

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Kaltenwang“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kaltenwang“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Landgasthof Deutsches Haus ist weit über die Kreisgrenzen des Landkreises hinaus als Ausflugsziel bekannt und geschätzt. Er wird in 3. und 4. Generation als Familienbetrieb geführt.

Anlass der nun vorliegenden Bebauungsplanung war zunächst der Wunsch für alle Betreiber-Familien Wohnmöglichkeiten am Standort bereit stellen zu können. So sollte hierfür ein weiteres Wohnhaus errichtet werden. Da das Deutsche Haus im Außenbereich liegt, also kein Planungsrecht vorhanden ist, wurde die Bauvoranfrage für dieses weitere Wohngebäude abgelehnt.

Neben den Planungen für das vorgenannte Wohnhaus wurde zur Sicherung und Entwicklung des Standortes zwischenzeitlich auch ein Gesamtkonzept erstellt, dass sowohl den Ausbau der Hotellerie einschließlich Erweiterung der Energieversorgungsanlagen als auch die Unterbringung von Mitarbeitern zum Gegenstand hat. Die gestiegene Nachfrage an Übernachtungs- und Tagungsmöglichkeiten hat zur Folge, dass auch ausreichend Gäste-Parkplätze geschaffen werden müssen. Nähere Ausführungen sind in Kapitel 3 zu finden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorbeschriebenen Entwicklungsabsichten zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Gruibingen in öffentlicher Sitzung am 20.06.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kaltenwang“ gefasst. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemarkung Gruibingen und grenzt an den Landkreis Esslingen. Die baulichen Anlagen des Deutschen Hauses liegen überwiegend nördlich der Landesstraße im Bereich zwischen dieser und der Autobahn 8. Südlich der Straße finden sich bislang Stellplätze, eine Bushaltestelle, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie ein nicht zum Betrieb gehörendes Wohngebäude.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 1,9 ha (19.300 m²) und wird im Norden durch einen im Jahr 2024 neu hergestellten Radweg begrenzt. Im Süden bildet in Teilen die Landesstraße die Plangeietsgrenze. Die südlich der L 1213 vorhandenen Stellplätze und Entsorgungsfläche sind Teil des Plangeiets. Im Osten endet der Planbereich zwischen Wald und vorhandener Energiezentrale. Im Westen endet der Geltungsbereich an der Kreisgrenze.

Es werden Teilflächen der Flurstücke 4727, 4506/3, 4748/2 und 41 (L 1213) sowie die Flurstücke 4727/1 und 4748 in den Planbereich einbezogen. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3 Bedarf / Konzept

Ein Ziel des Landkreises Göppingen liegt in der kontinuierlichen Weiterentwicklung und dem Ausbau des Tourismus als Wirtschaftsfaktor. Dabei sollen zukunftsfähige Konzeptionen zur Steigerung der touristischen Wertschöpfung gefördert werden. In diesem Kontext fügt sich das Deutsche Haus ein. Der seit etwa 1870 bestehende Kaltenwanghof war als landwirtschaftlicher Hof mit kleiner Vesperstube Teil des Deutschen Hofs. Zwischenzeitlich hat sich der Hof zu einer touristischen Anlaufstelle gemausert und ist als „Deutsches Haus“ ein weit über die Kreisgrenzen hinaus bekanntes Ausflugsziel, das neben der Gastronomie inzwischen auch Übernachtungsmöglichkeiten anbietet. Gasträume, Biergarten und Freiflächen mit Kleintierhaltung werden dabei gerne als Erholungsangebot genutzt.

Für Wanderer und Radfahrer ist das Deutsche Haus Ausgangspunkt zu und Einkehrmöglichkeit bei Touren in die Umgebung. So wurde im Zuge des weiteren Ausbaus des Radwegenetzes im radfreundlichen Landkreis Göppingen auf den Flächen des Betriebs nördlich der vorhandenen Anlagen ein weiterer Teilabschnitt des künftigen Landesradweges Albvorland hergestellt. Des Weiteren verlaufen auch Wanderwege entlang des Deutschen Hauses. Es handelt sich dabei beispielsweise um den Löwentrail „Teufelsloch-Runde“ sowie um regionale Wanderwege, wie „Albtraufgänger“ oder „Boßlersteig“ und überregionale Wanderwege etwa des Schwäbischen Albvereins.

Als Ausgangspunkt wird neben dem Wanderparkplatz westlich des Deutschen Hauses auch die Parkplatzfläche des Betriebes selbst genutzt.

Um diesen touristischen Anziehungspunkt künftig auch zu einem bedeutsamen Arbeitgeber, zu einem Wirtschaftsfaktor im Erholungsbereich und zu einem Aushängeschild der Albtrauf-Region weiterzuentwickeln ist eine nachhaltige Sicherstellung der familieninternen Nachfolge erforderlich.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist der Ausbau des Hotels, des Tagungs-, Event- und Gastronomiebereichs notwendig, um den zukünftigen Anforderungen des Marktes gerecht werden zu können. Dies kann nur am vorliegenden Standort erfolgen. Aktuell fehlt es an Wellnessangeboten und auch Tagungsräumlichkeiten sind für den nachgefragten Bedarf nicht ausreichend vorhanden, was einen nachteiligen Faktor für den Standort darstellt. Denn trotz der in der Umgebung vorhandenen Angebote, besteht ein konkreter Bedarf an entsprechenden Räumlichkeiten. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Angebote in der Umgebung nach und nach vom Markt verschwinden.

Neben den vorhandenen Hotelzimmern, die um- und ausgebaut werden sollen, ist die Erweiterung des Angebots um Chalets angedacht. Auch Abstellmöglichkeiten für Gäste mit Wohnmobilen sollen errichtet werden. Damit können Wünsche nach angefragten Unterbringungsmöglichkeiten bedient werden.

Die Gastronomie im Deutschen Haus ist durch großzügige Räumlichkeiten gekennzeichnet, die jedoch wenig Flexibilität und keine Abtrennungsmöglichkeiten bieten. Diese Form der Bewirtung stellt daher einen begrenzenden Faktor dar, so dass auch hier ein Aus- bzw. Umbau erforderlich wird, um der Nachfrage gerecht zu werden und so regionale Gäste binden zu können. Ergänzt werden sollen zudem speziell für den Hotelbetrieb vorgesehene Frühstücksräume und Aufenthaltsbereiche.

Auf einer untergeordneten „Marktplatzfläche“ werden bislang selbst erzeugte Produkte und Waren aus der direkten Umgebung auf kleiner Fläche angeboten. Dies soll auch im Zukunftskonzept weiterhin Bestandteil des Betriebes bleiben, da so eine regionale Vermarktung der Erzeugnisse aus dem Jagdrevier und dem landwirtschaftlichen Teil aufrechterhalten werden kann.

Die Aufgaben des Familienbetriebs werden derzeit von drei Familien übernommen, denen die unterschiedlichen Bereiche zugeordnet sind. Aufgrund der Betriebsabläufe ist ein Wohnen am Standort erforderlich. Daraus hat sich inzwischen ein Platzbedarf ergeben, der durch das bisher vorhandene Wohngebäude langfristig nicht erfüllt werden kann. Daher ist im Gesamtkonzept auch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes für die Betriebsinhaber vorgesehen.

Die Branche steht - nicht zuletzt aufgrund der Corona-Pandemie - vor der Herausforderung Mitarbeiter in ausreichender Zahl und mit entsprechender Qualifikation zu finden. Um als Arbeitsort attraktiv zu sein, ist inzwischen das Angebot an Mitarbeiterwohnungen ein ausschlaggebender Faktor. Diese sollten im besten Fall in der Nähe zur Arbeitsstätte sein und einen entsprechenden Standard aufweisen. Da ein solches Angebot am Deutschen Haus momentan nicht vorhanden ist, müssen zur langfristigen Betriebssicherung auch Mitarbeiterunterkünften geschaffen werden. Dies trägt zudem zur Sicherung vorhandener Arbeitsplätze bei, deren Zahl aufgrund der Entwicklungsabsichten weiter ausgebaut werden soll.

Nicht zuletzt zieht der vorbeschriebene Ausbau auch eine Erweiterung der Energieversorgung nach sich. Bereits heute erfolgt diese eigenständig und soll um den künftig erforderlichen Umfang erweitert werden. Vorgesehen sind die Erweiterung der Hackschnitzelanlage sowie deren Ergänzung mit Photovoltaik- und Kleinwindkraftanlagen einschließlich entsprechender Speichermöglichkeiten.

3.1 Bestand (Betrieb)

Die vorhandenen Anlagen des Deutschen Hauses umfassen nördlich der Landesstraße neben den Gastronomiegebäuden auch Wohngebäude für die Betriebsinhaber und die Beherbergungsbereiche mit Gästezimmern. Nordöstlich finden sich die Parkplatzanlagen einschließlich der Zufahrt zur sowie die Heizzentrale selbst. Im Norden der Gebäude sind die Anlagen der Freiluftgastonomie sowie die Kleintierhaltungsflächen und der Feuerlöschteich angeordnet.

Südlich der Landesstraße finden sich ein weiterer Parkplatz sowie hinter der Bushaltestelle ein Müllgebäude.

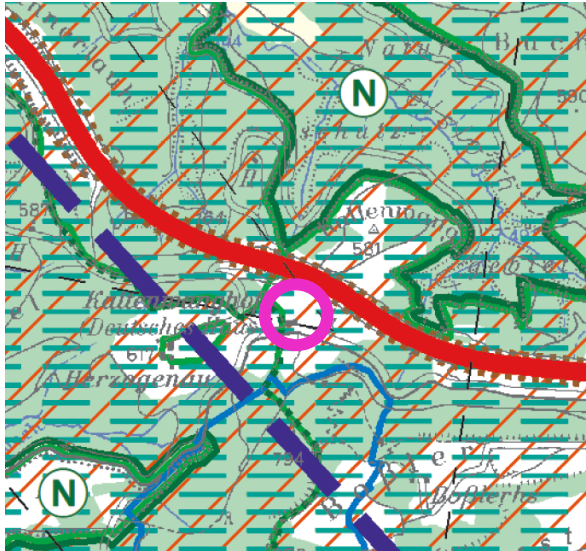
3.2 Entwicklung

Die nachfolgende Übersicht stellt den Bestand und die Planung gegenüber:

	Bestand		Planung	
Wohngebäude	1	(privat)	2	(privat)
Beherbergung				
- <i>Hotel</i>	21 Zimmer	42 Betten	81 Zimmer	164 Betten
- <i>Chalets</i>	0		8	32 Betten
Summe		42 Betten		196 Betten
Mitarbeitergebäude	0		1	ca. 12 Zimmer
Tagungsräumlichkeiten	1	80 m ²	2 4	je 200 m ² je 50 m ²
Sitzplätze (Bewirtung)				
- <i>Gastraum/Terrasse</i>	250/60		220/60	
- <i>Biergarten</i>	40		100	
- <i>Hotel</i>	0		120	
Summe	350		500	
PKW- Stellplätze				
- <i>offen</i>	80		55	
- <i>Parkgarage</i>	0		85	
Summe	80		140	
Angestellte				
- fest angestellt	45		85	
- Aushilfen	30		50	
sonstige Gebäude	5		6	
Versorgungsanlagen	250 kW		400-800 kW	
Verkauf lokaler Produkte	25 m ²		50 m ²	

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung / Regionalplanung:



Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Gruibingen ist landesplanerisch dem Mittelzentrum Geislingen a.d. Steige und dem Nahbereich Wiesensteig (Kleinzentrum) zugeordnet. Diese Orte übernehmen für Gruibingen die überörtlichen Versorgungsfunktionen.

Im Regionalplan ist Gruibingen als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt (s. PS¹ 2.4.2 (Z) Regionalplan VRS). Als „besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ sind im Regionalplan die Lage außerhalb der Entwicklungsachse in einem Talraum der Alb, die Topografie, die Freiraumbelange, die Landschaft, sowie der fehlende schienenbezogene Personennahverkehr aufgeführt.

Der Regionalplan weist an der Stelle des Deutschen Hauses einen Regionalen Grünzug aus. Zudem liegen die Flächen in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Belange des Vorbehaltsgebiets sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besonders zu berücksichtigen. Dies erfolgt inhaltlich im Umweltbericht.

Die Ausweisung eines Regionalen Grünzuges beruht auf den Zielen des Landesentwicklungsplanes (PS 5.1.3). Regionale Grünzüge konkretisieren die überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräume (nach PS 5.1.2) zu denen die Schwäbische Alb und das Albvorland zählen.

Der Landesentwicklungsplan formuliert im Grundsatz 5.1.2.2 *„In den überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräumen sind Sport-, Erholungs- und Tourismuseinrichtungen möglichst innerhalb von Siedlungen, als Siedlungserweiterungen oder als Ergänzung vorhandener Anlagen zu realisieren; sie dürfen den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und sollen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.“*

In der Begründung zu LEP PS 5.1.3 wird weiter ausgeführt: *„Nutzungen, die mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge, Grünzäsuren und Schutzbedürftigen Bereiche vereinbar sind, sind zulässig.“*

Der Regionalplan führt in der Begründung (PS 1.4.2.6) zu den Grundsätzen der räumlichen Ordnung aus, dass *„zwischen den Entwicklungsachsen [...] die besondere Eignung für die Erholung der Bevölkerung, aber auch für die Entwicklung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten im Dienstleistungsbereich, etwa in den Bereichen Tourismus und Naherholung, genutzt werden [soll].“*

Nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden kann die angestrebte Erweiterung als im Rahmen der bisherigen Ausprägung angesehen werden, zumal dies auf größtenteils bereits versiegelten und genutzten sowie stark vorbelasteten Bereich zwischen Landesstraße und Bundesautobahn erfolgt.

Demnach stehen die Entwicklungsabsichten und damit die vorliegende Bebauungsplanung den Zielvorstellungen gemäß den vorgenannten Ausführungen nicht entgegen, weshalb ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich wird.

¹ Plansatz

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“ (Fortschreibung 2020) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Fläche dar.

Parallel zu der vorliegenden Bebauungsplanung soll ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes betrieben werden, in welchem der Planbereich als Sonderbaufläche ausgewiesen werden soll.

Mit einem ersten Vorentwurf – noch für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband - wurde von Ende Oktober bis Ende November 2023 bereits eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgenommen. Im Wesentlichen wurde dabei auf den Konflikt durch die Lage im Regionalen Grünzug und die sich daraus ergebenden Folgewirkungen eingegangen. Es wurde zudem empfohlen, die für diesen Bebauungsplan erforderliche Flächennutzungsplanänderung als eigenständiges, paralleles Änderungsverfahren durchzuführen. Dies wird im Weiteren parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgenommen.

5 Bestehendes Planungsrecht

Wie bereits ausgeführt besteht für den Planbereich derzeit kein Planungsrecht. Die Flächen sind dem Außenbereich zugeordnet.

6 Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Auf die Ausführungen in Kapitel 4.2 wird verwiesen.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

7 Bestand (Standort)

7.1 Örtliche Gegebenheiten

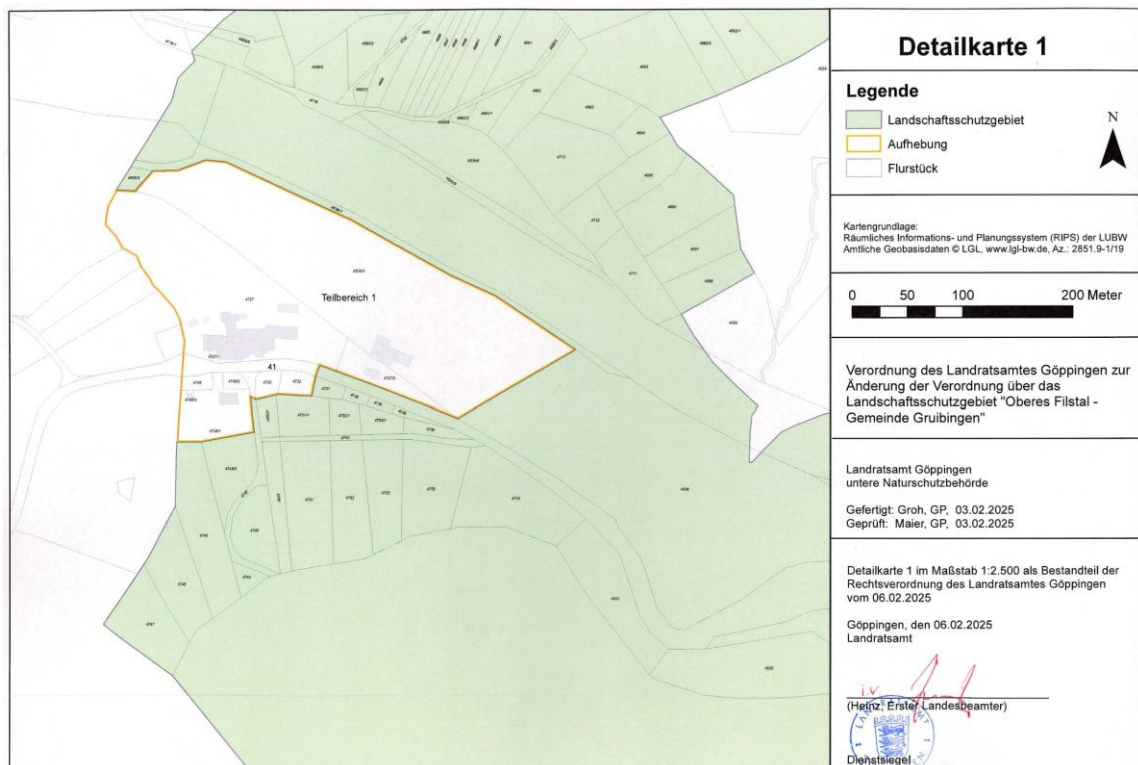
Der Betrieb ist im Wesentlichen von Wiesenflächen umgeben. Die Nördlich der Gebäude gelegenen Flächen werden ebenfalls von den Eigentümern des Deutschen Hauses bewirtschaftet. Im östliche Anschlussbereich, südöstlich sowie nordwestlich sind Waldflächen gelegen. Die im Norden verlaufende Autobahn A8 ist durch eine mit Gehölzen bepflanzte Böschung abgetrennt.

7.2 Topografie

Das Plangebiet fällt ausgehend von der Landesstraße Richtung Autobahn hin ab. Der Höhenunterschied beträgt in etwa 20 m.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Der Planbereich lag bislang innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Filstal - Gemeinde Gruibingen“, Schutzgebietsnummer 1.17.066. In einem Änderungsverfahren zu den Abgrenzungen dieses Landschaftsschutzgebietes, wurden die das Deutsche Haus umgebenden Bereiche mit Rechtsverordnung vom 06.02.2025 herausgenommen.



Der Planbereich ist Teil des Vogelschutzgebietes „Mittlere Schwäbische Alb“. Aufgrund dessen wird eine Natura2000-Vorprüfung durchgeführt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Am westlichen Randbereich, entlang der Rankklinge findet sich das geschützte Biotop „Bachlauf beim Kaltenwanghof“.

7.4 Gewässer

Entlang des westlichen Gebietsrandes verläuft in einem kleinen Einschnitt die Rankklinge, ein Gewässer II. Ordnung. Die Rankklinge hat ihren Ursprung südlich der Landesstraße, wo sie erst auf einer Länge von etwa 30 m als Graben in Erscheinung tritt. Die Landesstraße wird mit einer Verdolung unterquert, die ca. 35 m nördlich der L 1213 wieder zu Tage tritt. Ab hier verläuft das Gewässer als offener Graben mit überformten Böschung am Rande des Plangebiets.

7.5 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.7 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

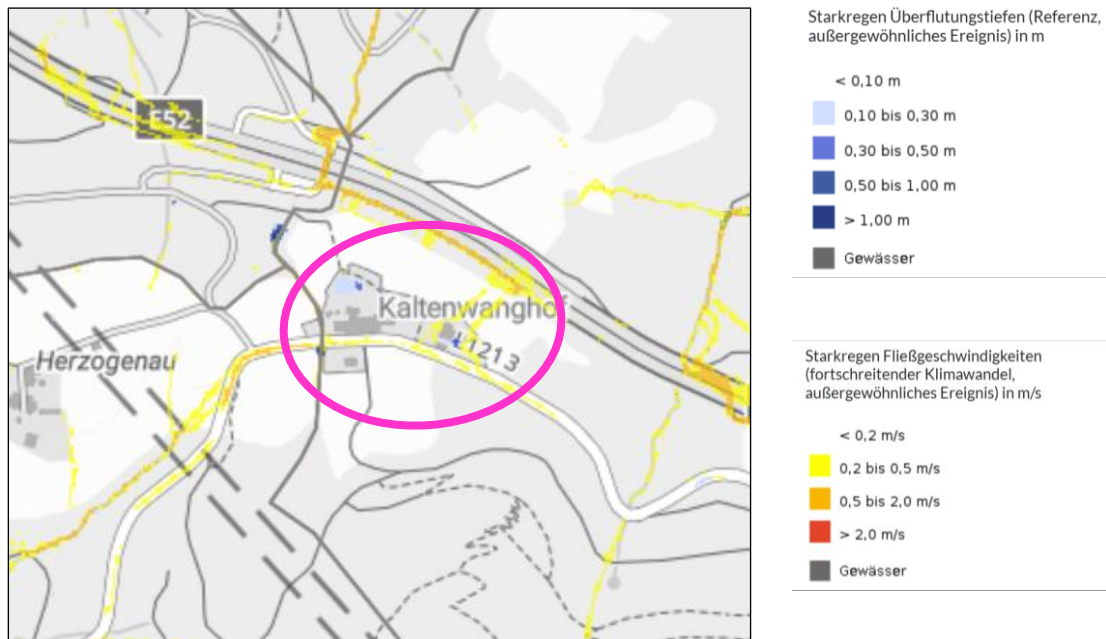
7.8 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich direkt an der L 1213 Weilheim-Gruibingen und damit am überörtlichen Verkehrsnetz. Für den Straßenabschnitt ist Tempo 50 vorgegeben.

7.9 Hochwasservorsorge / Starkregenereignisse

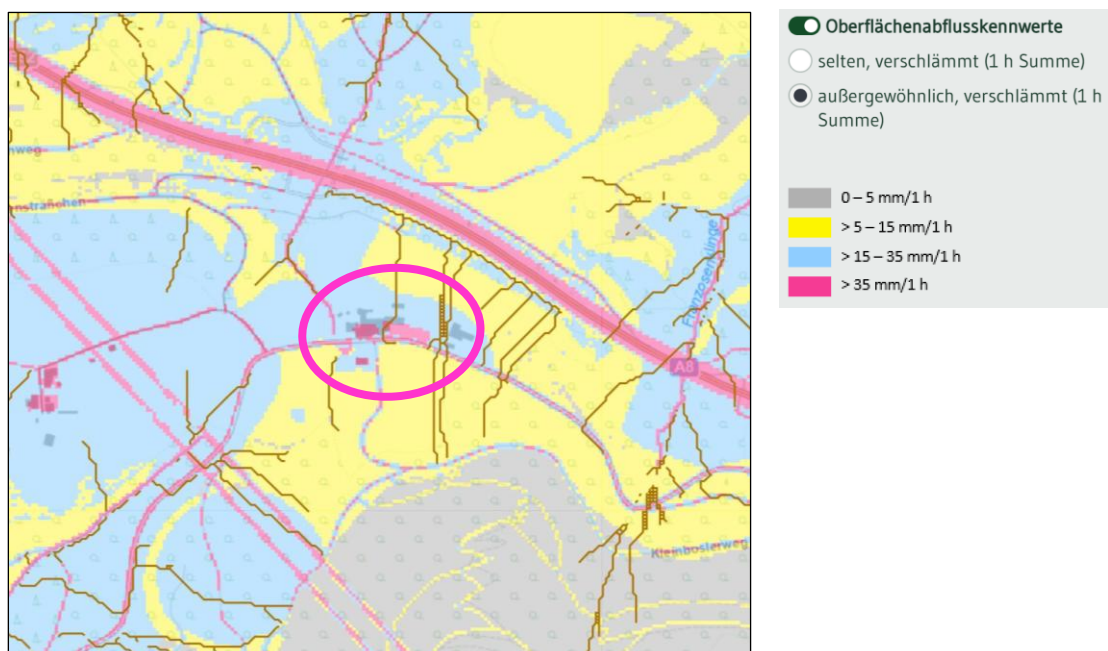
Die Gemeinde Gruibingen hat seit 2023 ein Starkregenrisikomanagement, das jedoch nur die Ortslage betrachtet. Daher werden die Karten des Klimaatlas und der LUBW zur Einschätzung der Überflutungsgefahr herangezogen. Im digitalen Klimaatlas der Region Stuttgart ist erkennbar,

dass im Plangebiet nur einzelne Überflutungsflächen durch Starkregen auftreten. Dies ist auf die topographische Lage zurückzuführen.



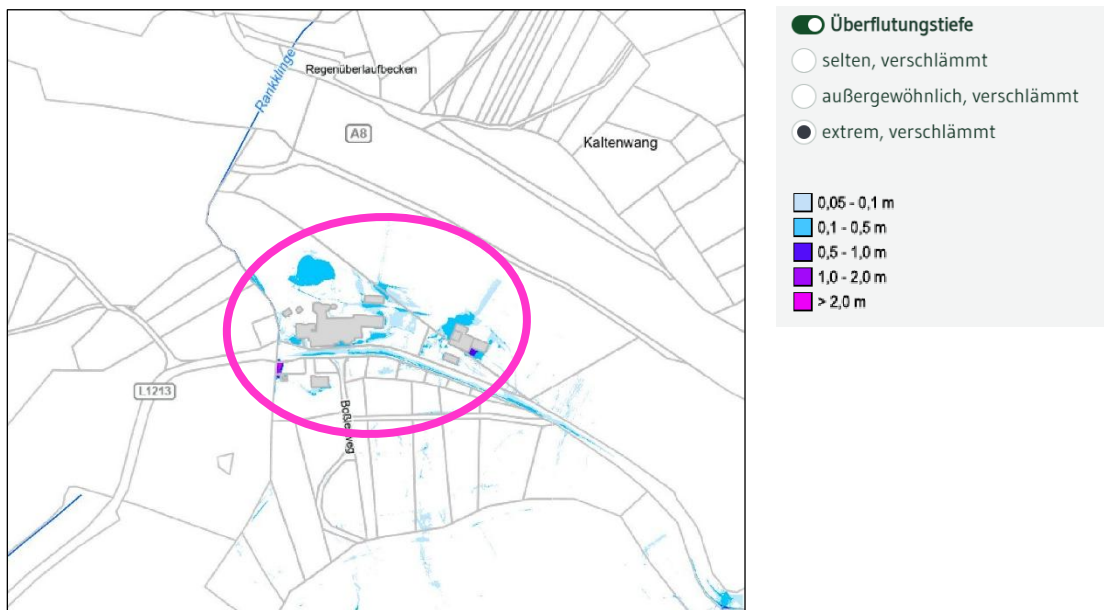
Quelle: Digitaler Klimaatlas Region Stuttgart, Abfrage 01/2026

Anhand der Hinweiskarten zu Oberflächenabflüssen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) kann eine erste grobe Einschätzung der Starkregengefährdung einer Ortslage oder z. B. von geplanten Baugebieten vorgenommen werden, wenn hier noch keine Starkregengefahrenkarten vorliegen. Dabei wird der Anteil des Niederschlagswassers angezeigt, der zum Abfluss kommt.



Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 01/2026

Zur Einordnung der Vulnerabilität eines Gebiets können auch die Überflutungstiefen bei Starkregen aussagekräftig sein. In der Regel wird dabei das außergewöhnliche Starkregenereignis betrachtet. Da hierzu keine Daten vorliegen, wird das extreme Starkregenereignis herangezogen.



Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 01/2026

Im Planbereich finden sich vereinzelt überflutete Flächen, wobei es sich bei der Fläche im Nordwesten um den künstlich angelegten Löschwasserteich handelt. Die weiteren Flächen sind im Wesentlichen bereits versiegelte Hof- und Parkierungsflächen. Aufgrund des nach Norden, Richtung Autobahn geneigten Geländes verlaufen die eingetragenen Abflussbahnen in dieser Richtung. Es ist anzunehmen, dass das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser nur teilweise versickern kann. Die Bahnen konzentrieren sich um die Bebauung herum, während aus dem südlich gelegenen Wald trotz abfallender Topographie kein Oberflächenabfluss ersichtlich ist. Die Betroffenheit des Planbereichs bei Starkregen ist voraussichtlich als eher gering anzusehen und Schutzmaßnahmen gegenüber Überflutungen damit nicht erforderlich.

8 Artenschutz

Im Jahr 2024 wurde eine Artenschutz-Voruntersuchung durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden weitere notwendige Untersuchungen abgeleitet. Daraufhin wurde im Frühjahr/Frühsummer 2024 eine Brutvogelkartierung und umfassendere Untersuchung von Zauneidechsen durchgeführt. Zusätzlich wurden Bestandsgebäude, welche evtl. von einem Abbruch betroffen sein könnten, auf das Vorhandensein bzw. ihre Eignung als Wochenstubenquartier für Fledermäuse begutachtet.

Hinsichtlich der Ergebnisse wird auf den Umweltbericht bzw. das Artenschutzgutachten verwiesen.

9 Geräuschimmissionsprognose

Aufgrund der Nähe zur Autobahn A8 und der Erschließungssituation über die Landstraße 1213 wurde die Verkehrsgerauschk Situation für das Plangebiet untersucht und eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Dabei wurde neben der Situation im Plangebiet auch die Geräuschk Situation an der Bestandsbebauung entlang der Erschließungswege betrachtet. Weiterhin wurde der Gastronomie- und Hotelbetrieb auf Immissionsverträglichkeit insbesondere am südlich benachbarten Wohnhaus geprüft.

Aufgrund der Verkehrslärmsituation wurde für das Plangebiet eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (für Mischgebiete) sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit ermittelt. Insbesondere zur Nachtzeit wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht bzw. überschritten. Relevant ist dies vordringlich für dauerhaftes Wohnen, also für die

vorgesehenen Betriebsinhaber- und Angestelltenwohnungen. Aufgrund dieser Ergebnisse besteht ein besonderes Abwägungsgebot für die Lärmbelastung, um dennoch eine Wohnnutzung zulassen zu können. Im Rahmen dieser Abwägung führt das Gutachten folgendes aus:

Um eine Abwägung zwischen aktiven und weiteren Schallschutzmaßnahmen zu ermöglichen, wurde die Auswirkung einer 5 m hohen Lärmschutzwand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze untersucht. Die Lärmsituation wird maßgeblich durch die Autobahn geprägt, die Landstraße spielt nur eine untergeordnete Rolle. Wie die Pegeldifferenzkarte in Anlage 13 zeigt, wird mit einer solchen Wand in 5 m Höhe eine Pegelreduktion von 1-4 dB prognostiziert. Aufgrund der Nutzung des Sondergebiets als exponierte Ausflugsstätte, u. a. mit reizvollem Blick in die Umgebung, der Lage im Außenbereich und der Vorgabe einer möglichst kompakten Bebauung wird die Festsetzung einer Lärmschutzwand vorliegend nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der Höhe der Lärmbelastung muss aus gutachterlicher Sicht im Falle einer dauerhaften Wohnnutzung mit baulichen Maßnahmen auf die Lärmsituation reagiert werden [...]. Temporäre Hotelwohnräume können hiervon unbetroffen bleiben. Gangbar wäre für dauerhafte Wohnräume etwa, dass die nächtliche Zumutbarkeitsschwelle bei 59 dB(A) definiert wird. Ab einer Überschreitung sind die betroffenen Fassaden mit architektonischen Selbsthilfemaßnahmen auszustatten, mit denen gewährleistet wird, dass der Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster des schutzwürdigen Raumes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten werden. Einen größeren Anteil lärmabgewandter Fassaden wird durch eine tendenzielle Ausrichtung der Baukörper von West nach Ost erreicht. Ggf. kann dies über die räumliche Ausdehnung der Baufelder gesteuert werden.

Vor diesem Hintergrund wurden erste Planungen für eine Mitarbeitergebäude erarbeitet, die es gewährleisten, dass gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Eine Überprüfung dieser Planung durch den Lärmgutachter konnte dies bestätigen.

Unabhängig von den weiteren Lärmschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, ist die Gebäudeaußenhülle schutzwürdiger Räume nach den Mindestanforderungen der DIN 4109 zu dimensionieren. [...] Gemäß DIN 4109 berechnen sich die maßgeblichen Außenlärmpegel bei Verkehr für Schlaf- und Kinderzimmer bei einem ΔL_r Tag-Nacht < 10 dB anhand der Nacht-Beurteilungspegel $+ 10$ dB. [...] Im Falle einer Büronutzung berechnet sich der maßgebliche Außenlärmpegel anhand der Tag-Beurteilungspegel. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 im Rahmen der nachgeschalteten baurechtlichen Genehmigungsverfahren vom Antragsteller nachzuweisen.

(Bericht Nr. B25471_SIS_01 vom 08.05.2025, rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall).

Um diesem Sachverhalt gerecht zu werden, sind entsprechende Festsetzungen vorgeschlagen, welche in den Bebauungsplan übernommen werden.

Des Weiteren wurde die Auswirkung der Gebietsentwicklung auf die Umgebungsbebauung betrachtet. Dabei konnte festgestellt werden, dass aus gutachterlicher Sicht hier keine Bedenken bestehen.

10 Planungsziele

In ersten Planungsüberlegungen war es vorgesehen, die weitere Bebauung für das Deutsche Haus sowohl nördlich als auch südlich der Landesstraße zu errichten. Nach einer ersten Abstimmung im April 2024, bei der insbesondere die Lage innerhalb eines Regionalen Grünzuges und die damit verbundenen regionalplanerischen Ziele thematisiert wurde, wurde empfohlen die künftigen Gebäude nur auf der nördlichen Seite der Landesstraße zu errichten, um so eine kompakte Bebauung zu erreichen. Daher ist die bauliche Entwicklung des Deutschen Hauses nun im Wesentlichen nördlich und nordöstlich der vorhandenen Bauten vorgesehen.

Die Erweiterung des Hotelbereichs ist dabei mit Gebäuden in Ost-West-Orientierung vorgesehen. Um den vorhandenen Löschwasserteich, der sich auf einer tiefer gelegenen Ebene befindet, sollen kleinere Bungalows locker angeordnet werden.

Die heutigen Wohnbereiche der Betriebsinhaber befinden sich im westlichen Gebäudetrakt. Da weitere Wohnraum für Betriebsinhaber nötig ist, soll dieser im Anschluss an den Bestand ermöglicht werden.

Da südlich der Landesstraße keine weitere Bebauung erfolgen soll, ist das Gebäude für die Mitarbeiter als weitere Form des Dauerwohnens östlich der bereits bestehenden Energiezentrale vorgesehen. Dabei begrenzen die dort gelegenen Waldflächen die bauliche Entwicklung, da hier der Waldabstand von 30 m einzuhalten ist.

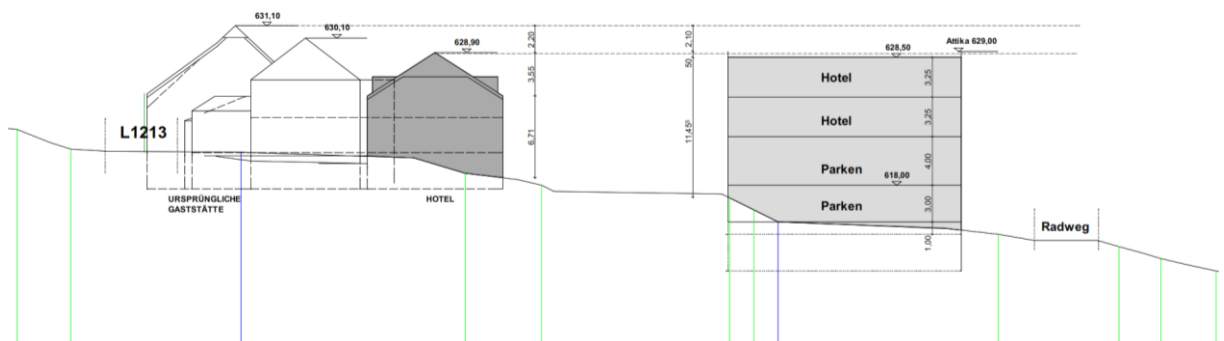
Um die in Kapitel 3 dargelegte Entwicklung zu ermöglichen wird der Planbereich als Sondergebiet ausgewiesen. Gegenüber der Ausweisung als Gewerbegebiet besteht im Rahmen eines Sondergebietes die Möglichkeit Festsetzungen zu treffen, die besonders auf das Vorhaben zugeschnitten werden können. Da der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für eine langfristige, in Abschnitten umsetzbare und auch dynamische Entwicklung bilden soll, ist die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht möglich. Dennoch soll auf Grundlage eines ersten Grobkonzeptes der Rahmen so großzügig wie nötig aber auch so begrenzend wie möglich gehalten werden.

Mit Blick auf die Lage außerhalb von Siedlungsbereichen soll dabei nicht die Option eröffnet werden, eine andere Art der gewerblichen Nutzung an diesem Standort zu entwickeln. Mit der nun getroffenen Festsetzung als Sondergebiet ist sichergestellt, dass sich an dieser Stelle ausschließlich ein touristischer Betrieb mit unterschiedlichen, dem Hauptzweck dienenden Nutzungen, weiterentwickeln kann. Anderweitige gewerbliche Nutzungen, wie sie durch die Ausweisung als Gewerbegebiet ermöglicht werden würden, sind aufgrund des Standortes nicht erwünscht.

Um weiterhin gastronomische Freiflächen zu erhalten und dennoch das Angebot für den Beherbergungsbetrieb erweitern zu können, sollen ein Teil der Wellness-Räumlichkeiten unter heutigen Biergartenflächen errichtet werden. Damit tritt dieser Gebäudeteil nur talseitig zu Tage und daher kaum in Erscheinung.

Für die weiteren Gebäudeabschnitte ist die gestapelte Anordnung von Parkierungsetagen und Hoteletagen angedacht. So werden die heute fast ausschließlich oberirdisch angeordneten Stellplätze künftig zu großen Teilen in den Untergeschossen der Hotelgebäude integriert und dadurch eine kompakte Bebauung erreicht.

Da hierfür durchgehende Geschosse erforderlich sind, sollen diese in den unteren Etagen angesiedelt werden. Auf diesen werden die Gebäudeteile errichtet, die für Übernachtungsgäste vorgesehen werden. Die Gebäudehöhen sollen sich an den Bestandsgebäuden orientieren. Aufgrund der Topografie können sie talseitig, also Richtung Norden, bis zu vier-geschossig erscheinen:



Quelle: Prinzipschnitt der ersten Planungsüberlegungen, Architekturbüro Euchenhofer, Plochingen, v. 19.02.2026

Die Geschossigkeit sowohl der bestehenden als auch der künftigen Bebauung wird mit der Festlegung maximaler Gebäudehöhen begrenzt. Zudem soll die Begrenzung der maximalen Zahl an Vollgeschossen für die Bereiche des Dauerwohnens die Gebäudehöhen ergänzen.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenverkehr“ ausgewiesen. Innerhalb dieser Gebietsausweisung werden hinsichtlich der darin zulässigen Nutzungen Bereiche definiert, die für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind.

Der Hauptzweck, also die Unterbringung von Übernachtungsgästen und die Gastronomie, nimmt in der Fläche den größten Raum ein. Ausgehend von den Bestandsgebäuden ist hierfür eine Erweiterung Richtung Norden und Nordosten vorgesehen.

Da neben Hotelzimmern auch ein Angebot von Ferienbungalows geschaffen werden soll, welche unterhalb der Hauptbaukörper um das Gewässer vorgesehen sind, werden hierfür gesonderte Nutzungsbereiche festgelegt.

In einem dritten Bereich, der die bereits bestehende Energieversorgungsanlagen umfasst, werden dort deren Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

In den beiden Bereich SO 4 und SO 5 sind die Wohnungen für Mitarbeiter und Betriebsinhaber angesiedelt.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundfläche (GR) für die einzelnen Sondergebietsbereiche bestimmt. Ergänzt wird diese Festlegung um maximale Gebäudehöhen (Gh) sowie um eine maximale Zahl von Vollgeschossen für die (Dauer-) Wohnbereiche. Ergänzt wird diese Grundfläche um eine Festsetzung, die darüber hinaus die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen zulässt.

Damit sich die neuen Baukörper künftig in das Landschaftsbild einfügen, orientieren sich die Festsetzungen der Gebäudehöhen für den Sondergebietsteil SO 1 an den vorhandenen Gebäudekubaturen.

Da das Gelände ausgehend von der Landesstraße Richtung Norden abfällt, werden die vorgeschlagenen Bezugshöhen diesem Verlauf folgend festgelegt. Die vorgesehenen Gebäudehöhen beziehen sich auf diese Bezugshöhen.

11.3 Bauweise

Über die Bauweise soll in Ergänzung zur großzügig gefassten überbaubaren Grundstücksfläche die Begrenzung bzw. Flexibilität der Baukörper erreicht werden. Hierfür werden zwei Bauweisen festgelegt, die alle als abweichende Bauweise bestimmt werden. Da es sich beim Plangebiet um wenige große Grundstücke – alle im Eigentum der Betreiberfamilie - handelt, ist die Festlegung der offenen Bauweise nicht zielführend, so dass die Regelungen der Bauweise Gebäudelängen und Gebäudeabstände beinhalten.

Für den Bereich des SO 1 wird die Gebäudelänge nicht begrenzt, um etwa durchgehende Parkgeschosse ermöglichen zu können. Und auch im SO 3 wird diese Bauweise gewählt, um eine Erweiterung der Energieversorgungsanlagen am Bestand zuzulassen.

Für die weitere Entwicklung im Bereich des SO 4 wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet, da hier die Baugrenzen bereits für eine ausreichende Regelung sorgen. Auf für das SO 5 wird auf Regelungen zur Bauweise verzichtet, um sowohl Anbauten als auch freistehende Bauten zuzulassen.

Da für die Ferienbungalows im SO 2 eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen ist, wird deren Länge innerhalb des zusammenhängenden Baufensters deshalb auf 8 m begrenzt.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgelegte überbaubare Grundstücksfläche wird einerseits dem Entwicklungsprozess Rechnung getragen, andererseits werden dabei auch die vorhandenen baulichen Anlagen umfasst.

Durch die Lage an der Landesstraße L 1213 ist der gesetzliche Anbauabstand von 20 m zu berücksichtigen. Dieser Anbauabstand dient in der Regel der Verkehrssicherheit und auch Straßenbaumaßnahmen. Die Bestandsbebauung hält diesen Anbauabstand nicht ein, da dies auf deren historische Entwicklung zurückgeht. Da im Bereich des Deutschen Hauses eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h besteht, ist die Festlegung einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Anbauabstandes an dieser Stelle als vertretbar anzusehen. In den östlichen anschließenden Flächen entlang der Landesstraße wird dieser Anbauabstand hingegen berücksichtigt und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend festgelegt.

Für die weitere Entwicklung wurde ein erstes Grobkonzept erarbeitet. Mit Blick auf dessen Umsetzungsdauer wird hier ein gewisses Maß an Flexibilität benötigt, weshalb für die Erweiterung des Beherbergungsbetriebes ein zusammenhängendes Baufenster festgelegt wurde. Für die Bereiche, in denen Ferienbungalows errichtet werden sollen sowie für Mitarbeiterwohnen und Energieversorgungsbereichs sind weitere Baufenster festgesetzt worden.

11.5 Nebenanlagen

Zur Sicherung der vorhandenen Anlagen, die sowohl für die Bewirtung des Außengastronomiebereichs als auch für die Nutzung der Kleintiere errichtet wurden, wird hier eine Fläche für Nebenanlagen festgelegt. Außerhalb dieser Fläche können Nebenanlagen nicht errichtet werden.

11.6 Stellplätze und Garagen

Wie bereits beschrieben sollen neben den vorhandenen oberirdischen Stellplätzen weitere Parkflächen in Großraumgaragen geschaffen werden. Für die oberirdischen Stellflächen werden zusätzlich zu den überbaubaren Flächen weitere Flächen gekennzeichnet. Die Parkgaragen sind im Bereich des SO 1 vorgesehen und sollen langfristig mit den Hotelgebäuden überbaut werden, so dass sie nur innerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht werden.

11.7 Verkehrsflächen

Da sich südlich der Landesstraße auch Stellplätze und Entsorgungsflächen des Betriebes befinden, werden die angrenzenden Straßenflächen ebenfalls in den Bebauungsplan mitaufgenommen, wodurch auch Teile der Landesstraße sowie des anschließenden Gehweges mit in den Geltungsbereich einbezogen sind. Hier wird lediglich der Bestand dargestellt.

Als bestandssichernd anzusehen sind auch die Regelungen für Einfahrtsbereiche und Zu- bzw. Abfahrtsverbote. So werden Zufahrten auf Länge der heutigen Stellplatzzufahrt und für die Zufahrt zum zweiten Betriebsinhaber-Wohngebäude sowie auf südlicher Seite für die dortigen Stellplatzflächen und die Zufahrt des außerhalb des Planbereichs liegenden Wohngebäudes zugelassen. Im weiteren Verlauf entlang der Landesstraße sind Zu- und Abfahrten ausgeschlossen. Somit ist sichergestellt, dass keine weiteren Anschlüsse entlang der freien Strecke der L 1213 entstehen.

11.8 Flächen für die Abfallentsorgung

Bereits heute ist im Bereich der festgelegten Fläche ein Gebäude vorhanden, in dem die Mülllagerung bis zum Abfuhrtag erfolgt. Damit kann die Entsorgung direkt von der Landesstraße aus erfolgen, an einer Stelle, an der auch eine Bushaltestelle eingerichtet ist. Um dies auch weiterhin gewährleisten zu können, wird eine Fläche für die Abfallentsorgung festgelegt.

11.9 Öffentliche / private Grünflächen / Gewässer

Die Grundstücksflächen der Landesstraße, welche nicht als Straßenflächen hergestellt sind, werden als Verkehrsgrün ausgewiesen. Im Bereich der südlich gelegenen Stellplätze sowie an der Hauptzufahrt zu den nördlichen Stellplätzen sind bereits deren Zufahrten hergestellt. In Verbindung mit den festgesetzten Einfahrtsbereichen werden daher Zufahrten über Verkehrsgrünflächen zugelassen. Die privaten Grünflächen dienen zusammen mit den Pflanzgeboten zur Eingrünung.

Die am westlichen Rand verlaufende Rankklinge ist als Gewässer II. Ordnung bislang im Außenbereich gelegen und damit mit einem Gewässerrandstreifen von 10 m zu betrachten. Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird dieser Gewässerrandstreifen auf 5 m verringert und ab der

Stelle, an der die Verdolung zu Tage tritt, nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Ergänzend ist hier eine private Grünfläche festgelegt, die mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ die Gewässerbelange berücksichtigt.

Im Nordwesten des Plangebiets findet sich ein künstlich angelegter Feuerlöschteich. Um diesen wird eine private Grünfläche festgesetzt, die einerseits zur Ufergestaltung des Gewässers und andererseits in Verbindung mit den dort vorgesehenen Ferienbungalows deren Freianlagengestaltung dienen soll.

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

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und die Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° extensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt. Auf teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben und erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vermieden werden.

Mit Blick auf die Lage im Vogelschutzgebiet und aufgrund des nutzungsbedingten Umfangs an Glasflächen sind zudem Maßnahmen gegen Vogelschlag vorgesehen.

Ferner sind Festsetzung für die Beleuchtung des Außenbereichs einschließlich der Fassaden getroffen. Diese dienen dazu, die nächtliche Fernwirkung zu reduzieren und um eine insekten-schonende Ausführung zu gewährleisten. Auch hier ist die Lage abseits weitere Siedlungsflächen der Hintergrund.

Zudem werden zur Reduzierung der Auswirkungen einer künftigen Bebauung auf das Landschaftsbild Vorgaben zur Farbgestaltung gemacht. Die dafür gewählte Farbspanne lässt Fassaden insbesondere in ihrer Fernwirkung in den Hintergrund treten, so dass das Einfügen in die Landschaft weniger störend wahrgenommen wird.

11.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der massiven Verkehrslärmeinwirkungen der nördlich verlaufenden Autobahn sind gemäß der Geräuschimmissionsprognose Maßnahmen erforderlich, um ein dauerhaftes Wohnen für Mitarbeiter und Betriebsinhaberfamilien zu ermöglichen. Da es bereits ein grobes Entwicklungskonzept gibt wurde eine erste Planung für ein Mitarbeiter-Gebäude erarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass am vorgesehenen Standort im Osten des Plangebietes ein Gebäude umsetzbar ist. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden.

Die somit erforderlichen und auch umsetzbaren Schallschutzmaßnahmen sind in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

11.12 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bereich der Stellplatzanlagen werden über Pflanzbindungen gesichert und durch Pflanzgebote ergänzt. So dienen die Strauchgehölzflächen der Eingrünung, die Einzelbäume der Durchgrünung dieser Anlagen.

Um die unteren Etagen der nach Norden gerichteten Gebäudefassaden in ihrer Wirkung zurückzunehmen wird eine Heckenpflanzung festgesetzt. Die dafür vorgegebenen Pflanzenarten können die dabei angestrebte Höhe und Fassadenüberdeckung erreichen.

Um die künftigen Gebäude am östlichen Gebietsrand von der Landesstraße aus zu kaschieren, ist dort ein flächiges Pflanzgebot vorgesehen.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Aufgrund der Lage des Planbereichs und dessen Fernwirkung sollen sich künftige Baukörper in Anlehnung an den ursprünglichen Gasthof entwickeln. So sollen Satteldächer in roter bzw. rotbrauner Farbe ausgeführt werden. Flachdächer hingegen sollen eine Dachbegrünung erhalten und so in der Fernsicht zurückhaltend in Erscheinung treten.

12.2 Fassadengestaltung

Regelung zur Gestaltung der Fassaden dienen der Einbindung baulicher Anlagen in das Landschaftsbild. So sollen Rücksprünge der in Richtung Norden weißende Fassade die künftige Bebauung gliedern.

12.3 Werbeanlagen

Regelungen zu Werbeanlagen werden aufgenommen, um zu verhindern, dass aufgrund der Fernsicht keine zu deutlich in Erscheinung tretenden Anlagen entstehen. Zudem sollen hiermit die Anbauabstände berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind zudem eigenständige Werbeanlagen ausgeschlossen, so dass nur betriebsbezogene Werbung ermöglicht wird.

12.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topografie im Plangebiet zeichnet sich durch das nach Norden abfallende Gelände aus. Um hier die Übergangsbereiche einer dem Hang folgenden Bebauung auch in den Freibereichen gestalten zu können, werden Geländemodellierungen erforderlich werden. Daher werden Stützmauern zugelassen, die in der Höhe etwa eines Geschosses mit maximal 3,0 m hergestellt werden können.

13 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 19.300 m² (ca. 1,93 ha).

Dabei entfallen 1,66 ha auf die Sondergebietsflächen, 0,04 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, 0,15 ha auf öffentliche und private Grünflächen sowie 0,08 ha auf die Wasser- und Versorgungsfläche.

Da die vorgesehenen Erweiterungen in weiten Teilen auf bereits (teil-)versiegelte Freiflächen erfolgen wird, wird sich der Versiegelungsgrad durch den Neubau von Gebäuden und die Erweiterung der Zuwege um weniger als 1.000 m² erhöhen.

Betrachtet man hingegen nur Gebäude, so kann deren Grundfläche mehr als die doppelte Fläche beanspruchen als bislang.

Gefertigt, 06.07.2026/27.07.2026



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18