



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN
ORTSTEIL BAD MINGOLSHEIM**

04

Begründung

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Thermenhotel Bad Schönborn“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Thermenhotel Bad Schönborn“

Projekt-Nr.

20108

Bearbeiter

M.Sc. E. Poser

B.Sc. K. Plücker

Datum

06.09.2022



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich	1
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.2.1 Nutzungen	3
2.2.2 Erschließung	3
2.2.3 Ver- und Entsorgung	4
2.2.4 Immissionen.....	4
2.2.5 Impressionen Plangebiet.....	4
3. Übergeordnete Vorgaben	6
3.1 Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bestehende Bebauungspläne	8
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	9
4. Verfahren	10
5. Artenschutz	11
6. Planungskonzept.....	11
6.1 Art und Umfang des Vorhabens	11
6.2 Bauungskonzept	12
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
7.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Hotel“.....	13
7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	13
7.2.2 Grundflächenzahl.....	14
7.2.3 Geschossigkeit und Geschossflächenzahl	14
7.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
7.4.1 Bauzeitenbeschränkung.....	17
7.4.2 Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen	17
7.4.3 Außenbeleuchtung.....	17
7.4.4 Kleintierschutz.....	18

7.4.5 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen.....	18
7.5 Grünflächen	18
7.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	18
8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	19
8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	19
8.1.1 Dachgestaltung	19
8.1.2 Fassadengestaltung.....	19
8.2 Werbeanlagen.....	19
8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	19
8.4 Außenantennen	20

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Plangebiets in Bad Schönborn.....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 3: Blick aus dem Plangebiet zum „Thermarium“.	4
Abb. 4: Pkw- und Wohnmobilstellplätze im Plangebiet.	5
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.	6
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	7
Abb. 7: Übersicht + Auszug aus dem Bebauungsplan „Kurgebiet“.....	8
Abb. 8: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.	9
Abb. 9: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.....	10
Abb. 10: Ansicht Ost.....	12
Abb. 11: Ansicht West.	12
Abb. 12: Ansicht Nord. + Abb. 13: Ansicht Süd.....	12

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bad Schönborn befindet sich im Nordwesten Baden-Württembergs, zentral zwischen den Ballungszentren Mannheim/Heidelberg und Karlsruhe. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Bad Mingolsheim und Bad Langenbrücken und umfasst eine Gesamtbevölkerungszahl von rund 13.300.

In Bad Schönborn spielt der Kurbetrieb eine bedeutsame Rolle. Bereits im 18. Jahrhundert wurde der erste Kurbetrieb gegründet. Stetig hat sich dieser weiterentwickelt, sodass Bad Schönborn mit acht Rehabilitations-Einrichtungen heute zu den bedeutendsten Gesundheitsstandorten zwischen der Technologieregion Karlsruhe und der Metropolregion Rhein-Neckar zählt.

Im Ortsteil Mingolsheim kam der Kurbetrieb vor allem mit Entdeckung der ersten Quelle Anfang des 20. Jahrhunderts auf. Es folgten die Entdeckung weiterer Quellen und folglich der Bau und die Nutzung von Thermalbädern, welche große Beliebtheit erfuhren. 1975 wurde das „Thermarium“ eingeweiht, bis heute eines der größten und modernsten Thermalbäder Deutschlands. Das „Thermarium“ befindet sich östlich im Ortsteil Mingolsheim, zentral im Kurbereich.

Um die Attraktivität der Gemeinde sowie des „Thermariums“ auch für Übernachtungsgäste zu erhöhen und den Tourismus zu fördern, beabsichtigt die Gemeinde, den Neubau eines Hotels in unmittelbarer Nähe zur Therme zu ermöglichen.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Thermenhotel Bad Schönborn“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage zu schaffen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Bad Mingolsheim. Es wird begrenzt durch die Kraichgaustraße im Norden. Im Süden grenzt die Thermarium GmbH & Co.KG an, südwestlich befindet sich die Celenus Gotthard-Schettler-Klinik. Westlich des Gebietes sind der Parkplatz der Thermarium GmbH & Co.KG und östlich der WellMobilPark Bad Schönborn als Wohnmobilstellplatz zu finden.

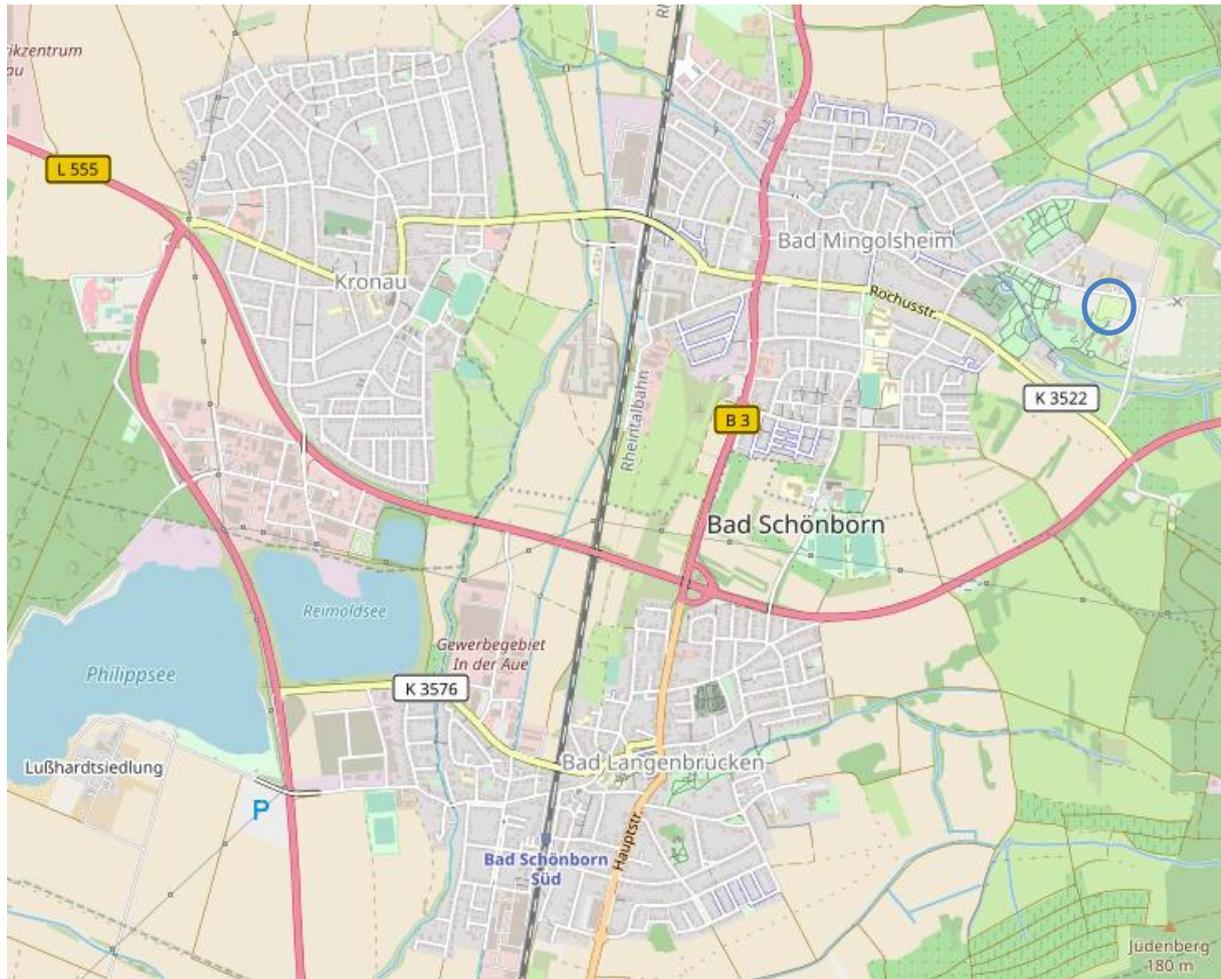
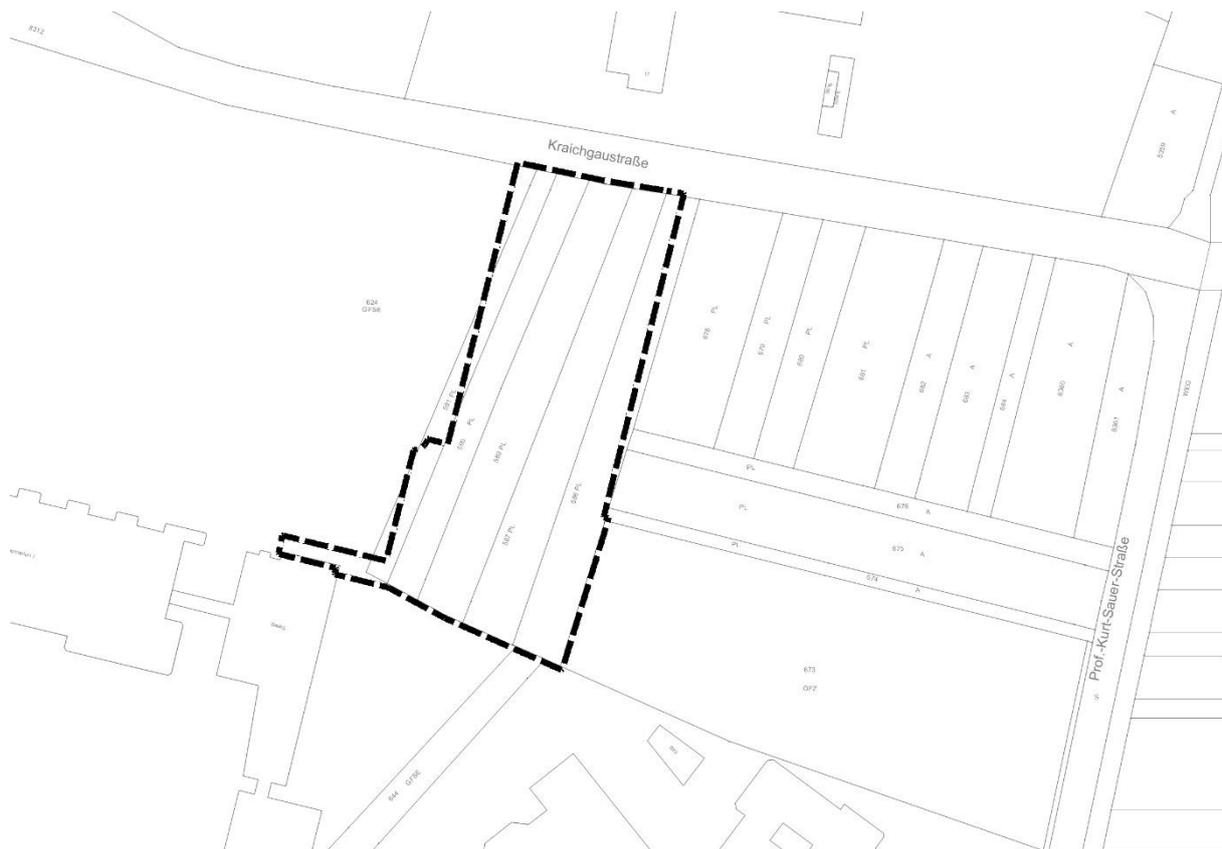


Abb. 1: Lage des Plangebiets in Bad Schönborn.
(Quelle: OpenStreetMap, bhm, 2021)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst Teile der Flurstücke Nr. 586, 590, 591 und 624 sowie die gesamten Flurstücke 587 und 589 mit einer Fläche von ca. 0,52 ha.

**Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.**

(Quelle: Katastergrundlage Gemeinde Bad Schönborn, Darstellung bhm, 2022)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich derzeit eine Teilfläche des WellMobilParks Bad Schönborn, der als Stellfläche für Reisemobile dient.

2.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Kraichgaustraße, welche im nördlichen Bereich das Gebiet tangiert. Die Kraichgaustraße verbindet über die Prof.-Kurt-Sauer-Straße und Waldparkstraße das Plangebiet mit der B 292 und somit mit den Nachbarorten Östringen, Langenbrücken und Kronau sowie mit dem überörtlichen Verkehrsnetz.

Mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung ist das Plangebiet ebenfalls an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. Mithilfe der Buslinien kann außerdem der lokale Bahnhof „Bad Schönborn – Kronau“ angefahren werden, welcher sowohl von S-Bahnen als auch von Regionalverkehrszügen angefahren wird.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Entlang der Erschließungsstraße befinden sich alle erforderlichen Leitungen.

2.2.4 Immissionen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines bebauten bzw. als Parkplatz genutzten Gebietes. Als vorrangige Nutzungen sind im Umfeld Kliniken, Arztpraxen sowie Freizeitangebote zu verorten. Die Nutzung eines Hotels ist mit diesen gegebenen Nutzungen verträglich. Es sind keine hierfür maßgeblichen, beeinträchtigende Emissionen zu erwarten.

Von der Hauptverkehrsstraße liegt das Gebiet ebenfalls ausreichend entfernt, sodass auch keine Immissionen des Straßenverkehrslärms zu erwarten sind.

2.2.5 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Blick aus dem Plangebiet zum „Thermarium“.

(Quelle: bhm, 2021)



Abb. 4: Pkw- und Wohnmobilstellplätze im Plangebiet.
(Quelle: bhm, 2021)

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

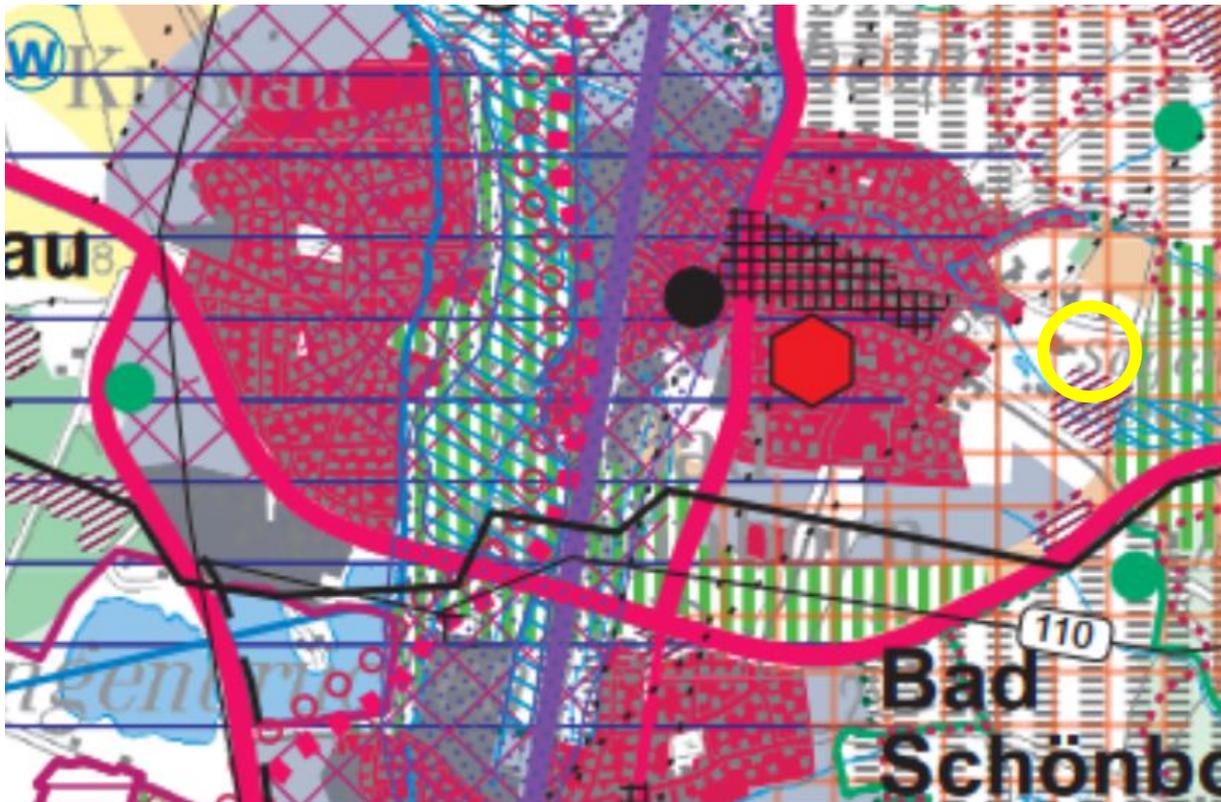


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.

(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Auszug Raumnutzungskarte, 2021)

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als schutzbedürftiger Bereich für die Erholung und Freizeit ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung einer Hotelanlage nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

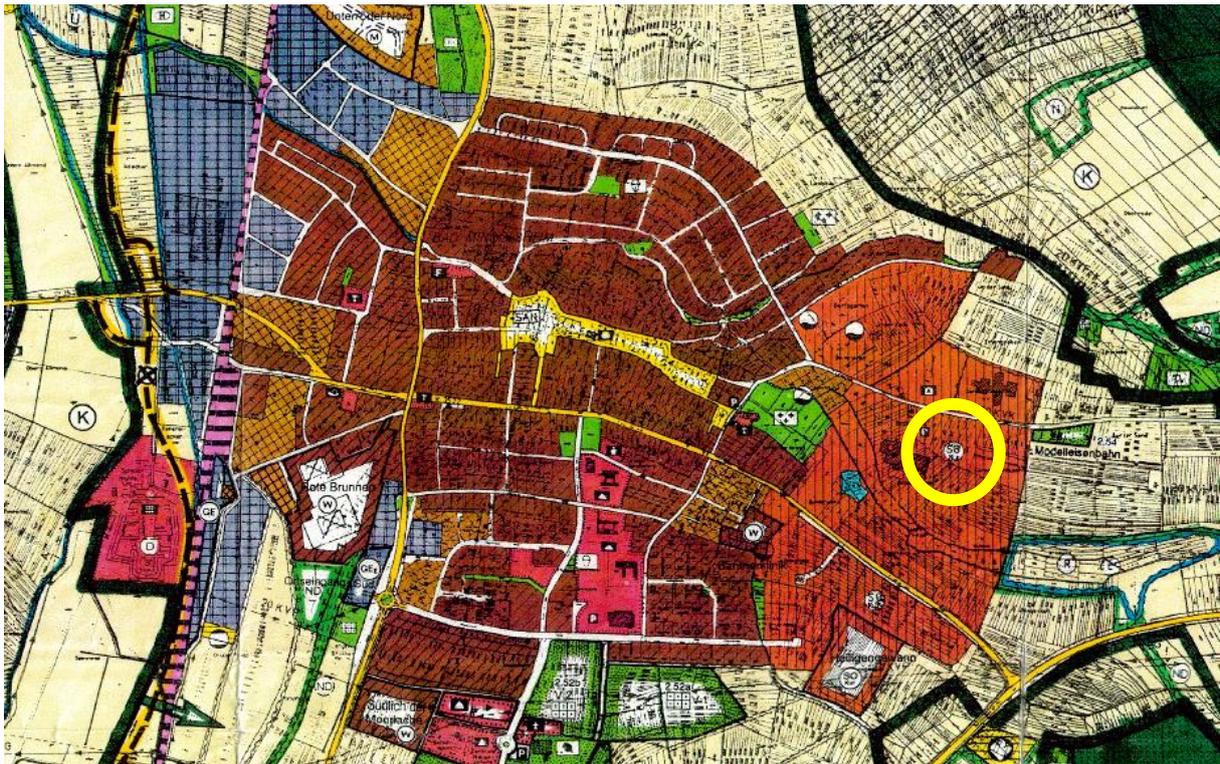


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau, 2021)

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren auch „aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau stellt die Flächen des Bebauungsplanes als bestehende Sonderbaufläche „Kur“ dar. Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“ vor.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist folglich zum gegebenen Zeitpunkt vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften, der einen bestehenden Altbebauungsplan überlagert und im entsprechenden Geltungsbereich vollumfänglich ersetzt.

Der überplante Bebauungsplan, der im August 1968 genehmigt wurde, trägt den Titel „Kurgebiet“. Der ursprüngliche Bebauungsplan erstreckt sich über das gesamte Kurgebiet und ist mit seiner Festsetzung als überwiegend Sondergebiet aus dem oben dargestellten FNP entwickelt. Die Überschneidung des ursprünglichen Bebauungsplanes und des Geltungsbereichs der vorliegenden Neuaufstellung umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha. Die Fläche ist im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche (Stellplätze) ausgewiesen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Thermenhotel Bad Schönborn“ werden die zeichnerischen Festsetzungen, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des ursprünglich bestehenden Bebauungsplanes vollständig überlagert und ersetzt.

Eine Teilaufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgt mit dem Verfahren nicht.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Ortsteil Bad Mingolsheim. Schutzgebiete der Natur- und Landschaft sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Ebenso liegen ausgewiesene Überschwemmungsgebiete nicht vor.

Schutzgebiete

LU:W

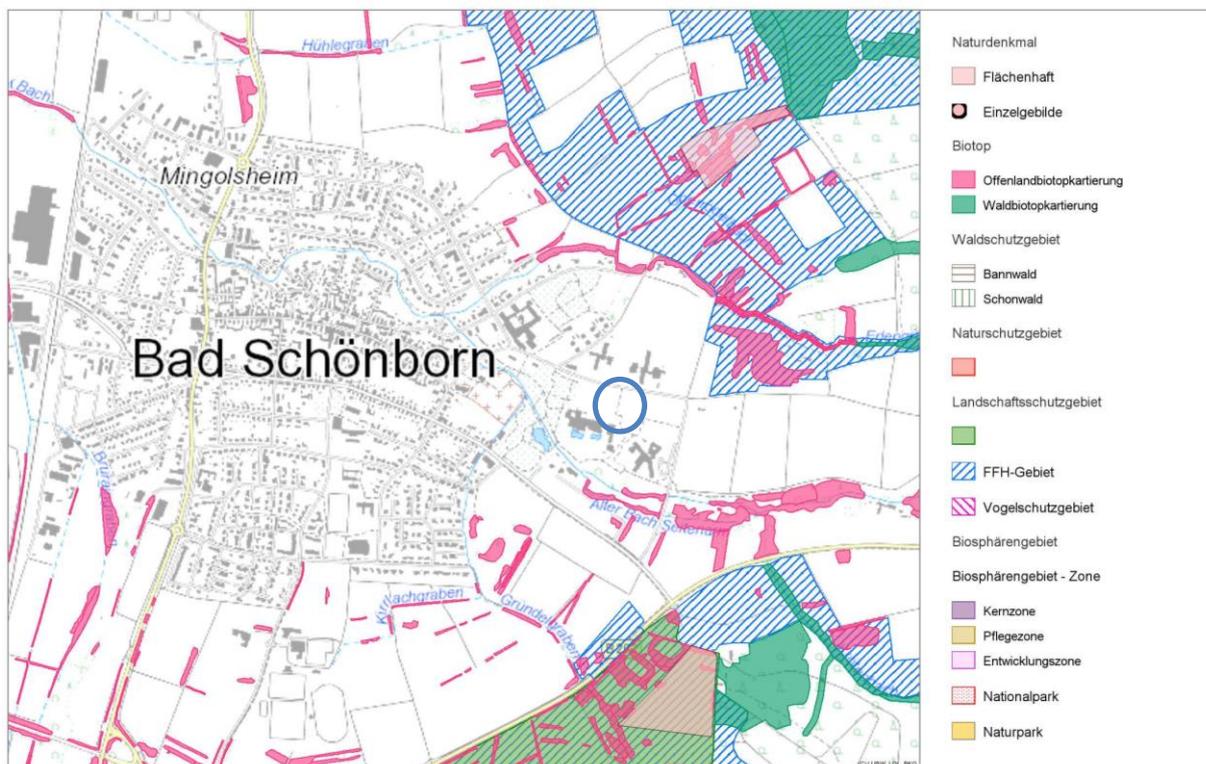


Abb. 8: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

(Quelle: LUBW, Zugriff am 07.09.2021)

Hochwasserrisikokarte

LUBW

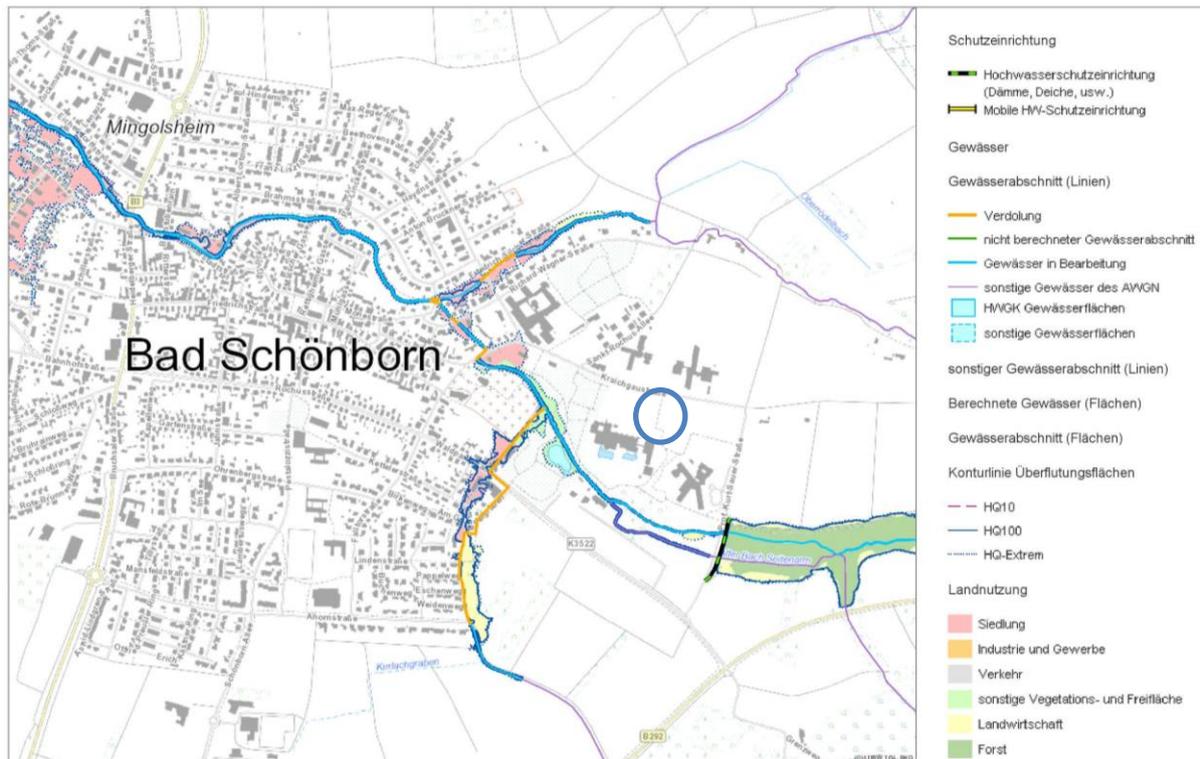


Abb. 9: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.

(Quelle: LUBW, Zugriff am 07.09.2021)

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Bauvorhabens ist ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt die überbaubare Grundstücksfläche, bei einer Plangebietsgröße von rd. 0,52 ha, deutlich unterhalb des Schwellenwertes. Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung erforderlich und auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden.

5. Artenschutz

Auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach ist es grundsätzlich verboten, wildlebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu stören, zu töten, ihnen den Lebensraum - im Besonderen die Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten - wegzunehmen oder zu zerstören. Bei Rodungs- und/oder Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und ggf. die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

Im Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch eine faunistische Fachgutachterin durchgeführt (siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Vorprüfung). Diese kam zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Habitatpotenzial für Eidechsen und Vögel besteht.

Dieses Habitatpotenzial wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, siehe Anlage) weitergehend untersucht. Im Zuge der saP konnte eine Betroffenheit beider Artengruppen ausgeschlossen werden, sodass keine CEF-Maßnahmen erforderlich sind. Allgemeingültige Maßnahmen, wie z.B. ein Rodungsverbot während der Vogelbrutzeit, werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Übrigen wird auf das geltende Artenschutzrecht verwiesen.

6. Planungskonzept

6.1 Art und Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Dementsprechend ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers Bestandteil des Bebauungsplanes. Weiterhin wird ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen.

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Vorhaben umfasst einen mehrgeschossigen (vier Voll- und ein Staffelgeschoss) Hotelneubau, der in Nord-Süd-Ausrichtung zwischen Kraichgaustraße und Thermarium entstehen soll. Nördlich und südöstlich umgeben Grünflächen mit Bepflanzungen das Gebäude.

Zum Gebäude des Thermariums ist ein Verbindungsbau auf Erdgeschoss-Niveau geplant.

6.2 Bebauungskonzept



Abb. 10: Ansicht Ost.

(Quelle: Aktiv Wohnbau GmbH, Stand: 22.08.2022)



Abb. 11: Ansicht West.

(Quelle: Aktiv Wohnbau GmbH, Stand: 22.08.2022)

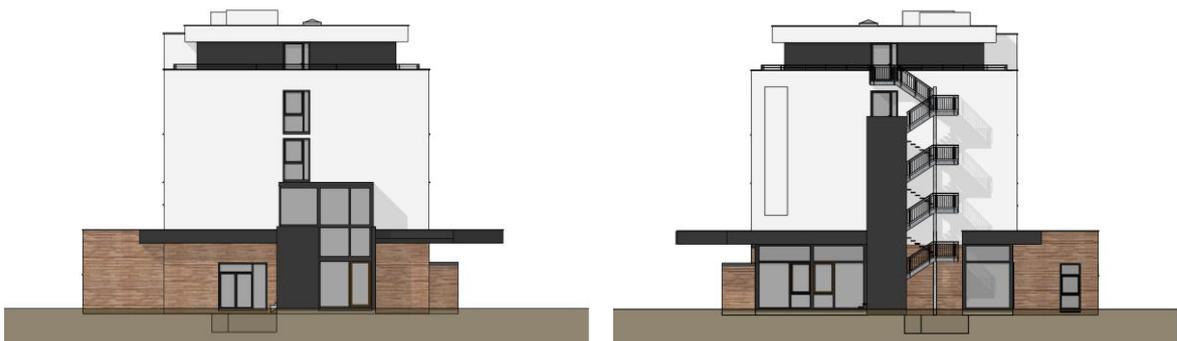


Abb. 12: Ansicht Nord. + Abb. 13: Ansicht Süd.

(Quelle: Aktiv Wohnbau GmbH, Stand: 22.08.2022)

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Hotel“

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO. Damit wird § 11 Abs. 1 BauNVO, wonach Baugebiete, welche sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, als sonstige Sondergebiete festzusetzen sind, Rechnung getragen.

Im vorliegenden Fall dient das Plangebiet einer Hotelanlage in Planung. Diese entsprechende Hauptnutzung einschließlich zweckdienlicher Büro-, Sozial- und Lagerräume, Besprechungs-, Fortbildungs- und sonstiger Nebenräume, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Gastronomieeinrichtungen und Dienstleistungen sowie Nebenanlagen werden zugelassen.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt die langfristige Sicherung der Flächen für die Errichtung einer Hotelanlage. Mit der Nähe zum „TherMarium“ ermöglicht die Festsetzung dabei im Plangebiet die Unterbringung sowohl von Tourismus- als auch Kurgästen.

Für den vorhabenbezogenen Part des Bebauungsplanes, der konkret den geplanten Neubau und die Freianlagen umfasst, gilt darüber hinaus gem. § 12 Abs. 3a BauGB, dass hier nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird die Kubatur des Gebäudes in Anpassung an das Bauvorhaben definiert.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe des Hauptgebäudes erfolgen in Orientierung an der Bestandsbebauung im Umfeld sowie an dem Bebauungskonzept. Der geplante Neubau wird sich in seiner Gebäudehöhe den Klinikgebäuden der Umgebung anpassen und fügt sich somit in sein Umfeld ein. Durch Festsetzung des unteren Bezugspunkts anhand der vorherrschenden NN-Höhe wird ein eindeutiger Bezug hergestellt.

Für die Fläche außerhalb des Baufensters, auf welcher auch Carports und Nebenanlagen zulässig sind, wird für diese eine Höhenbeschränkung von max. 3,5 m festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Anlagen gestalterisch untergeordnet werden.

Zur Förderung der Errichtung von Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und Sicherstellung anderer technischer Anlagen,

darf die Gebäudehöhe durch solche um maximal 0,8 m überschritten werden. Hiermit wird Flexibilität gewährt, sodass die Dachflächen großzügig durch technische Anlagen genutzt werden können.

7.2.2 Grundflächenzahl

Die GRZ von Hauptgebäuden wird mit 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung sichert im Plangebiet die mit der geplanten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ einhergehende erforderliche Befestigung von Flächen. Mit der GRZ von 0,8, wird der Orientierungswert für Sondergebiete des § 17 BauNVO aufgegriffen.

Um darüber hinaus auch die notwendigen Zufahrten und Stellplätze zu gewährleisten, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (sogenannte „GRZ II“) bis 0,95 ermöglicht. Die gemäß BauNVO vorgesehene Obergrenze für die GRZ II wird somit überschritten. Die festgesetzte GRZ II wird im Wesentlichen durch die Größe des Baukörpers, die erforderlichen befestigten Stellplätze samt Zufahrten sowie die im Verhältnis kleine Bezugsfläche bedingt. Als Umgriff des Vorhabenplanes und späteres Baugrundstück dient ein recht kleiner Bereich rundum das geplante Gebäude samt Parkplatz. Diese Fläche befindet sich inmitten des Kurggebietes mit vielen Grünflächen rundum die jeweiligen Thermen- / Klinikgebäude sowie der großzügigen Stellflächen für Pkw und Wohnmobile. Die Freiflächen in der Umgebung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da sich der Vorhabenbereich über einen derzeit hochversiegelten Parkplatz erstreckt. Die erhöhte Grundflächenzahl ist entsprechend vertretbar.

In Anbetracht der ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzung, welche besagt, dass die Pkw-Stellplätze und Fußwege in wasserdurchlässigem Material auszuführen sind, wird gewährleistet, dass die Entwässerungs-/ Bodenfunktionen in diesem Bereich erhalten bleiben.

7.2.3 Geschossigkeit und Geschossflächenzahl

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 2,4 wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO aufgegriffen. Die Geschossflächenzahl resultiert im Wesentlichen aus der für das Bauvorhaben geplanten Grundfläche, hochgerechnet auf bis zu vier mögliche Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse sichert das Einfügen des Gebäudes in seine Umgebung.

7.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Der Bebauungsplan sieht ein Baufenster aus Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO vor. Demnach dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Durch die Nord-Süd-Ausrichtung soll der Eingriff in gegebene Nutzungen, den Wohnmobil-Stellplatz, minimiert und gleichzeitig eine bauliche Verbindung zur Therme ermöglicht werden. Der Neuversiegelungsgrad soll möglichst reduziert und die Grünflächen im Umfeld der Therme erhalten werden.

Durch die Festsetzung, dass keine Garagen außerhalb des Baufensters zulässig sind, wird gewährleistet, dass geschlossene Baukörper entlang des Hotels vermieden werden. Dies dient sowohl der Durchlüftung des Parkplatzes als auch gestalterischen Gründen. Offene Stellplätze und offene Carports, welche die Durchlüftung der Stellplatzfläche sowie die Einsehbarkeit des Parkplatzes und somit auch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, werden gewährt.

7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, so weit als möglich, durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich sind, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch	<p>Der Mensch und seine Gesundheit stellen ein eigenes Schutzgut dar. Hierbei spielen neben den gesundheitlichen Aspekten auch gesellschaftliche und soziale Faktoren des menschlichen Zusammenlebens eine Rolle. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Mensch insbesondere durch Lärm und andere Immissionen beeinflusst. Zudem sind die Wohnqualität sowie die Erholungsfunktion von Bedeutung. Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet in einem Kurgebiet und dient einem an ein Thermalbad angeschlossenen Hotel, sodass die Faktoren Erholung und Gesundheit eine besonders bedeutsame Rolle spielen.</p> <p>Der Geltungsbereich und sein Umfeld ist durch Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen sowie entsprechenden Besucherverkehr gekennzeichnet. Industrie- und Gewerbebetriebe oder sonstige potenziell störenden Nutzungen sind in der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Errichtung eines Hotels erfährt die Aufenthalts- und Erholungsfunktion des Plangebietes eine Wertsteigerung, insbesondere für die Zielgruppen des Hotels (Besucher der Therme und der umliegenden Kliniken, Patienten, Touristen etc.). Durch die Änderung zur baulichen Ausnutzung des Plangebietes, die der Bebauungsplan mit sich bringt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Nutzungen sind auch im Hinblick auf Immissionen verträglich.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Bezüglich des Artenschutzes konnten Betroffenheiten im Rahmen entsprechender Prüfungen ausgeschlossen werden. Die Planung wirkt sich auf Tiere und Pflanzen nicht negativ aus, insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine bisherige Parkplatzfläche überplant wird, welche für Tiere und Pflanzen von untergeordneter Bedeutung ist. Auf die durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfungen wird verwiesen.</p>

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Boden	<p>Der Boden ist ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. In Bezug auf das Schutzgut sind insbesondere seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und deren Beeinträchtigung bei Vorhaben von Bedeutung. Eine gewisse Vorbelastung des Schutzgutes ist durch bestehende Versiegelungen gegeben. Darüber hinaus ist durch die geplante zusätzliche Bebauung und die anstehenden Baumaßnahmen, verbunden mit Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung etc., mit Beeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>Baubedingte Beeinträchtigungen sind dabei temporär und mit Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Im Übrigen wird durch Festsetzungen zu Oberflächenbelägen und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der langfristige Versiegelungsgrad optimiert und der weitestgehend Erhalt der Bodenfunktionen sichergestellt.</p>
Wasser	<p>Beim Schutzgut Wasser wird zwischen dem oberflächennahen Grundwasser und den natürlich entstandenen Oberflächengewässern unterschieden.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Wasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiete.</p> <p>Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie Verringerung der Grundwasserneubildung. Die zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum vorherigen Versiegelungsgrad durch ein neues Gebäude trägt zwangsläufig zu einer Erhöhung der Abflussmenge bei. Durch Festsetzungen bzgl. sickerfähigen Bodenbelägen, Dachbegrünung bei Nebenanlagen etc. steuert der Bebauungsplan entgegen, sodass maßgebliche Beeinträchtigungen von Grundwasser nicht zu erwarten sind. In Ergänzung sind die Bestimmungen des Wasserrechts bei Bauvorhaben zu beachten.</p>
Klima und Luft	<p>Das Schutzgut Klima und Luft spielt für den Naturhaushalt und im vorliegenden Kurggebiet auch für diese entsprechende Funktion eine bedeutsame Rolle.</p> <p>Durch die Errichtung eines Hotels sind lediglich kleinräumig Veränderungen des bisherigen siedlungsklimatischen Qualitätsniveaus zu erwarten. Von der Nutzung sind keine das übliche Maß übersteigenden Emissionen oder Erhöhungen der Lufttemperatur zu erwarten. Durch Festsetzungen zu Pflanzgebieten, Dachbegrünung von Nebenanlagen und Errichtung von PV-Anlagen auf Hauptgebäuden schafft der Bebauungsplan gewisse Vorgaben, die sich positiv auf das Klima auswirken.</p>
Landschaftsbild	<p>Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage Bad Mingolsheims im Kurggebiet. Die bestehende Siedlungsfläche wird nicht weiter ausgedehnt, sondern der Neubau nachverdichtend zwischen bebaute Bereiche positioniert. Bzgl. Höhe der Gebäude wird sichergestellt, dass sich der Neubau dem Bestand anpasst bzw. sogar unterordnet. Somit ist keine Auswirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Eine Betroffenheit von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern ergeben, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p>
Wechselwirkungen	<p>Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche negative Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.</p>

Die nachfolgend erläuterten Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern eine umweltverträgliche Planung und entsprechen dem Stand der Technik.

7.4.1 Bauzeitenbeschränkung

Mit der Bauzeitenbeschränkung im Hinblick auf Baufeldräumungen und erforderliche Gehölzrodungen wird dem Artenschutz, speziell dem Schutz der Vögel, Rechnung getragen. Rodungen dürfen daher nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

7.4.2 Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und somit im Sinne des Artenschutzes wird festgesetzt, dass an großen Glasflächen geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden sind.

Maßnahmen und Materialien zum Schutz vor Vogelschlag gemäß dem Stand der Technik umfassen insbesondere:

- die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %,
- die Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien.
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet.

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umweltschutzanstalt <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

7.4.3 Außenbeleuchtung

Durch nächtliche Beleuchtung werden nachtaktive Fluginsekten angezogen, wodurch sie ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume verlassen. Die Lichtquellen können dabei schädlich für Insekten sein oder diese zur leichten Beute für größere Tiere machen. Daher sind im Plangebiet nur insektenfreundliche Außen- und Werbebeleuchtungen zulässig. Diese zeichnen sich durch gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten mit insektendichten Gehäusen aus. In Versuchen zeigte solche Beleuchtung deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die Außenbeleuchtung technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken ist. Dies kann durch z.B. Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder gewährleistet werden. Ebenso sind die Leuchtkegel der Lampen in gerichteter Form auszuführen, d.h. nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Die Festsetzung dient der Verminderung der Störwirkung auf Mensch und Tier durch „Lichtverschmutzung“ in der natürlichen Dunkelheit.

7.4.4 Kleintierschutz

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke können für Kleintiere im Plangebiet eine Falle darstellen. Daher sieht der Bebauungsplan vor, dass solche Öffnungen kleintier- und vogelsicher abzudecken sind.

7.4.5 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, den Auswirkungen der in Anspruch genommenen Grundflächen auf die Funktionen des Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) entgegenzusteuern. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Fahrgassen, u.a. im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes und, da diese dem Schwerlastverkehr standhalten müssen.

7.5 Grünflächen

Der Vorhabenplan zum Bebauungsplan sieht in den Randbereichen des Plangebiets Grünflächen vor, die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietsrandeingrünung“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Mit der Übernahme der Flächen aus dem Vorhabenplan soll die gebietseingrünende und stellplatzbegleitende Grünfläche gesichert werden. Eine flächige Bepflanzung soll der optischen Eingrünung dienen.

7.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Durch Nutzung der Sonne als Energiequelle leisten Photovoltaikanlagen einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz. Um einen Beitrag zu diesem Ziel auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes zu leisten, wird im Plangebiet die Errichtung von PV-Anlagen verbindlich festgesetzt. Dementsprechend sind die Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 80% mit PV-Modulen zu belegen. Eine Reduzierung des Prozentsatzes zugunsten von haustechnischen Anlagen, Oberlichtern, Lüftungsrohren, Kamine u. Ä. kann bei Bedarf gewährt werden.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Das Kurgebiet ist geprägt von Hauptgebäuden mit Flachdach. Mit der Festsetzung der Dachform Flachdach (0° bis 5°) wird gewährleistet, dass sich der geplante Neubau in seiner Dachform seiner Umgebung anpasst und eine gleichmäßige Dachlandschaft gewährleistet. Darüber hinaus werden mit dem Flachdach optimale Bedingungen zur Errichtung flächendeckend aufgeständerter PV-Anlagen geschaffen.

Die Beschränkung der Dachgestaltung auch von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf Flachdächer soll ausufernde Bauformen verhindern und ebenfalls zu einem gleichmäßigen Bild beitragen.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen darüber hinaus der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

8.1.2 Fassadengestaltung

Auch im Hinblick auf die Fassadengestaltung sollen Blendwirkungen vermieden werden, weshalb Metallverkleidungen lediglich bei untergeordneten Bauteilen gestattet werden. Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Klinker, Sichtbeton und/oder Glas, d.h. in Materialien, die dem gegebenen Ortsbild gerecht werden, auszuführen.

8.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der vorhandenen Nutzungen.

Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen – vor allem vor den Hintergrund eines vorliegenden Kurgebiets, in dem das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität eine bedeutende Rolle für die Erholung von Menschen spielen – vorzubeugen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Die Festsetzungen beschränken Werbeanlagen darüber hinaus in ihrer Art, Anzahl und Größe und orientieren sich dabei an dem Bedarf der geplanten Anlagen.

8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas sollen nicht überbaute Flächen begrünt werden. Dabei ist maßgebend, dass der Gesamteindruck der Flächen durch „Grün“ geprägt wird. Als Grünflächen kommen deshalb einfache Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, aber auch wildes Grün in Betracht. Mit Bäumen und

Sträuchern bepflanzte Flächen sind ebenfalls Grünflächen. Eine Grünfläche liegt auch dann vor, wenn sie teilweise mit befestigten Flächen durchsetzt ist.

Die flächenhafte Verwendung von Stein-/ Kies-/ Split- und Schotter ist damit nicht zu vereinbaren und entsprechend ausgeschlossen.

Die Bestimmung dient dem öffentlichen Interesse an einer ansprechenden Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung des Gebietes aus Gründen der Gesundheit, des Landschaftsbildes und des Umweltschutzes. Mit der Festsetzung werden die geltenden Bestimmungen der Landesbauordnung aufgegriffen und nochmals verdeutlicht.

8.4 Außenantennen

Außenantennen können sowohl das Straßenbild als auch die Dachlandschaft negativ beeinflussen. Sie sind aus technischen Gründen nicht zu vermeiden, jedoch können durch die Positionierung und Steuerung der Anzahl die optischen Beeinträchtigungen verringert werden. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Positionierung von Antennen ausschließlich auf den Dachflächen der obersten Geschosse. Damit wird die Anbringung z.B. auf Balkonen oder an andere Stelle des Grundstücks vermieden und eine Sichtbarkeit von Straßenniveau aus auf ein Minimum reduziert bzw. sogar ausgeschlossen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine Bündelung der Antennen zu Gemeinschaftsanlagen vor, um eine Verteilung der Antennen im Plangebiet auszuschließen.