

Gemeinde Königsbach-Stein

**Bebauungsplan „Krautgartengebiet Heimbronner Gärten und Sondergebiet
Wiesenäcker“, 1. Änderung**

Gemeinde Königsbach-Stein



Bearbeiter:in: AH

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	24.02.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	24.02.2026
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Königsbach-Stein, den.....

.....

Heiko Genthner
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am	
--	----	-------

Satzungen

über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Krautgartengebiet Heimbronner Gärten und Sondergebiet Wiesenäcker“ und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Königsbach-Stein hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – die 1. Änderung des Bebauungsplans „Krautgartengebiet Heimbronner Gärten und Sondergebiet Wiesenäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Krautgartengebiet Heimbronner Gärten und Sondergebiet Wiesenäcker,“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 24.02.2026 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|-------------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom 24.02.2026 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 24.02.2026 |
| C – Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom 24.02.2026 |

Anlagen

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| D – Hinweise | in der Fassung vom 24.02.2026 |
| E – Begründung | in der Fassung vom 24.02.2026 |

Weitere, gesonderte Anlagen

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | in der Fassung vom 24.10.2025 |
|------------------------------------|-------------------------------|

§ 3 Änderungsinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Krautgartengebiet Heimbronner Gärten und Sondergebiet Wiesenäcker“ betrifft mit ihren Änderungsinhalten den Geltungsbereich gemäß des zeichnerischen Teil A und die textlichen Festsetzungen des Teil B und C, in denen die Änderungen / Ergänzungen nachfolgend **fett kursiv** oder bei Entfall von Festsetzungen ~~**fett kursiv durchgestrichen**~~ dargestellt sind. Die Begründung zur 1. Änderung geht nur auf Anlass, Inhalte und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanänderung ein. Die von der 1. Änderung nicht betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Krautgartengebiet Heimbronner Gärten und Sondergebiet Wiesenäcker“ bleiben unverändert in Kraft.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzungen über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Krautgartengebiet Heimbronner Gärten und Sondergebiet Wiesenäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Königsbach-Stein, den.....

.....
Heiko Genthner
Bürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	6
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
Teil C - Örtliche Bauvorschriften.....	9
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	10
1. Artenschutz	10
2. Verzicht auf Schottergärten.....	11
3. Belange des Denkmalschutzes	11
4. Grundwasserschutz	12
5. Geologie und Rohstoffe	12
6. Auffüllungen/ Aufschüttungen	12
7. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen	12
8. Normen und Richtlinien.....	12
Teil E – Begründung	13
1. Planerfordernis.....	13
2. Regionalplan	14
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	14
4. Bestehendes Baurecht.....	15
5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten	15
6. Verfahrenswahl	16
7. FFH-Schutzgebiete und Biotope	16
8. Artenschutz	16
9. Erschließung	17
10. Klimaschutz und Klimaanpassung	17
11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
12. Örtliche Bauvorschriften.....	19
13. Auswirkung der Planung: Schutzgüter	19

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

Erster Änderungsinhalt

Bisherige Festsetzung:

1.1. Art der Nutzung und der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Das Plangebiet ist festgesetzt als Grünfläche nach § 9 (1) Nr.15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" und als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gartenbaubetrieb".

Die Abgrenzung der Gebiete wird durch den Mühlbach gebildet (siehe auch zeichnerischer Teil A).

Art der zulässigen Nutzungen:

Grünfläche: Zulässig sind Dauerkleingärten mit Geschirrhütten.

SO: Zulässig sind Gartenbaubetriebe mit betriebsbezogenen Wohn-, Büro- und Lagerräumen, sowie den notwendigen Fahrwegen und Umschlagflächen.

Neue Festsetzung:

1.1. Art ~~der Nutzung~~ und der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird festgesetzt als Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb **und gewerbliche Groß- und Kleintierhaltung**“.

Die Abgrenzung der Gebiete wird durch den Mühlbach gebildet (siehe auch zeichnerischer Teil A).

Art der zulässigen Nutzungen:

Grünfläche:

- Zulässig sind Dauerkleingärten mit Geschirrhütten.

SO:

- Zulässig sind Gartenbaubetriebe mit betriebsbezogenen Wohn-, Büro- und Lagerräumen, sowie den notwendigen Fahrwegen und Umschlagflächen,
- **Anlagen für die Groß- und Kleintierhaltung mit Flächen für die Weide- und Mistwirtschaft, Weidezelten, Unterständen, Stallungen sowie**

den notwendigen befestigten Flächen,

- *bauliche Anlagen für pädagogische Angebote.*

Zweiter Änderungsinhalt

Bisherige Festsetzung:

1.5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Grünfläche:

Die Gebäude sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Kompostlegen nicht zulässig.

SO:

Die Gebäude sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme der Anlagen für Kleintierhaltung zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

Neue Festsetzung:

1.5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Grünfläche:

- Die Gebäude sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen zulässig,
- Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Kompostlegen nicht zulässig.

SO:

- Die Gebäude sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- ~~Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme der Anlagen für Kleintierhaltung zulässig,~~
- ~~Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.~~

Dritter Änderungsinhalt

Bisherige Festsetzung:

1.8. Verkehrsflächen

1.8.1. Garagen und Kfz-Abstellplätze

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB, § 12 BauNVO)

Grünfläche:

Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig, und somit nicht Bestandteil dieses Planes. Abstellmöglichkeiten für die Kfz der Pächter sind auf den Pachtgrundstücken bereitzustellen, um eine ungehinderte Durchfahrt auf den öffentlichen Wegen zu gewährleisten. Die Abstellplätze dürfen nicht befestigt werden.

SO:

Garagen und überdachte Pkw-Abstellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und innerhalb der extra dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Offene Pkw-Abstellplätze sind auch in den sonstigen Flächen zulässig.

Neue Festsetzung:

1.8. Verkehrsflächen

1.8.1. *Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/Carports*

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Grünfläche:

Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig, und somit nicht Bestandteil dieses Planes.

Abstellmöglichkeiten für die Kfz der Pächter sind auf den Pachtgrundstücken bereitzustellen, um eine ungehinderte Durchfahrt auf den öffentlichen Wegen zu gewährleisten.

Die Abstellplätze dürfen nicht befestigt werden.

SO:

Garagen und überdachte Pkw-Abstellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen ~~und innerhalb der extra dafür ausgewiesenen Flächen~~ zulässig.

~~Offene Pkw-Abstellplätze sind auch in den sonstigen Flächen zulässig.~~

KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

Erster Änderungsinhalt

Bisherige Festsetzung:

2.6. Einfriedigungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Grünfläche:

Einfriedigungen sind nicht zulässig.

SO:

Bei der Einfriedigung des Betriebsgeländes sind die Bestimmungen des NRG (Nachbarrechtsgesetz) § 11 und 12 zu beachten.

Zulässig sind Zäune aus Metallgeflecht, Heckenpflanzungen mit oder ohne eingelegtes Metallgeflecht.

Neue Festsetzung:

2.6. Einfriedigungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Grünfläche:

- Einfriedigungen sind nicht zulässig.

SO:

- Bei der Einfriedigung **des Sondergebiets** sind die Bestimmungen des NRG (Nachbarrechtsgesetz) § 11 und 12 zu beachten.
- Zulässig sind Zäune aus Metallgeflecht, Heckenpflanzungen mit oder ohne eingelegtes Metallgeflecht, **Holzzäune, Weidezäune und Elektrozäune. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung (z. B. PV-Zäune) sind an oder als Grundstückseinfriedigungen unabhängig von den hier getroffenen gestalterischen Vorgaben allgemein zulässig.**

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

Lichtmanagement

Bei der Lichtgestaltung ist auf nicht notwendige Außen- und Fassadenbeleuchtungen zu verzichten. Bei der notwendigen Außenbeleuchtung ist Lichtverschmutzung folgendermaßen zu vermeiden:

- Dimmung des Lichts entsprechend dem tatsächlichen menschlichen Bedarf
- Nur notwendigen Bereich mit nach unten gerichteter Beleuchtung und angepasster Lampenhöhe (möglichst niedrig) beleuchten
- Verwendung vollständig abgeschirmter Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen
- Vermeidung reflektierender Oberflächen

Wo eine Beleuchtung aus Sicherheitsgründen notwendig ist, ist der Amber-Farbtone mit 1800K zu verwenden. Für Fußgänger sind niedrige, gezielt strahlende Lampen höheren Straßenlaternen vorzuziehen. Außerdem sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden (z. B. Natriumdampf oder LED, insektendichte Gehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C).

Gehölzpflanzungen

Zur Eingrünung der östlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 11863 sollen die bestehenden Bäume durch Wildhecken und einheimische Sträucher naturnah ergänzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass nur gebietsheimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

Nisthilfen für Schwalben

Um die geringe Neuversiegelung auszugleichen und die Ansiedlung von Mehl- und Rauchschnalbe zu fördern, sind Nisthilfen in der räumlichen Umgebung der Eingriffsfläche anzubringen. Da Schnalben extrem brutorttreu sind, sollten die Nisthilfen bei Beschädigung o. Ä. kurzfristig ersetzt werden, um die lokale Population zu erhalten.

Mehlschnalben

- Denkbar wären z. B. drei Nisthilfen Modell „Mehlschnalbennest Nr. 9B“ von Fa. Schwegler.
- Die Nisthilfen müssen unter Dachvorsprüngen an der Außenwand eines Gebäudes befestigt werden. Das Schnalbennest muss dabei auf der wetterabgewandten Seite angebracht werden.
- Die Mindestaufhängenhöhe beträgt 2 m.
- Aufhängeplätze mit hellem Untergrund oder Holzverschalung werden bevorzugt angenommen.
- Bei Gebäuden ohne Dachvorsprünge kann z. B. das Modell „Mehl-

schwalben-Fassadennest Nr. 11" der Fa. Schwegler gewählt werden.

Rauchschwalben

- Denkbar wären z. B. 6 Nisthilfen Modell „Rauchschwalbennest Nr. 10B“ von Fa. Schwegler.
- Die Nisthilfen müssen im Inneren von Gebäuden aller Art (u. a. Hausgänge, Tierstallungen, Scheunen etc.) aufgehängt werden. Auf einen freien Einflug durch geöffnete Fenster, Luken, Stalltüren, Belüftungsrohre ist stets zu achten. Sollten in den Gebäuden in unmittelbarer Umgebung zu wenig geeignete Aufhängplätze vorhanden sein, sollten stattdessen weitere Kästen für Mehlschwalben (s. o.) an den Fassaden aufgehängt werden.
- Die Nester sollten nicht direkt nebeneinander hängen, sondern im Abstand von ca. 1 m zueinander.
- Der Abstand der Nestoberkante zur Decke sollte mindestens 6 cm betragen.

Besatzfreiheitskontrollen

Bevor Gehölze gerodet, das Baufeld geräumt oder Gebäude abgerissen werden, sind jeweils Besatzfreiheitskontrollen für Reptilien, Vögel und Fledermäuse von einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Zu beachten in dem Zusammenhang ist außerdem, dass die Fällung von Gehölzen nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erlaubt ist (Bauzeitenregelung).

2. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

3. Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist

einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Grundwasserschutz

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur zulässig mit wasserrechtlicher Erlaubnis.

5. Geologie und Rohstoffe

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

6. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

7. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Die Vorgabe der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Sichtfeldern sind zu berücksichtigen. Sichtfelder (z. B. im Bereich von privaten Ein- und Ausfahrten) sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m zur Vermeidung von Sichteinschränkungen dauerhaft freizuhalten.

8. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt im Rathaus, Marktstraße 15, 75203 Königsbach-Stein eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis

Zum Jahreswechsel 2025/2026 wird die Firma Hans Hottinger e.K. an einen langjährigen Mitarbeiter übergeben, der auch seinen Wohnsitz dauerhaft auf das Firmengelände verlegen wird. Dessen Ehefrau betreibt die Kleingewerbe ‚FRIDA & ANTON Eseltouren‘ und ‚NATURHOF stur & bockig‘ und bietet in diesem Zuge Eseltouren und Kurse für Kinder und Erwachsene an. Auch beim Sommerferienprogramm der Gemeinde ist sie mit ihrem Angebot vertreten.

Hierfür sollen auf dem Gelände Weidezelte / Unterstände für die Tiere (max. 2 Esel, max. 5 Schafe/Ziegen und ca. 20 Hühner) entstehen sowie eine befestigte Fläche von ca. 40 qm. Für die artgerechte Haltung der Esel wird eine offene Sandfläche angelegt, die als Sandbad zur Fellpflege genutzt wird. Eine Einfriedung der Grünflächen mit einem Weidezaun von ca. 1,20 m Höhe ist geplant, wobei der 5,00 m Breite Pflegestreifen entlang des Grabens ausgenommen ist. Für die Zwischenlagerung des Tierdungs wird eine wasserdichte und den Vorschriften entsprechende Lagerfläche hergestellt. Diese wird so platziert, dass sie von den befestigten Flächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs mit Maschinen gut andienbar ist und geleert werden kann. Die Zugänglichkeit des Geländes für Besucher ist über den Weg am Mühlbach und den Fahrradweg fußläufig gut gewährleistet und Parkplätze stehen auf dem Gelände des Garten- und Landschaftsbaubetriebs zur Verfügung. Auf dem Gelände/Grundstück sind passende und ausreichende Wiesenflächen für die Unterbringung der Tiere vorhanden. Die vorgesehenen Bauten für die Tiere sind als Weidezelte und Unterstände geplant. Durch die angrenzenden Firmengebäude sind auch sanitäre Anlagen und Infrastruktur auf dem Gelände ausreichend vorhanden. Die Flächen liegen vollständig in dem Sondergebiet ((SO) „Wiesenäcker“ – „Gartenbaubetrieb“) des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der aktuelle Bebauungsplan schließt jedoch Kleintierhaltung aus.

2. Regionalplan

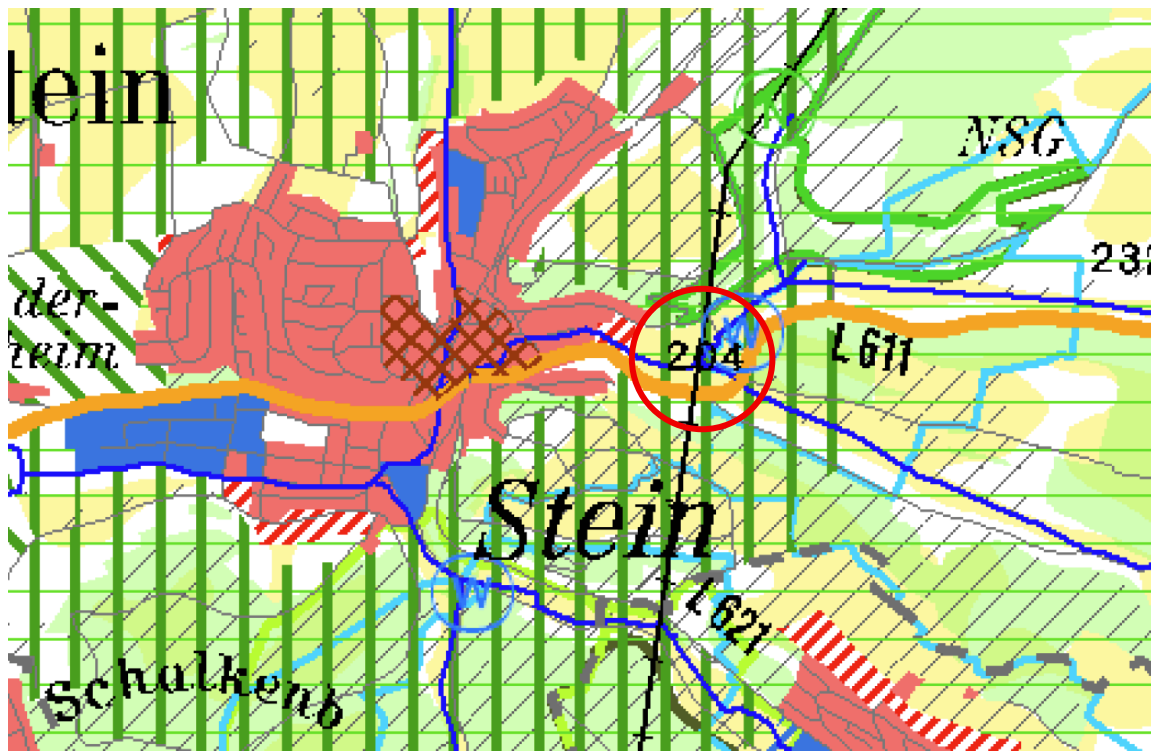


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 2015 mit Verortung des Plangebiets
(Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald, abgerufen im Dezember 2025)

Im Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald ist das Plangebiet als Fläche für den Bodenschutz sowie als regionaler Grünzug dargestellt. Weiterhin laufen eine Trasse der Stromversorgung von Nord nach Süd und ein Fließgewässer (Mühlbach) von Ost nach West durch das Gebiet. Im Osten grenzen ein Wasserschutzgebiet nach § 24 WG und im Süden eine regional bedeutsame Straße (Landesstraße 611 von Stein nach Bauschlott) an das Plangebiet.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan vom Stand der 2. Änderung des Gemeindeverwaltungsverbands Kämpfelbachtal, rechtsverbindlich seit 15.01.2015, wird das Plangebiet zu großen Teilen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die zudem als Suchräume für potentielle Kompensationsmaßnahmen gekennzeichnet sind. Von Nord nach Süd läuft eine oberirdische Stromleitung (110 kV) durch das Plangebiet. Von Ost nach West läuft ein Bach durch das Gebiet, der teilweise als geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG (Offenlandbiotopkartierung) markiert ist. Im Süden grenzt eine Verkehrsfläche des überörtlichen Straßennetzes, im Osten ein Wasserschutzgebiet an. Ansonsten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Krautgartengebiet Heimbronner Gärten und Sondergebiet Wiesenäcker“ vom 20.01.1998 sieht in Teilen des Plangebiets schon ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbau“ vor. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

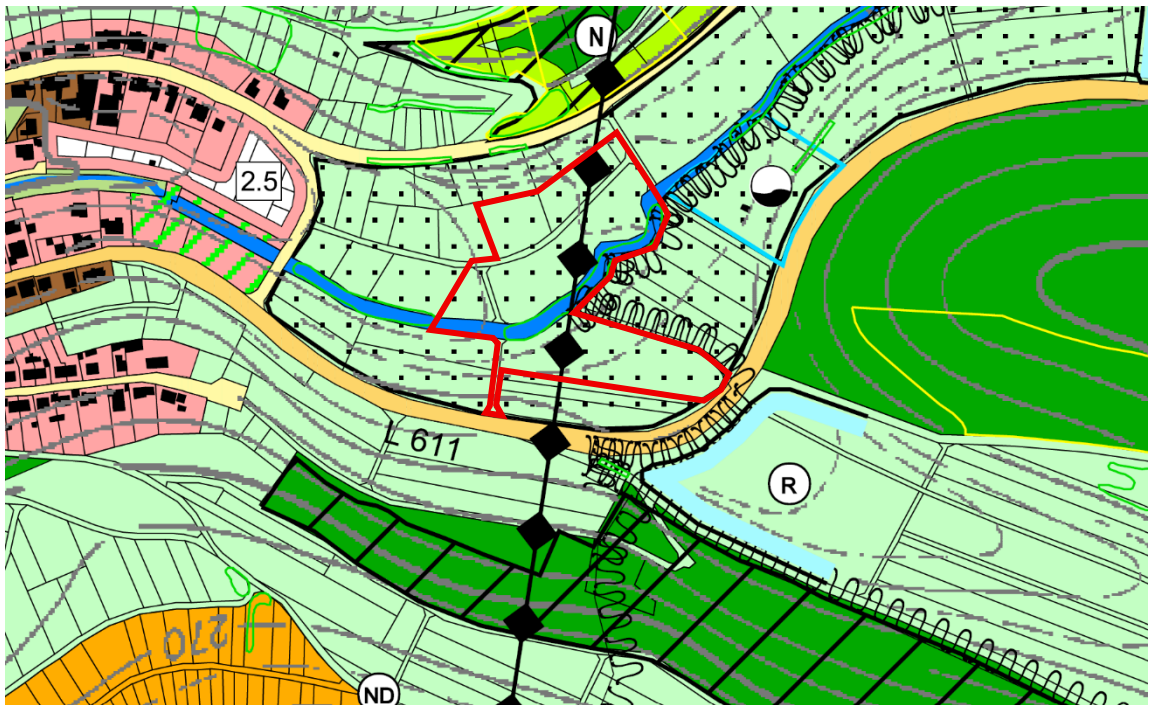


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2. Änderung mit Verortung des Plangebiets (Quelle: GVV Kämpfelbachtal, abgerufen im Dezember 2025)

4. Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan „Krautgartengebiet Heimbronner Gärten und Sondergebiet Wiesenäcker“ aus dem Jahr 1998.

5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 2,46 ha große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst nördlich des Mühlbaches den Bereich der Dauerkleingärten, sowie zwischen dem Mühlbach und dem Neilinger Grundgraben gelegen die Flurstücke 11863 und 11864, die teilweise als Lagerplatz und Pflanzgarten von einem ortsansässigen Unternehmen für Garten- und Landschaftsbau genutzt werden.

Das Plangebiet wird im Norden, Osten, Süden und Westen von landwirtschaftlichen Fläche und Wiesen begrenzt. Im Süden grenzt zudem die Bauschlottter Straße (L 611) an.

Das Plangebiet weist topografisch keine Besonderheiten auf.

6. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Das Sondergebiet liegt südlich vom Mühlbach und vom Neilinger Grundgraben und ist bereits Teil eines bestehenden Bebauungsplans. Die geplante Nutzung stellt eine maßvolle Umstrukturierung einer bereits gewerblich genutzten Fläche dar, ist also keine erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen. Da das vorhandene Plangebiet dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, ist die Anwendbarkeit des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB gegeben.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.

Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

7. FFH-Schutzgebiete und Biotope

FFH-Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Biotope kartiert. Nordöstlich des Geltungsbereichs liegt das Biotop-Nr. 370172360680 „Glatthaferwiese im Wasserschutzgebiet Zone I im Gewann Wiesenäcker, östlich Stein“, nordöstlich und westlich des Geltungsbereichs liegt das geschützte Biotop Nr. 170172360165 „Mühlbach östlich Stein“. Nördlich des Geltungsbereichs liegt das Biotop Nr. 370172360347 „Glatthaferwiese unterhalb Heimbronner Straße, östlicher Ortsrand“.

8. Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Oktober 2025) erarbeitet worden (Büro Bioplan, Heidelberg). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Durch die geplante Neuversiegelung und Umwandlung in Sandfläche sowie zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, müssen folgende Auflagen umgesetzt werden:

- *Lichtmanagement (insektenverträgliche Leuchtmittel, Dimmung, angepasste Lampenhöhe, nach unten gerichtete Beleuchtung, abgeschirmte Leuchten, Vermeidung reflektierender Oberflächen, Amber-Farbton)*
- *Nur gebietsheimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen*
- *Nisthilfen für Mehl- und Rauchschnalben*
- *Besatzfreiheitskontrollen vor Rodung/Baufeldräumung/Gebäudeabriss*
- *Bauzeitenregelung (Fällung von Gehölzen nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar)*

9. Erschließung

9.1. Verkehrserschließung

Die Zufahrt zu den Parkflächen erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (Bauschlottter Straße und Zufahrt). Fußgänger können das Gelände über den Weg entlang des Mühlbachs sowie über den Fahrradweg von Westen entlang der Bauschlottter Straße erreichen.

9.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende System.

9.3. Leitungen im Plangebiet

Durch das Plangebiet laufen von Nord nach Süd eine 110-kV-Freileitung und eine ASLH-D(S)NN 2x10 E sowie von Ost nach West eine Niederspannungsfreileitung (NS). Die 110-kV-Freileitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Zudem wurde der bisher im Bebauungsplan vorhandene Schutzstreifen nachrichtlich mit jeweils 23 m übernommen. Die Niederspannungsfreileitung, welche von Ost nach West verläuft, wird nachrichtlich im zeichnerischen Teil übernommen. Auch hierfür wird ein jeweils 23 m breiter Schutzstreifen nachrichtlich übertragen.

10. Klimaschutz und Klimaanpassung

„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan:

- Es sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen zu pflanzen.
- Im Baufenster SO₂ wird die zulässige Grundfläche auf maximal 300 qm

beschränkt, sodass eine geringe Flächenversiegelung erreicht wird.

- Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Freiflächengestaltung sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Erster Änderungsinhalt

11.1. Art der baulichen Nutzung

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets muss von „Gartenbaubetrieb“ zu „Gartenbaubetrieb und gewerbliche Groß- und Kleintierhaltung“ geändert werden, um Tierhaltung im Plangebiet zu ermöglichen. Dementsprechend werden auch die zulässigen Nutzungen angepasst.

Zweiter Änderungsinhalt

11.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Änderung bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen betrifft nur das SO, nicht die Grünfläche.

Das Baufenster SO1 im zeichnerischen Teil wird an die tatsächliche Bebauung angepasst. Das Baufenster SO2 im zeichnerischen Teil wird ergänzt, um die neuen zulässigen Nutzungen zu ermöglichen. Es hält zudem den Waldabstand von 30 m zum östlich angrenzenden Wald ein.

Die Festsetzung bzgl. der Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) wird gestrichen, da diese an anderer Stelle im Text (1.8.1) aufgenommen wird.

Die Festsetzung bzgl. der Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) wird gestrichen, da die dort aufgeführten der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können.

Dritter Änderungsinhalt

11.8. Verkehrsflächen

11.8.1. *Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/Carports*

Die Änderung bzgl. der Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze betrifft nur das SO, nicht die Grünfläche.

Die Überschrift des Kapitels wird von „Garagen und Kfz-Abstellplätze“ in „Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/Carports“ geändert, da die Flächen für Nebenanlagen in diesem Kapitel neu hinzukommen.

Garagen und überdachte Pkw-Abstellplätze im Sondergebiet sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig, um die Bebauung des Sondergebiets zu ordnen und in einem angemessenen Rahmen zu halten. Der Zusatz „und innerhalb der extra dafür ausgewiesenen Flächen“ wird daher gestrichen.

Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig, um die bestehenden Stellplätze und Nebenanlagen des Gartenbaubetriebs zu sichern und weitere Stellplätze und Nebenanlagen auch vom neuen Konzept der gewerblichen Groß- und Kleintierhaltung zu ermöglichen. Daher wird auch der Satz „Offene Pkw-Abstellplätze sind auch in den sonstigen Flächen zulässig“ gestrichen. Die Festsetzung zu den Nebenanlagen ist von Kapitel 1.5 in dieses Kapitel verschoben worden und um den Zusatz der Kfz-Stellplätze ergänzt worden.

Die Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen tangiert den Gewässerrandstreifen des Mühlbachs und des Neilinger Grundgrabens nicht. Dieser ist mit der öffentlichen Grünfläche bereits abgedeckt.

Vierter Änderungsinhalt

11.9. Flächen für Belange des Naturschutzes

Diese Begründung bezieht sich auf eine Änderung der Pflanzgebote und -bindungen im zeichnerischen Teil. Da die Pflanzgebote im Sondergebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht den realisierten Baumstandorten entsprechen, wurden die Standorte der Pflanzgebote auf diese angepasst und in eine Pflanzbindung umgewandelt. Zusätzlich wurde ein Baumstandort als Pflanzgebot ergänzt, sodass in der Summe die gleiche Zahl an Bäumen erreicht wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan.

12. Örtliche Bauvorschriften

Erster Änderungsinhalt

12.6. Einfriedigungen

Die Änderung bzgl. der Einfriedigungen betrifft nur das SO, nicht die Grünfläche.

Es wird nicht mehr von der Einfriedigung des Betriebsgeländes, sondern von der Einfriedigung des Sondergebiets gesprochen, um Verwirrungen zu vermeiden, da „das Betriebsgelände“ nicht eindeutig bestimmt ist.

Die Ergänzung des Spektrums an zulässigen Arten von Einfriedigungen trägt der Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets Rechnung. Da auch Groß- und Kleintierhaltung zulässig ist, werden andere Arten an Einfriedigungen benötigt, wie z.B. Weide-, Holz- und Elektrozäune.

An bzw. als Einfriedigungen sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung (z.B. PV-Zäune) in jeder Ausführung und Größe zulässig. Dies gilt auch dann, wenn für den Anbringungsort besondere gestalterische Vorgaben bestehen.

13. Auswirkung der Planung: Schutzgüter

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen

miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, ermöglichen. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern und auch die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Bedeutung des Bestands der einzelnen Schutzgüter wird daher zunächst in drei Kategorien (geringe, mittlere, hohe Wertigkeit) eingeteilt, nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen überschlägig beurteilt.

13.1. Schutzgut Boden

Die bisher zulässige Bodenversiegelung wird nicht überschritten. Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

13.2. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die bisher zulässige Bodenversiegelung wird nicht überschritten, d. h. es findet keine zusätzliche Verringerung der Versickerung gegenüber der bisher zulässigen Nutzung statt.

Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Dunglagerung ist kein Eintrag von Sickerwasser in das Grundwasser zu befürchten.

Oberflächenwasser

Der bisher ausgewiesene Uferrandstreifen von 5 m entlang von Neilinger Graben und Bruchbach bleibt weiterhin erhalten. Durch die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zum Gewässerschutz, ist durch die nun zulässige Tierhaltung kein Eintrag von Nährstoffen oder Fäkalien in den Bruchbach bzw. den Neilinger Graben zu befürchten.

13.3. Schutzgut Klima/Luft

Bei der Talniederung von Bruchbach / Neilinger Graben handelt es sich bei siedlungsklimatisch relevanten Wetterlagen um eine Kalt- und Frischluftleitbahn mit Luftabfluss in Richtung Stein. Die vorhandenen Gebäude des Gartenbaubetriebes stellen ein gewisses Abflusshindernis dar. Allerdings wirkt sich dieses aufgrund des großen Lufteinzugsgebietes nicht auf das Siedlungsklima von Stein aus. Auch durch die neu hinzukommenden Gebäude ist keine Beeinträchtigung zu erwarten

13.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die bisher zulässige Bodenversiegelung wird nicht überschritten. Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht von der Planänderung betroffen. Es befinden sich keine geschützten Biotope, Landschafts-, Naturschutz- oder Natura-2000-Gebiete angrenzend, noch ist eine Betroffenheit umliegender Schutzgebiete gegeben.

Artenschutz

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Änderung des Bebauungsplans „Krautgartengebiet Heimbronner Gärten und SO Wiesenäcker“ erarbeitet. Die dort genannten Auflagen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

13.5. Schutzgut Landschaftsbild

Die bisher zulässige Versiegelung wird nicht überschritten. Die nun zulässige gewerblichen Groß- und Kleintierhaltung mit Weidehütten/ Unterständen, Ausläufen und Weidezäunen stellt keine Belastung des Landschaftsbildes dar.

13.6. Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnumfeld, Lärm)

Da das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, ist auch keine negative Auswirkung auf die Erholungseignung der Landschaft zu befürchten. In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich keine empfindliche Wohnnutzung, so dass eventuelle Geruchs- oder Lärmemissionen von Tieren nicht störend wirken.

13.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

13.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht vorhanden.