



Gemeinde Pfalzgrafenweiler  
Landkreis Freudenstadt

## **Bebauungsplan „Waldsägmühle – 1. Änderung“**

Regelverfahren  
in Pfalzgrafenweiler-Kälberbronn

### **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 05.12.2023

*Vorentwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **Inhaltsübersicht**

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	11
4.4 Waldabstand.....	12
4.5 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	12
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>13</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	13
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	13
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>14</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	14
<b>7. Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....</b>	<b>15</b>
7.1 Ausgleichsmaßnahme A1 - Waldrandgestaltung.....	15
7.2 Ausgleichsmaßnahme A2.....	15
7.3 Ausgleichsmaßnahme A3.....	15
<b>8. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>16</b>
8.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	16
8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	16
<b>9. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>18</b>
<b>10. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>19</b>
10.1 Art der Nutzung.....	19
10.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	19
10.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	19
10.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen.....	20
10.6 Versorgungsflächen.....	20
10.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	20
10.8 Öffentliche Grünflächen.....	20
10.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
<b>11. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>21</b>

---

11.1	Dachform und Dachneigung.....	21
11.2	Fassaden und Dachgestaltung.....	21
11.3	Werbeanlagen und Automaten.....	21
11.4	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	21
11.5	Antennen.....	21
<b>12.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>22</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler ist ausgewiesener Luftkurort und besticht durch seine landschaftlich eindrückliche Lage inmitten des Naturparks Schwarzwald, welcher ein touristischer Anziehungspunkt für Besucher aus der ganzen Welt ist. Der Fremdenverkehr stellt dabei einen wesentlichen Wirtschaftszweig für die Gesamtgemeinde dar.

Besonders das familiengeführte 4-Sterne Wellnesshotel „Waldsägmühle“ in Kälberbronn hat sich bei Erholungssuchenden von Nah und Fern einen Namen gemacht und lockt jährlich etliche Besucher in die Region. Um die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Hotel- und Restaurantanlage an dem vorhandenen Standort zu sichern wurde bereits im Jahre 2005 ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher den Betriebsinhabern ermöglichen sollte, ein eigenständiges Wohngebäude für die Eigentümerfamilie zu errichten. Vorgesehen hierfür war der Standort auf der gegenüberliegenden Seite des Hotels. Dieses Vorhaben wurde, aus verschiedenen Gründen, bis heute nie verwirklicht. Zwischenzeitlich liegen neuere Planungen vor, die auf die geänderten Bedürfnisse der Eigentümerfamilie, sowie auf das wirtschaftliche Zukunftskonzept des Hotels angepasst wurden. Um der allgegenwärtigen Diskussion, den Energiebedarf und Ressourcenendlichkeit Rechnung zu tragen, soll das Wohngebäude mit einem Hackschnitzelheizwerk ausgestattet werden, welches die komplette Hotelanlage mit dem nötigen Energiebedarf versorgen soll. Hierfür erhält die Eigentümerfamilie eine Förderung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Des weiteren sollen neben den 3 Eigentümerwohnungen ebenfalls Parkplätze, sowie Möglichkeiten zum Fahrradverleih für die Gäste der Anlage, ihren Platz im geplanten Neubau finden.

Um auch für die weiteren touristischen und wirtschaftlichen Entwicklungen der Zukunft gut gerüstet zu sein, sind zudem verschiedene Anpassungen der Hotel- und Restaurantanlage im Rahmen dieses Bebauungsplan-Änderungsverfahrens angedacht. So soll die Möglichkeit geschaffen werden, weitere Hotelzimmer in Form von Suiten und die Erweiterung der Wellnessanlage im Süden des Plangebiets zu errichten. Das im Osten des Gebietes bestehende Mitarbeiterwohnhaus, welches ehemals als Einfamilienhaus erbaut wurde, soll in naher Zukunft modernisiert und auf den Stand heutiger Anforderungen ausgebaut werden.

Die Anlieferung von Waren für den Hotelbetrieb stellt das Familienunternehmen Tag für Tag auf die Probe. So erreichen den Betrieb täglich bis zu 6 LKW, die die Anlage mit Waren versorgen. Bisher ist diese Anlieferung nur über die Hauptzufahrt und somit den Gästebereich möglich. Die dortigen Parkflächen sind in dieser Zeit blockiert und der Gästebetrieb gestört. Angedacht ist daher, die Waren in der Zukunft im Bereich des geplanten Wohnhauses anzuliefern und diese dann über einen Versorgungskanal unter der Straße ins Hotel zu befördern.

Um diesen geänderten Anforderungen Rechnung zu tragen, wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Waldsägmühle“ erforderlich.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Gemeinde Kälberbronn im Zinsbachtal. Der Geltungsbereich grenzt vollumfänglich an Waldflächen und wird durch die Kreisstraße K4729 in Ost-West-Richtung durchquert.

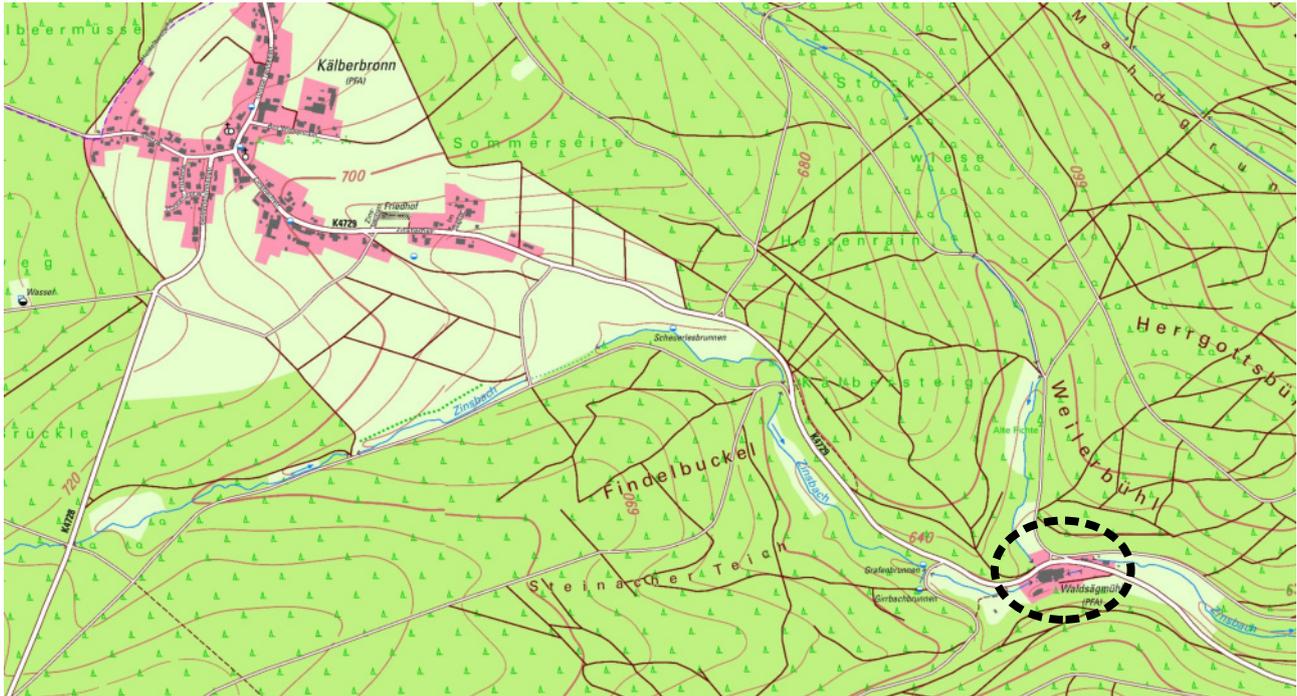


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)



### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlung Bestand, Naturschutzgebiet, Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege, Fläche für Erholung und Tourismus
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche, Parkplatzfläche, Fläche für die Landwirtschaft mit dem Nutzungszweck Spielplatz
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Waldsägmühle“ vom 06.05.2005
Landschaftsschutzgebiete	LSG „Zinsbachtal“ Schutzgebiets-Nr.: 2.37.027
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Offenlandbiotop „Zinsbach bei der Waldsägmühle“, Biotop-Nr.: 174172372165
FFH-Mähwiese	FFH-Berg-Mähwiese bei der Waldsägmühle SO Kälberbronn, MW-Nummer: 6500023746146258
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund mittlere Standorte Kernfläche, Kernraum und Biotopverbund feuchte Standorte Kernraum, 500 m – Suchraum, 1.000 m - Suchraum
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	Betroffenheit, siehe Ziffer 4.4
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Fließgewässer: Stockwiesenbach, Gewässer-ID 594 und Zinsbach, Gewässer-ID 593
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Kreisstraße K 4729

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

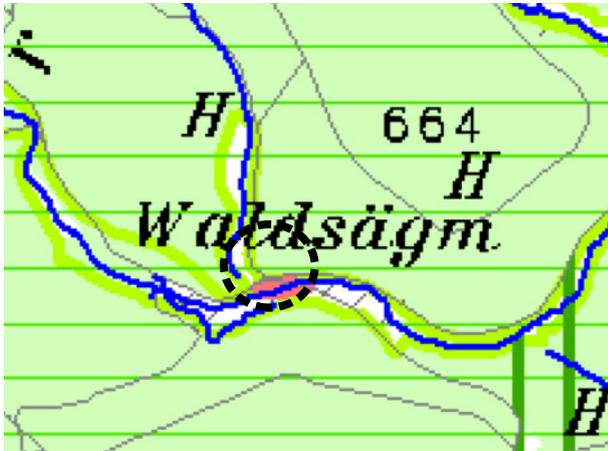


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

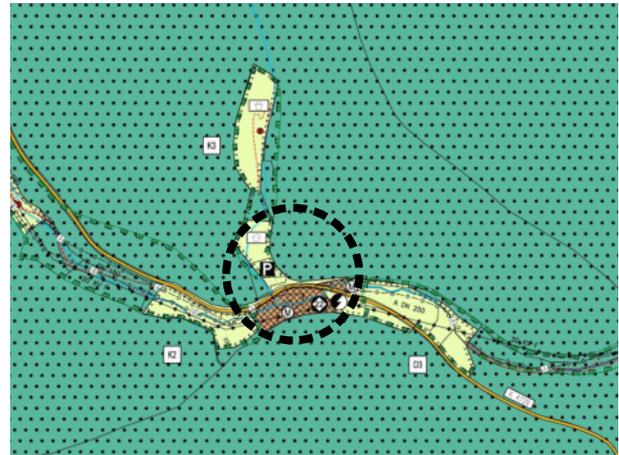


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald von 2003 wird das Plangebiet als Siedlung Bestand, Landschaftsschutzgebiet, Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege, sowie Fläche für Erholung und Tourismus ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Grömbach – Pfalzgrafenweiler – Wörnersberg wird die Fläche als Gemischte Baufläche, Parkplatzfläche, Fläche für die Landwirtschaft und Flächen für Wald dargestellt.

Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird notwendig.

## 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle und zukunftsgerechte städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Waldsägmühle“ von der Planung vollständig überplant.



Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Waldsägmühle“ vom 06.05.2005

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Waldsägmühle vom 06.05.2005 weist für die vorliegende Fläche ein Sondergebiet Hotel sowie ein Sondergebiet Wohnen mit dazugehörigen Parkierungs-, Straßenverkehrs- und Grünflächen aus.

**Änderungspunkte des Bebauungsplan „1. Änderung – Waldsägmühle:**

Wesentliche Änderungspunkte im Bereich Sondergebiet 1 (Hotel):

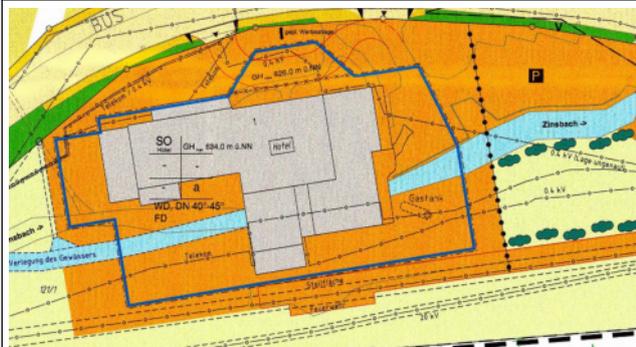


Abb. 4-4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Waldsägmühle“ vom 26.10.2004

Nutzungsschablone:  
 GHmax. 634,00 m ü. NN  
 abweichende Bauweise  
 Dachform: WD, DN 40°-45°, FD

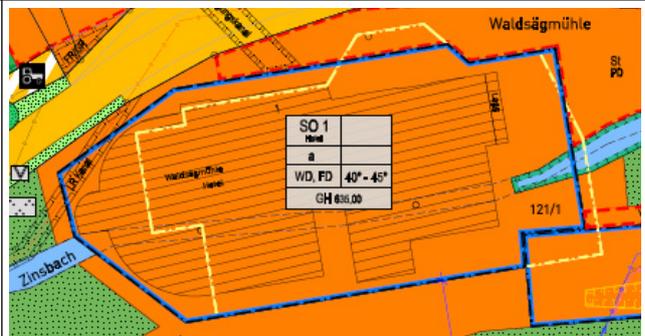


Abb. 4-5: Ausschnitt aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Waldsägmühle – 1. Änderung“

Nutzungsschablone:  
 GHmax. 635,00 m ü. NN  
 abweichende Bauweise  
 Dachform: WD, DN 40°-45°, FD

Ziel: Aktualisierung des Bestandes und Neuordnung  
 Zufahrtbereich, ggf. mit zusätzlichem begrüntem  
 Parkdeck

Wesentliche Änderungspunkte im Bereich Sondergebiet 2 (Wellness):



Abb. 4-6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Waldsägmühle“ vom 26.10.2004

Festgesetzte Grünfläche



Abb. 4-7: Ausschnitt aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Waldsägmühle – 1. Änderung“

Nutzungsschablone:  
 Vollgeschosse I  
 GHmax. 626,00 m ü. NN  
 offene Bauweise  
 Dachform: FD

Ziel: Bestandssicherung Wellness mit mittelfristiger  
 Erweiterungsmöglichkeit

Wesentliche Änderungspunkte im Bereich Sondergebiet 3 (Energie, Mobilität und Wohnen):



Abb. 4-8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Waldsägmühle“ vom 26.10.2004

Nutzungsschablone:  
 GHmax. 633,00 m ü. NN  
 offene Bauweise  
 Dachform: SD, WD, DN 40°-45°

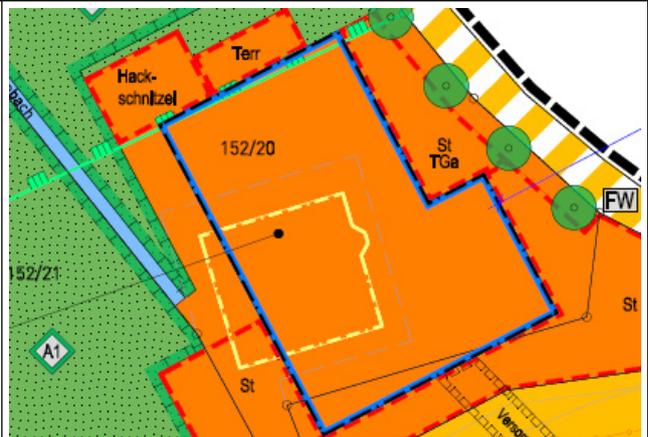


Abb. 4-9: Ausschnitt aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Waldsägmühle – 1. Änderung“

Nutzungsschablone:  
 Vollgeschosse II  
 GHmax. 7,50 m  
 EFH 622,75 m ü. NN, +/- 60 cm  
 offene Bauweise

Ziel: Neuschaffung einer ressourcenschonenden Energieversorgung für die Hotelanlage i.V. mit weiteren Infrastruktureinrichtungen für das Hotel und mit zusätzlicher Wohnnutzung für Hotelbetreiber und Geschäftsführung

Wesentliche Änderungspunkte im Bereich Sondergebiet 4 (Werkhof):

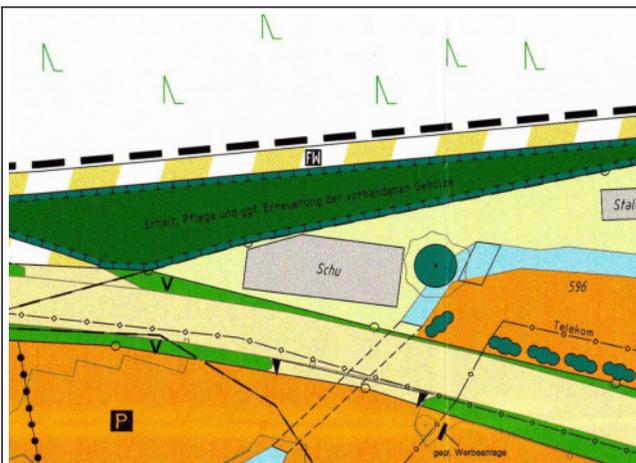


Abb. 4-10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Waldsägmühle“ vom 26.10.2004

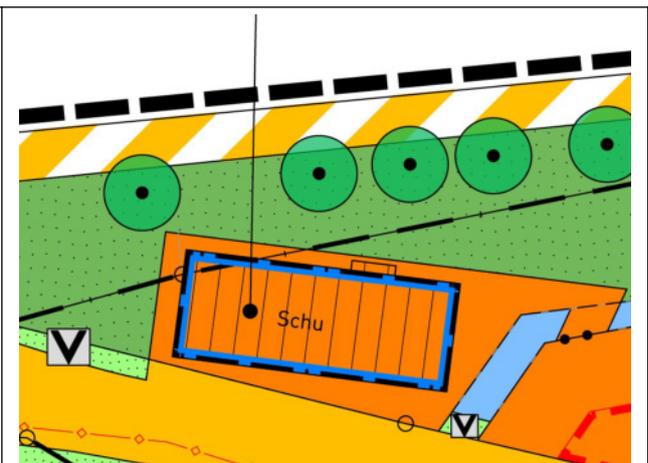


Abb. 4-11: Ausschnitt aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Waldsägmühle – 1. Änderung“

<p>Bestehendes Schuppengebäude – nachrichtliche Darstellung</p>	<p><u>Nutzungsschablone:</u>                  Vollgeschosse I                  GHmax. 8,00 m                  EFH 618,20 m ü.NN, +/- 60cm                  offene Bauweise                  Dachform: SD 40°-45°</p> <p>Ziel: Bauplanungsrechtliche Sicherung des bestehenden Schuppengebäudes</p>
-----------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wesentliche Änderungspunkte im Bereich Sondergebiet SO 5 (Wohnen):

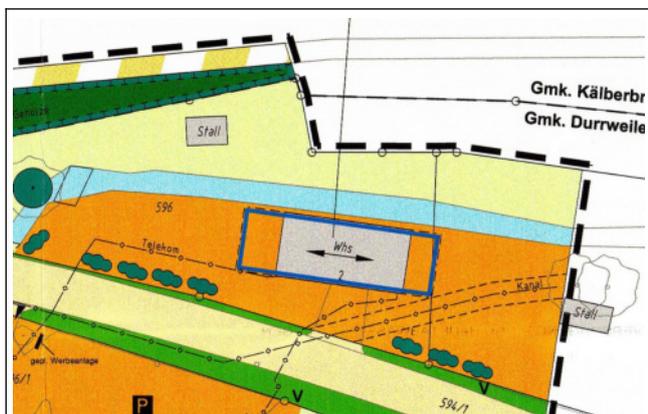


Abb. 4-12: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Waldsägmühle“ vom 26.10.2004

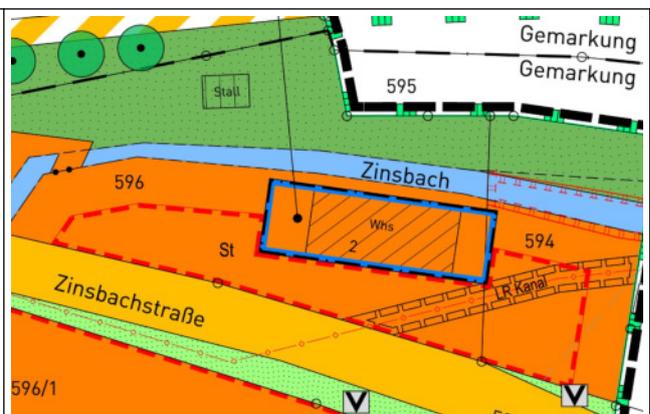


Abb. 4-13: Ausschnitt aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Waldsägmühle – 1. Änderung“

<p><u>Nutzungsschablone:</u>                  Vollgeschosse I                  GHmax. 627,5 m ü.NN                  offene Bauweise                  Dachformen: SD, WD 40°-45°</p>	<p><u>Nutzungsschablone:</u>                  Vollgeschosse I                  GHmax. 7,80 m                  EFH 618,00 m üNN, +/-60 cm                  offene Bauweise                  Dachformen SD: 40°-45°</p> <p>Ziel: Sanierung Bestandsgebäude mit vorhandenen Mitarbeiterwohnungen</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wesentliche Änderungspunkte im Bereich Sondergebiet 6 (Parken):

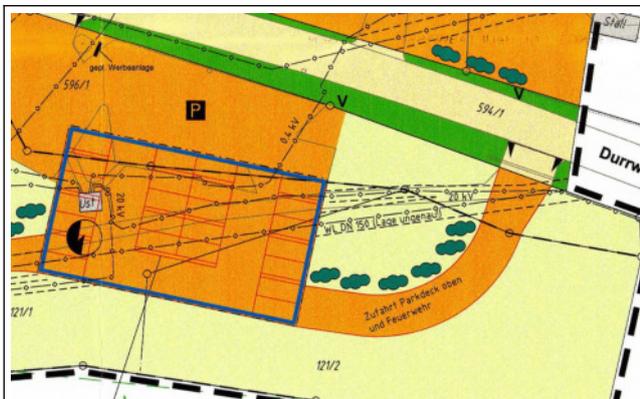


Abb. 4-14: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Waldsägmühle“ vom 26.10.2004

Nutzungsschablone:  
 GHmax. 621,00m ü.NN  
 Dachformen: FD

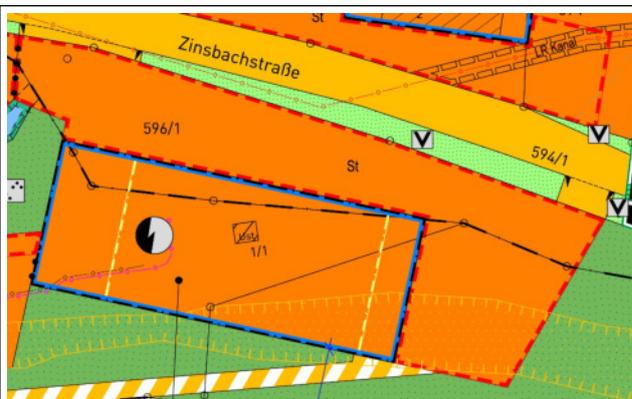


Abb. 4-15: Ausschnitt aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Waldsägmühle – 1. Änderung“

Nutzungsschablone:  
 GHmax. 621,50 m ü.NN  
 offene Bauweise  
 Dachformen: FD

Ziel: Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten, auch auf zwei Ebenen, zur Reduzierung des Flächenverbrauchs

Wesentliche Änderungspunkte des Sondergebiet 7 (Suiten):

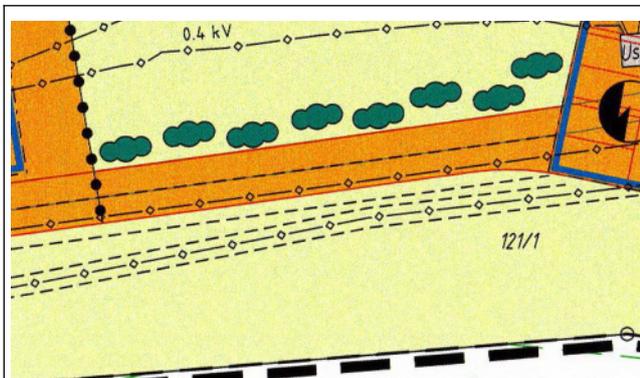


Abb. 4-16: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Waldsägmühle“ vom 26.10.2004

Festsetzung als private Grünfläche mit Pflanzgebot  
 Hecken/Sträucher, zu einem geringen Teil  
 Sondergebietsfläche

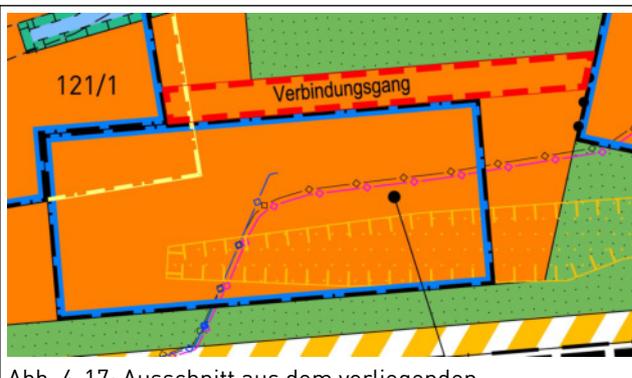


Abb. 4-17: Ausschnitt aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Waldsägmühle – 1. Änderung“

Nutzungsschablone:  
 GHmax. 627 m ü.NN  
 offene Bauweise  
 Dachformen: FD

Ziel: Schaffung zusätzlicher Übernachtungsangebote

### 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich das Landschaftsschutzgebiet Zinsbachtal (Schutzgebietsnr. 2.37.027) sowie die FFH-Mähwiese „Berg-Mähwiese bei der Waldsägmühle SO Kälberbronn“ (MW-Nummer: 6500023746146258). Des Weiteren verläuft ein Biotopverbund mittlere Standorte Kernfläche und Kernraum, sowie ein Biotopverbund feuchte Standorte Kernraum, 500 m – Suchraum und 1.000 m Suchraum.

An das Plangebiet angrenzend befindet sich das geschützte Offenlandbiotop „Zinsbach bei der Waldsägmühle“ (Biotop-Nr. 174172372165).



Abb. 4-18: Ausschnitt LUBW-Kartendienst:  
Schutzgebiete vom 05.12.2022

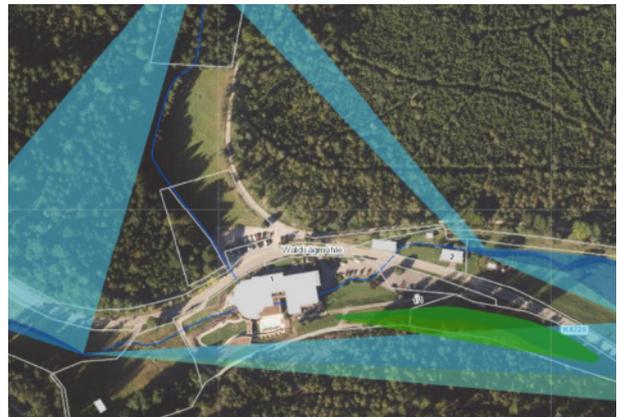


Abb. 4-19: Ausschnitt LUBW-Kartendienst:  
Biotopverbund vom 05.12.2022

#### 4.4 Waldabstand

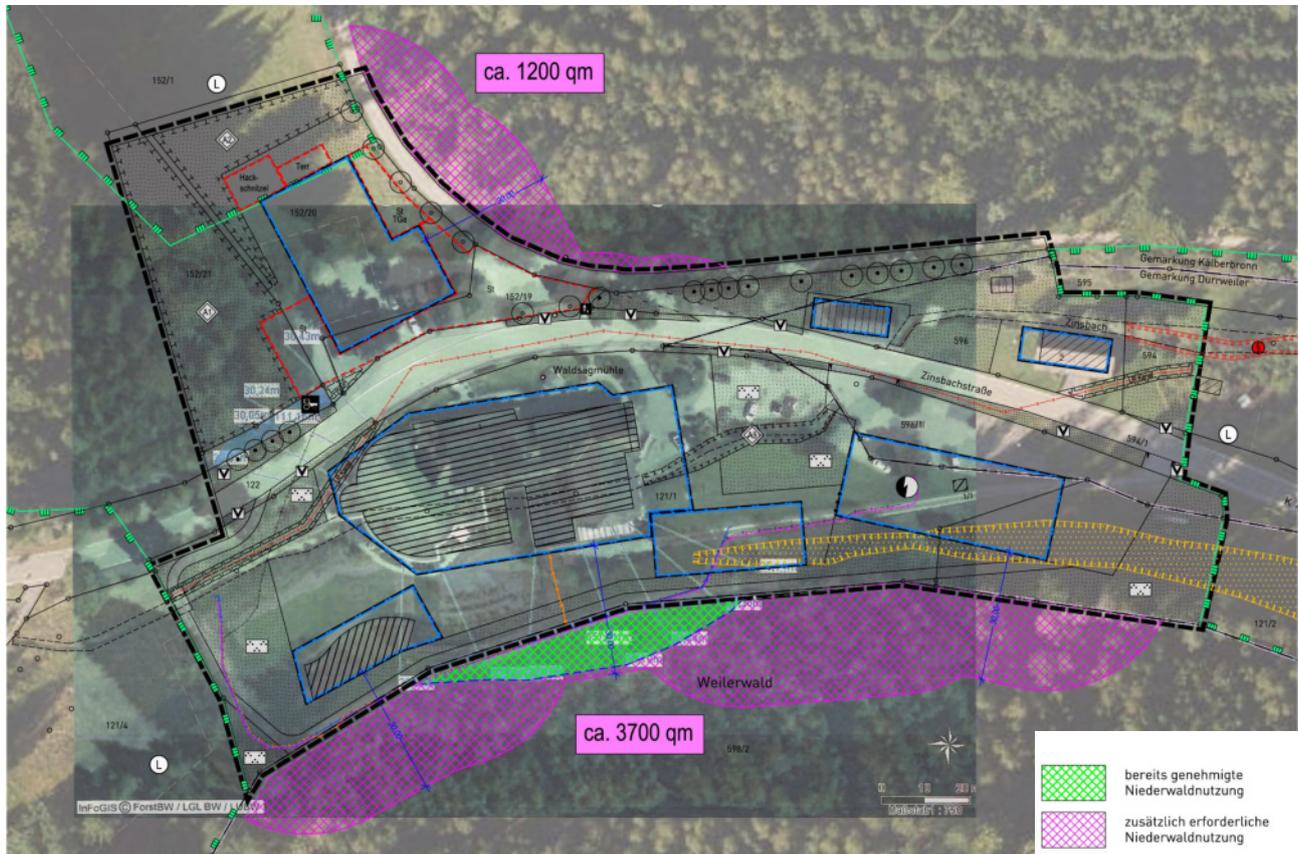


Abb. 4-20: Themenkarte Waldabstand/ Niederwaldbewirtschaftung

Zur Einhaltung des Waldabstands von 30 m wird eine Niederwaldbewirtschaftung auf den lila hinterlegten Flächen im Süden des Plangebiets auf ca. 3.700 qm, sowie im Norden des Plangebiets auf ca. 1.200 qm, notwendig.

#### 4.5 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Kreisstraße K 4729. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Kreisstraße in einem Abstand von unter 15 m unzulässig.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

---

### **5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Hotelgebäude mit dazugehörigen Anlagen
- Mitarbeiterwohnhaus
- Wanderparkplatz
- Landwirtschaftliche Grünflächen
- Fließgewässer: Zinsbach
- Fließgewässer: Stockwiesenbach
- Waldrand
- Kreisstraße K 4729

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wald
- Kreisstraße K 4729
- Grünflächen

### **5.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zukunftssicherung und Erweiterung des Hotelbetriebes Waldsägmühle sowie die Errichtung eines Wohnhauses für die Eigentümerfamilie mit integrierter Energieanlage für regenerative Energien mit weiteren Parkflächen und einem Fahrradverleih für die Hotelgäste geschaffen werden.



## **7. Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

---

### **7.1 Ausgleichsmaßnahme A1 - Waldrandgestaltung**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten Fläche A1 sind Maßnahmen zur Gestaltung eines naturnahen Waldrandes mit gestuftem Saum durchzuführen. Die Höhe der Bäume darf 10 m nicht überschreiten (Niederwaldnutzung).

### **7.2 Ausgleichsmaßnahme A2**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten Fläche A2 ist das bestehende Wirtschaftsgrünland als arten- und blütenreiche Magerwiese dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

### **7.3 Ausgleichsmaßnahme A3**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten Fläche A3 ist der betroffene Gewässerabschnitt naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

## 8. Umwelt- und Artenschutzbelange

---

### 8.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

#### 8.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige **Gehölzrodungen** und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. Bei Vorhandensein von möglicherweise als Quartier genutzten Höhlen- und Spaltenstrukturen ist zeitnah vor der Rodung eine Kontrolle auf möglichen Fledermausbesatz vorzunehmen.
- Baustelleneinrichtungen sowie Abstellmöglichkeiten für Maschinen, Baufahrzeuge und Baustoffe sind zum Schutz der umliegenden Grünlandflächen, Gehölzbestände und Biotope auf bereits versiegelten Flächen zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, so ist in jedem Fall darauf zu achten, dass das Betreten und Abstellen von jeglichen Materialien auf dem vom Bauvorhaben ausgenommenen Anteil der ausgewiesenen FFH-Mähwiese vermieden werden. Dieser ist vor Befahrung und Betretung mittels Flatterband oder einem Bauzaun abzugrenzen und zu schützen.
- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine **Beleuchtung** soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

### **8.2.2 CEF-Maßnahmen:**

- Durch die Beanspruchung von einer FFH-Mähwiesenfläche der Gesamtbewertung B von insgesamt 340 m<sup>2</sup> kommt es zu einem Verstoß gegen §19 BNatSchG in Verbindung mit dem Umweltschadengesetz. Die Wiesen müssen deshalb an anderer Stelle im Flächenverhältnis 1:1 gleichwertig wieder hergestellt werden. Mit der Gesetzesänderung zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland am 1. März 2022 wurden unter anderem die Berg-Mähwiesen (FFH-LRT 6520) in den Katalog der gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG aufgenommen. Bei einem Eingriff in eine geschützte Biotopfläche ist daher ein Antrag auf Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Ausschließlich nach Gewährung des Antrags ist ein Eingriff möglich. Als Ausgleichsfläche eignet sich der nicht überplante Teil des Flurstücks 152/20 der Gemarkung 4405 (Kälberbronn), welcher derzeit eine artenreiche Fettwiese darstellt, durch das Vorkommen von Magerkeitszeigern aber das Potenzial zur Entwicklung einer Magerwiese bietet. Dieser nicht überplante Teil beinhaltet 600 m<sup>2</sup>.
- Die im Eingriffsbereich vorkommenden Exemplare des Knöllchen-Steinbrech sind vor dem Beräumen des Baufeldes zu einem geeigneten Zeitpunkt (Frühjahr nach der Abblüte) fachgerecht zu entnehmen und an einen geeigneten Standort mit örtlichem Bezug zu versetzen. Anbieten würde sich hierfür eine Verdichtung der bereits bestehenden Knöllchen-Steinbrechbestände in den Umgebungsflächen außerhalb des Eingriffsbereichs auf dem Flurstück 152/1 der Gemarkung 4405 (Kälberbronn). Die Umsiedlung sowie die Standortwahl ist von einer fachlich geeigneten Person durchzuführen und mit der UNB abzustimmen.

## 9. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal und Bodendenkmalpflege	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

## **10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **10.1 Art der Nutzung**

Gemäß der Art der Nutzung werden Sondergebietsflächen im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen differenzieren sich dabei entsprechend dem jeweiligen Nutzungszweck.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **10.2.1 Höhe baulicher Anlage**

Die Höhe der baulichen Anlagen der Sondergebietsflächen orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung und stellt somit sicher, dass sich die Planung in den umgebenden Landschaftsraum einfügt.

### **10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Sondergebiet SO 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der in diesem Bereich vorhandenen Bebauung und somit der städtebaulichen Vorprägung um auch längere Gebäude, entsprechend der Nutzung (Hotel), zu ermöglichen

Für die Sondergebiete SO 2, SO 3, SO 4, SO 5, SO 6, SO 7 wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der in diesen Bereichen vorhandenen Bebauung und somit der städtebaulichen Vorprägung.

#### **10.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zur Straße und den angrenzenden Nachbargrundstücken.

### **10.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### **10.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Bei den öffentlichen Straßenverkehrsflächen handelt es sich um die Kreisstraße K 4729 die den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung durchquert sowie öffentliche Zufahrtsstraßen.

#### **10.4.2 Private Straßenverkehrsflächen**

Bei den privaten Straßenverkehrsflächen handelt es sich um einen Weg im Süden des Plangebiets, welcher zur inneren Erschließung der Hotelanlage dient.

#### **10.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Weg im Westen des Plangebiets sowie um einen Forstweg im Norden der Fläche.

Des weiteren wird ein Fußweg zur Anbindung der Stellplatzflächen im Norden mit der Hotelanlage festgesetzt.

## **10.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Tiefgaragen, Parkdecks, Terrassenflächen, ein Verbindungsgang und eine Hackschnitzelanlage werden zusätzlich noch in dem im Zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Flächen zugelassen um Ausnahmeanträge zu vermeiden.

## **10.6 Versorgungsflächen**

Im zeichnerischen Teil befindet sich eine Umspannstation die der Versorgung des Gebiets dient.

## **10.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

## **10.8 Öffentliche Grünflächen**

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün festgesetzt. Diese sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

## **10.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren.

### **10.9.1 Bindung für Anpflanzungen**

Im Bereich der nördlichen Grundstücksflächen sind zur Randeingrünung 7 hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, zu erhalten, ggf. zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle und gleicher Qualität nachzupflanzen. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

### **10.9.2 Bindung für Bepflanzungen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzbindungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle und gleicher Qualität nachzupflanzen.

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

---

### **11.1 Dachform und Dachneigung**

Die Festsetzung der Dachformen und der Dachneigung erfolgt auf Grundlage der bisherigen Bestandsbebauung sowie der vorliegenden Hochbauplanung für die Neubebauung im SO 3.

### **11.2 Fassaden und Dachgestaltung**

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

### **11.3 Werbeanlagen und Automaten**

Aufgrund der Lage im Außenbereich, angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Zinsbachtal, werden Werbeanlagen und Automaten lediglich in Größe und Auffälligkeit eingeschränkt zugelassen.

### **11.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

#### **11.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind.

#### **11.4.2 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern**

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

### **11.5 Antennen**

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterische unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln an einem Gebäude unterbleibt.

## 12. Anlagen

---

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen *wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 20.09.2023

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 05.12.2023



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

### Bearbeiter:

Stefanie Agner, Thomas Grözingen

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den .....

.....  
Dieter Bischoff (Bürgermeister)