anschließend die B 290. Im Süden grenzt eine Ackerfläche an diesen Teilbereich und im Westen ein asphaltierter Weg mit daran anschließender die Bahnstrecke Goldshöfe–Crailsheim der oberen Jagstbahn.

Teilbereich B:

Im Norden und Osten grenzt eine Ackerfläche an den Teilbereich B. Im Süden wird die Teilfläche von einem Fuß- und Radweg begrenzt, an den der Ahlbach bzw. ein Seitenarm des Bucher Stausees anschließen. Im Westen grenzt die Bahnstrecke Goldshöfe–Crailsheim der oberen Jagstbahn an.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) liegt das Gebiet innerhalb der Generallegendeinheiten Amaltheenton-Formation (juAMT), Numismalmergel-Formation (juNM) und Goldshöfe-Sand (qGO). In diesen Geologischen Generallegendeinheiten herrschen Tonstein, Tonmergelstein und Kies bzw. Sand vor.

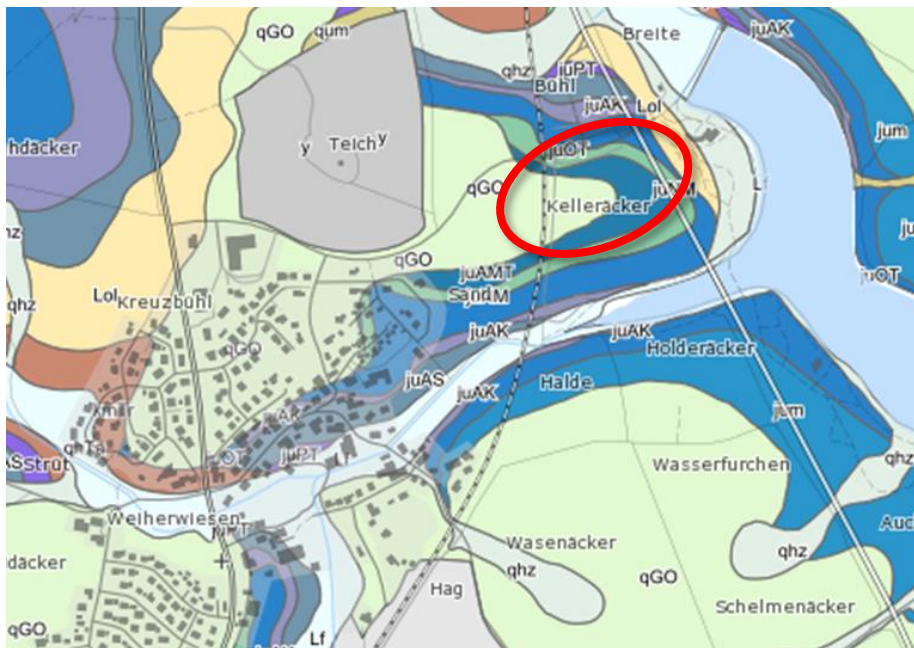


Abb. 11: Auszug aus der geologischen Karte GeoLa GK 50 - Geologische Einheiten (LGRB)

4.6. Denkmalschutz

Die geplanten Maßnahmen liegen in direkter Sichtachse zum UNESCO Weltkulturerbe „Kastell Buch und Vicus. Obergermanisch-Raetischer Limes – UNESCO Weltkulturerbe mit Schutzzone“; einem Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Die gesamten Flurstücke 975 und 976 befindet sich innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche (Listen-Nr. 11, siehe nachfolgende Karte).

Gemeinde Rainau
 Bebauungsplan "Erholungsgebiet Rainau-Buch, 1. Änderung"
 Begründung

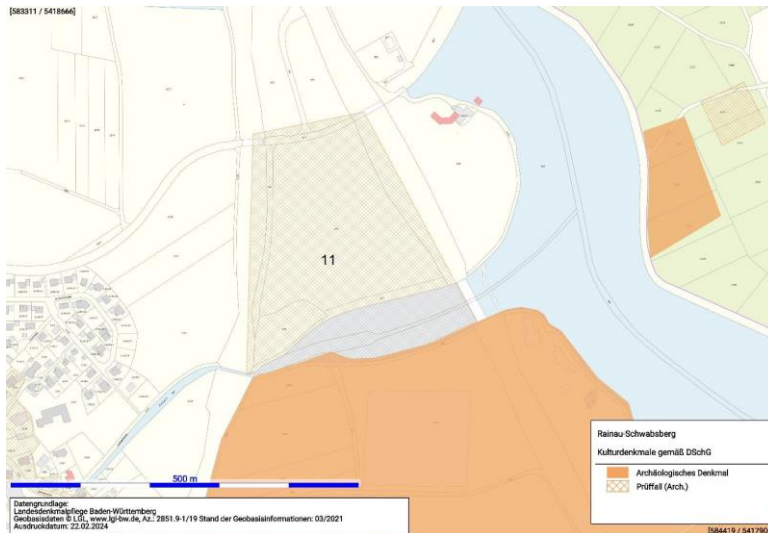


Abb. 12: Archäologischen Verdachtsfläche Listen-Nr. 11 (Landesamt für Denkmalpflege)

Geophysikalische Messungen im Jahr 2018 erbrachten verschiedene lineare Strukturen, die möglicherweise auf Gebäudegrundrisse in diesem Areal hinweisen könnten (s. Abb. 13).

Teilbereich A befindet sich vollumfänglich auf landwirtschaftlichem Boden, der weitestgehend von modernen Eingriffen (mit Ausnahme des Pflügens) verschont geblieben ist. Zudem könnten die geplanten Maßnahmen zur Einschränkung der visuellen Integrität des UNESCO Welterbes führen. Die Geomagnetik gibt Anlass zur Annahme, dass unterhalb des Oberbodens mit weiteren Funden und Befunden zu rechnen ist, die einem Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG entsprechen können.

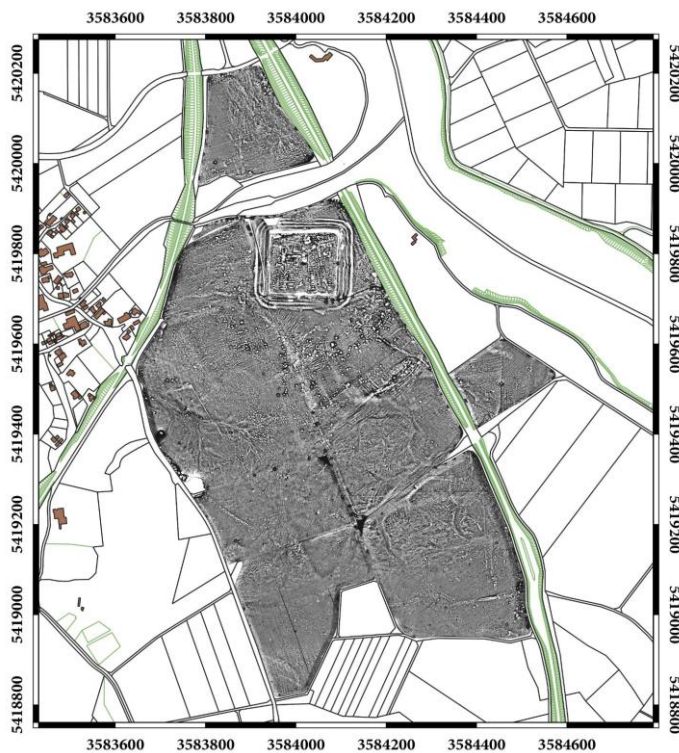


Abb. 13: Ausschnitt Geophysikalische Messungen, Stand 2018 (Landesamt für Denkmalpflege)

4.7. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.8. Grund- und Oberflächenwasser

4.8.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit Mittel- und Unterjura mit einer Deckschicht aus stark wechselnder Porendurchlässigkeit. Hierbei handelt es sich um einen Grundwassergeringleiter, wodurch die Grundwasserneubildung in den Teilbereichen gering ausfällt.

4.8.2. Oberflächenwasser

Innerhalb der Teilbereiche des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Allerdings befindet sich der Bucher Stausee in der unmittelbaren Umgebung.

4.9. Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Wegeverbindungen (Flst. 971, 973, 974) erschlossen. Damit erfolgt eine Anbindung sowohl an das örtliche (Stauseestraße Richtung Westen zur K 3320) als auch das überörtliche Verkehrsnetz (B 290).

4.10. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen durch Teilbereich B des Bebauungsplanes. Diese sind für den Anschluss der Wohnmobil-Stellplätze ausreichend dimensioniert.

Übergeordnete Leitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.11. Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftliche Flächen einbezogen. Hierbei handelt es sich um Grünland und einen kleinen Teil Ackerland, welche intensiv bewirtschaftet werden. Nach der Flurbilanz 2022 werden keine Flächen der Vorrangflur oder der Vorbehaltsflur I in Anspruch genommen.

Durch den Bebauungsplan werden keine forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

In Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Erholungsgebiet Rainau-Buch plant die Gemeinde Rainau den Bau einer Stellplatzanlage für Wohnmobile sowie die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlagen am Bucher Stausee.

Die Anlage für Wohnmobile soll auf dem bestehenden Parkplatz P2 westlich des Stausees entstehen. Hierzu wird die Fläche neu geordnet und auf einer wasser gebundenen Decke werden ca. 20 Wohnmobil-Stellplätze geschaffen. Geplant ist eine Stellplatzanlage mit Schranken und Zahlungsautomat und einem Servicebereich für die Ver- und Entsorgung.

Da die bestehenden PKW- Stellplätze im Sommer nicht ausreichen und zum Ersatz der für die Wohnmobil-Stellplatzanlage wegfallenden 80 PKW-Stellplätze, soll darüber hinaus ein möglichst naturnaher Parkplatz auf der Wiese des Flurstücks 975 geschaffen werden. Hierfür sollen Fahrspuren aus Schotter hergestellt, und die Stellplatzreihen mit Holzzäunen und Baumpflanzungen geordnet werden. Damit können insgesamt ca. 458 Parkplätze geschaffen werden. Diese Umsetzung erfolgt bedarfsorientiert, sodass zunächst nur drei der fünf geplanten Fahrspuren hergestellt werden sollen.

Zur Sicherheit für den Fußverkehr soll außerdem ein Weg mit wassergebundener Decke östlich des Parkplatzes entstehen.

5.2. Erschließung

Die Erschließung des Parkplatzes und der Wohnmobil-Stellplätze erfolgt über die bestehenden Wegeverbindungen (Flst. 971, 973, 974).

5.3. Ver- und Entsorgung

5.3.1. Wasserversorgung

Die Versorgung der Wohnmobil-Stellplatzanlage kann durch Anschluss an die bestehende Wasserleitung erfolgen.

5.3.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen.

5.3.3. Entsorgung

Da die geplanten Parkflächen im Teilbereich A begrünt bleiben und auch die Fahrspuren wassergebunden, als Schotterfläche hergestellt werden sollen, wird davon ausgegangen, dass keine Sammlung des Oberflächenwassers nötig wird. Vielmehr soll das Niederschlagswasser auch weiterhin über die Grünflächen breitflächig abfließen und versickern. Ggf. können bei Bedarf im Osten des geplanten Parkplatzes kleine (Versickerungs-)Mulden für stärkere Regenereignisse hergestellt werden.

Die geplante Wohnmobil-Stellplatzanlage im Teilbereich B existiert in der flächenhaften Ausbildung bereits in dieser Form (als Parkplatz) und wird lediglich etwas angepasst, sodass am bestehenden System der Oberflächenentwässerung nichts verändert werden muss. An der Wohnmobil-Stellplatzanlage ist eine zentrale Entsorgungsstation für anfallendes Schmutzwasser geplant, die an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden kann.

5.4. Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung eines Parkplatzes werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II eingestuft werden. Die Wiesenfläche wird in den Sommermonaten bereits als Parkplatz genutzt und soll nun geordnet werden. Alternative Flächen zur Schaffung von Parkraum für die hohe Besucheranzahl in der Hauptsaison sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Darüber hinaus würde ein Parkplatz an anderer Stelle höhere Eingriffe verursachen.

Forstwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

5.5. Grün- und Freiraumkonzept

Grünordnerische Maßnahmen dienen der Vermeidung/ Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz der durch die Baumaßnahmen entstehenden Eingriffe. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Demnach kann der erforderliche Ausgleich trotz umfangreicher Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen nicht im Plangebiet erbracht werden, weshalb externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, die im weiteren Verfahren zu benennen sind.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes werden im Folgenden zusammengefasst:

- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen oder angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden (Schutzgut Boden, Fläche).
- Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet (Schutzgut Boden, Fläche).
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze und -zufahrten und Wohnmobil-Stellplätze (Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser).
- Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt, sodass kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer erfolgt (Schutzgut Wasser).
- Durchführung von Rodungsarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen (Schutzgut Tiere und Pflanzen).
- Durchgrünung mit hochstämmigen Laubbäumen im Bereich von Pkw-Stellplätzen (Schutzgut Tiere und Pflanzen).

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Sondergebiete, die der Erholung dienen

Teilbereich B des Bebauungsplanes wird als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil-Stellplatz“ (§ 10 BauNVO) festgesetzt. Das Sondergebiet dient dem vorübergehenden Aufenthalt und zum Aufstellen von selbstangetriebenen, ausgestatteten Freizeitfahrzeugen, die so beschaffen und aufgestellt sind, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Daher sind innerhalb des Sondergebietes „Wohnmobil-Stellplatz“ lediglich Standplätze für Wohnmobile bzw. Reisemobile und Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung allgemein zulässig.

6.2. Nebenanlagen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Nebenanlagen nur insoweit zulässig, als sie zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wasser und ähnlichem oder zur Einfriedung entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (B.1.) notwendig sind.

6.3. Verkehrsflächen

6.3.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“

Innerhalb der Teilfläche A werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Bei den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ handelt es sich um einen Haupteintrittsweg für den Fußverkehr zum nahegelegenen Stausee, der nicht für den öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr freigegeben werden soll. Ein Befahren des Weges für Pflege- und Wartungsarbeiten ist zulässig.

6.3.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ handelt es sich um öffentliche Stellplätze für Besucher:innen des Erholungsgebietes Rainau-Buch. Aus Gründen des Umweltschutzes und zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses sind die Wohnmobil-Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Die PKW-Stellplätze im Teilbereich A sind als Rasen- bzw. Wiesenfläche zu belassen.

6.4. Grünflächen

6.4.1. Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Eingrünung

Zur Einbindung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild wird im Süden des Plangebietes ein zehn Meter breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt. Bauliche Anlagen und Befestigungen sind innerhalb der Grünfläche nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Geländemodellierungen zur Abführung des Oberflächenwassers.

6.5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.5.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Vorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für Zufahrten, Fahrspuren und den Fußweg in Teilbereich A sowie die Wohnmobil-Stellplätze in Teilbereich B wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.). Damit werden die negativen Auswirkungen bei Regenereignissen reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Ansaat

Zur Förderung der heimischen Artenvielfalt und zur Vermeidung gebietsfremder Arten ist für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ausschließlich zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen ist zur Außenbeleuchtung naturverträgliche Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen ≤ 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Darüber hinaus sind angrenzende Waldbereiche sowie großflächige Grünflächen als lichtarme Dunkelräume zu erhalten, die Lichtmenge ist daher auf das Nötigste zu beschränken.

6.5.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmenfläche m1

Zur Integration des Parkplatzes in das Landschaftsbild ist innerhalb der Maßnahmenfläche m1 südlich an die Parkplatzfläche anschließend eine 6-reihige Feldhecke mit nachgelagertem Saumstreifen zu entwickeln.

Die Anlage einer 3 bis 6-reihigen Feldhecke erfolgt unter Verwendung von standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen mit variablen Pflanzrastern (1,5 m bis 3 m) und -verbänden (3 bis 7). Durch die lockere Bepflanzung der südlichen beiden Pflanzreihen werden Heckenausbuchtungen geschaffen, die zu einer Erhöhung des Grenzlinieneffektes und zu einer optischen Auflockerung der Heckenlinie beitragen.

Zur Heckenpflege wird diese in einem Intervall von ca. 15 bis 20 Jahren abschnittsweise unter Schonung ausgewählter Überhälter auf den Stock gesetzt.

Der Feldhecke wird ein bis zu 6 m breiter Saumstreifen nachgelagert. Hierzu wird die bestehende Fettwiese durch Flächenextensivierung durch abschnittsweise jährliche Mahd (jeweils zur Hälfte) ab September mit Abraum des Mähgutes und ohne Einsatz von Düngemitteln zu einem mesophytischen Saumstreifen entwickelt. Hierdurch werden Altgras und -staudenstrukturen ausgebildet und eine Verbuschung vermieden.

6.6. Pflanzgebot und Pflanzbindung

6.6.1. Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Gebietes sowie zur Einbindung ins Landschaftsbild. Für die Umsetzung der Pflanzgebote ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

6.6.2. Pflanzgebot öffentlicher Parkplatz

An den im Plan dargestellten Stellen sind standortgerechte Laubbaum- und/ oder Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume dienen der Einbindung des Parkplatzes ins Landschaftsbild sowie zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes.

6.6.3. Pflanzbindung

Zur Sicherung bestehender wertvoller Gehölzbestände sind die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen und Einzelbäume als naturnahe Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In diesen Bereichen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Anforderungen an die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

7.1.1. Einfriedungen

Für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sind Einfriedungen aus Bepflanzung vorgegeben, baulich angelegte Einfriedungen (insbesondere Mauern und Zäune) sind nicht zugelassen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben.

Einfache Holzzäune zur Ordnung der Stellplatzanlage im Teilbereich A sind zulässig.

7.2. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

- Freiflächengestaltung / Pflanzliste
- Grenzabstände mit Pflanzungen
- Bodenschutz
- Baugrundverhältnisse
- Bodenfunde/ Denkmalschutz
- Bodenverunreinigungen / Altlasten
- Regenwassernutzung
- Abwasserbeseitigung
- Außenbeleuchtung

9. FLÄCHENBILANZ

Sondergebiet (SO)	ca.	2.496 m ²
Verkehrsfläche („öffentlicher Parkplatz“)	ca.	12.820 m ²
Verkehrsfläche („Fußweg“)	ca.	938 m ²
öffentliche Grünfläche „Eingrünung“ (Teilbereich A)	ca.	2.039 m ²
öffentliche Grünfläche „Eingrünung“ (Teilbereich B)	ca.	6.516 m ²
Gesamtes Plangebiet	ca.	20.879 m²