



Gemeinde Aichhalden  
Landkreis Rottweil

## Bebauungsplan „Ortsmitte – Röttenberg“

Kombiniertes Verfahren nach § 13a BauGB für den Teilbereich A und  
Regelverfahren nach § 2 BauGB für Teilbereich B

in Aichhalden – Röttenberg

# BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 30.08.2021 für die Sitzung am 28.09.2021

*Entwurf*

*Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 11.06.2021 sind grau hinterlegt*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

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

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>4</b>
3.1 Flächenbilanz.....	5
3.2 Für Teilbereich A gelten deshalb folgende Faktoren:.....	6
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>7</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	8
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	10
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	10
4.4 Streuobstbestand gem. § 33a NatSchG.....	11
4.5 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	12
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>13</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	13
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	13
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>14</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	14
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	15
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	15
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	16
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>17</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	17
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	20
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>21</b>
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>23</b>
9.1 Art der Nutzung.....	23
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	24
9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	24
9.5 Flächen für den Gemeinbedarf.....	24
9.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	25
9.7 Verkehrsflächen.....	25
9.8 Versorgungsflächen.....	25
9.9 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	25
9.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	25
9.11 Öffentliche- und private Grünflächen.....	25

9.12	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses.....	26
9.13	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	26
9.14	Flächen für Leitungsrecht.....	26
9.15	Bindung für Bepflanzungen.....	26
9.16	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme- Kopplung getroffen werden müssen	26
<b>10.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>27</b>
10.1	Dachgestaltung.....	27
10.2	Dachaufbauten.....	27
10.3	Fassaden und Dachgestaltung.....	27
10.4	Werbeanlagen.....	27
10.5	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	27
10.6	Antennen.....	28
10.7	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	28
<b>11.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>29</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Die Ortsmitte im Ortsteil Röttenberg der Gemeinde Aichhalden hat sich im Laufe der Jahre zu einer typischen Gemengelage mit Kleinsiedlungen einschließlich Wohnen mit entsprechenden Nutzgärten, Flächen für den Gemeinbedarf, nicht störendem Gewerbe und größeren Freiflächen bzw. Baulücken entwickelt. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Durch die Bestandsgebäude kann eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Haupteinfahrtsstraße „Alpirsbacher Straße“ nicht ausgeschlossen werden.

Eine städtebauliche Nachverdichtung im Bereich der Freiflächen und ggf. Sanierung oder Neubau im Bereich der Bestandsgebäude ist in der Ortsmitte gewünscht. Diese soll allerdings städtebaulich geordnet erfolgen, weshalb der Bebauungsplan „Ortsmitte – Röttenberg“ aufgestellt werden soll. Durch die Planung und Festsetzungen von Baugrenzen werden gleichzeitig einzuhaltende Abstände zu Verkehrsflächen sichergestellt.

Erst vor kurzem wurde durch städtebauliche Nachverdichtung die zentrale Fläche entlang der Alpirsbacher Straße durch den Neubau der Ortsverwaltung sowie der Sanierung von Bestandsstraßen und der Herstellung von öffentlichen Stellplätzen modernisiert.

Hinzu kommt die hohe Nachfrage an Wohnbauflächen, unter anderem für seniorenrechtliches Wohnen. Deshalb soll neben dem Bestand östlich der Alpirsbacher Straße auch die bestehende Grünfläche zwischen der Siedlungsfläche und dem Röttenbach als Wohnbaufläche nutzbar gemacht werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der geringen Flächengröße und der starken Hanglage kaum möglich. Durch einen ausreichenden Abstand zum Röttenbach mit bestehenden Gehölzen (Biotop) kann dieser Bereich zudem langfristig als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte – Röttenberg“ soll daher insgesamt durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Bestand und der Erweiterung sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

---

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Röttenberg. Innerhalb des Plangebiets befinden sich unter anderem der bestehende Friedhof und die Kirche sowie gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen. Nördlich, westlich und südlich grenzen weitere Bebauungen / Siedlungsflächen an. Im Osten öffnet es sich in die freie Landschaft und grenzt an landwirtschaftliche Flächen sowie ein Gebiet zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an. Weiter östlich befindet sich der bewachsene „Röttenbach“.

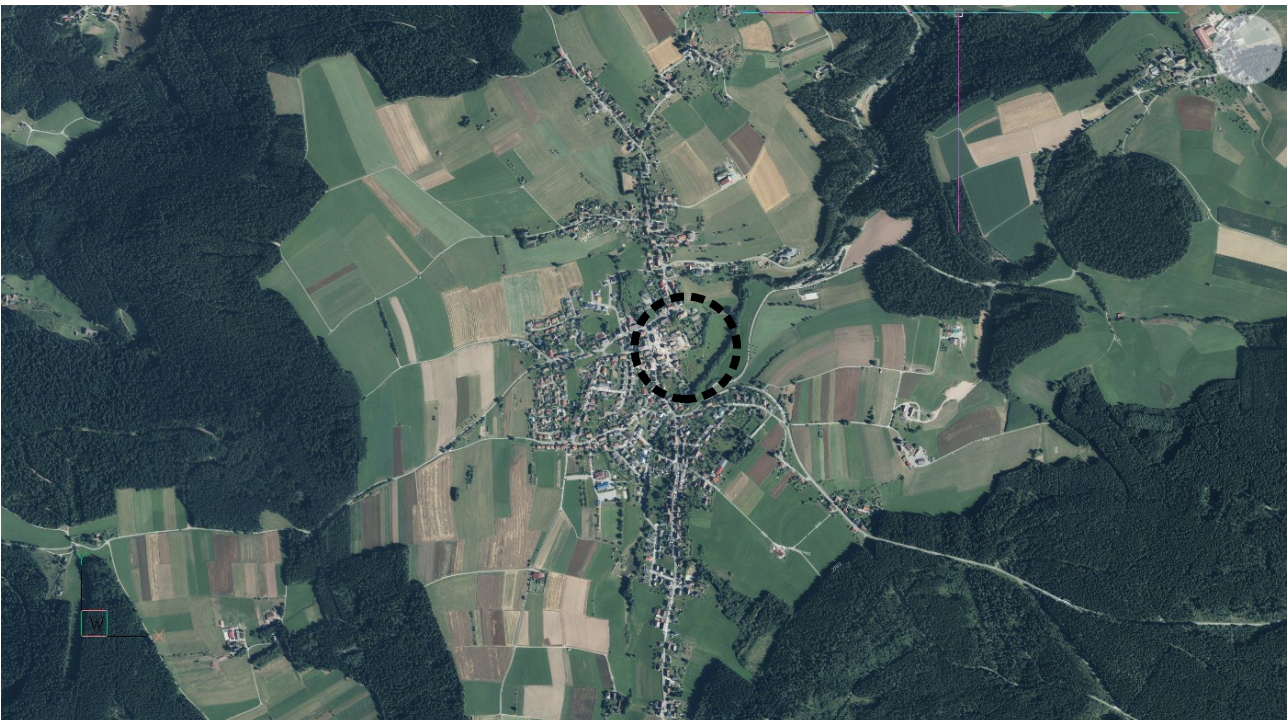


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens umfasst eine Gesamtfläche von 5,37 ha und umfasst die Flurstücke 71, 121, 121/1, 122, 123/1, 123/2, 124, 125, 126/1, 126/2, 126/3, 126/4, 126/5, 126/6, 126/7, 128/1 (Kirchgasse), 128/2, 128/3, 128/5, 128/6, 129/1 (Friedhofweg), 129/2, 129/3, 129/4, 129/5, 131, 131/1, 131/2, 131/3, 132/2, 134/2, 136/1, 136/2, 136/3, 136/4, 137, 139, 139/1, 140 (Alpirsbacher Straße), 141/1, 153, 155, 155/1, 156/1, 156/2 und 156/3.

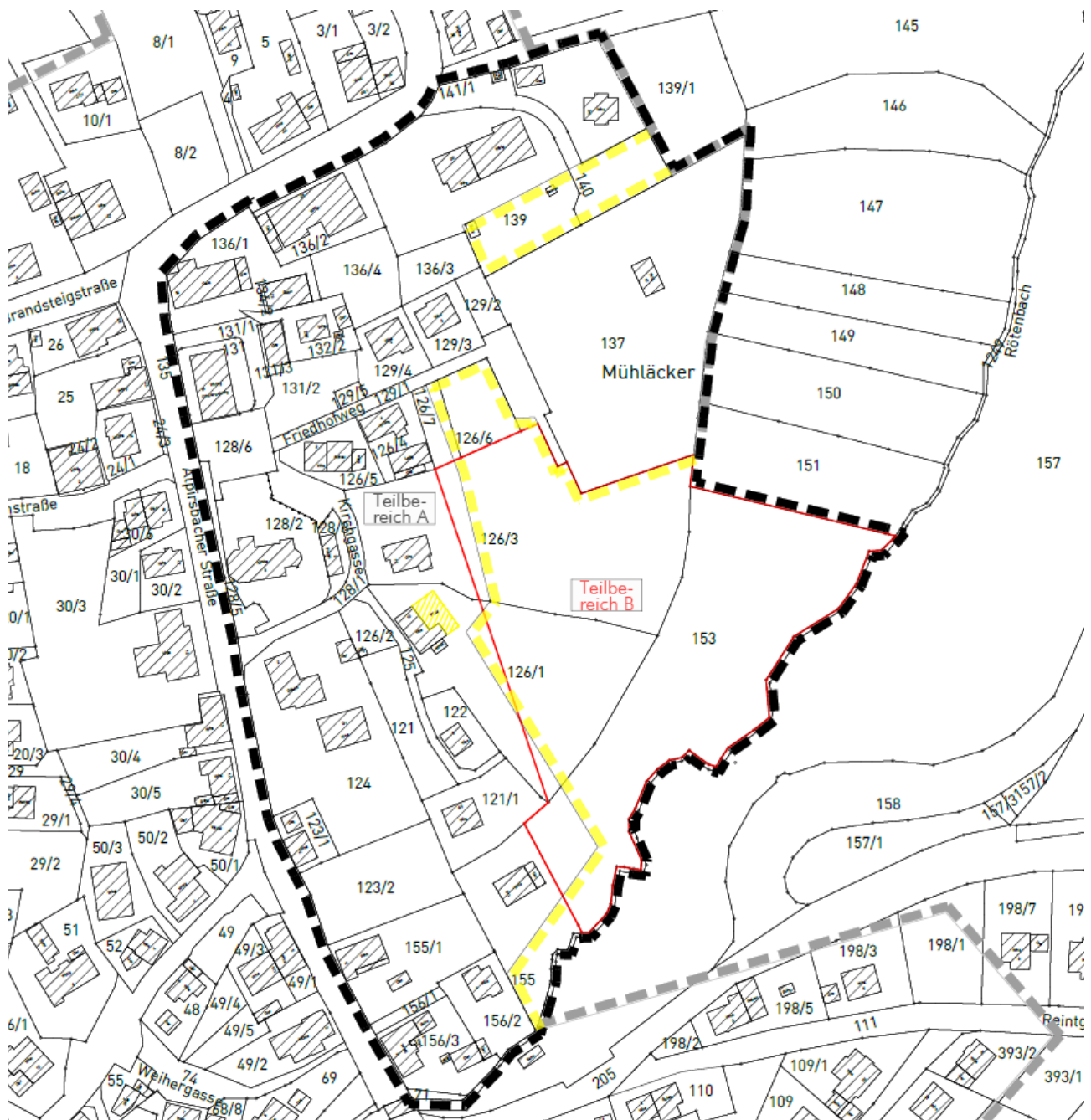


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Röttenberg“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann teilweise im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden (vgl. Teilbereich A), teilweise ist aufgrund der Lage im Außenbereich das reguläre Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB (vgl. Teilbereich B), mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzuwenden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Lücken im Innenbereich durch Überplanung langfristig planungsrechtlich gesichert und damit eine städtebaulich geordnete Entwicklung ermöglicht werden. Durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechenden Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen sollen zudem langfristig Konflikte in Bezug auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausgeschlossen werden.

Die bestehenden gemischten Nutzungen, öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sollen langfristig erhalten und gesichert werden.

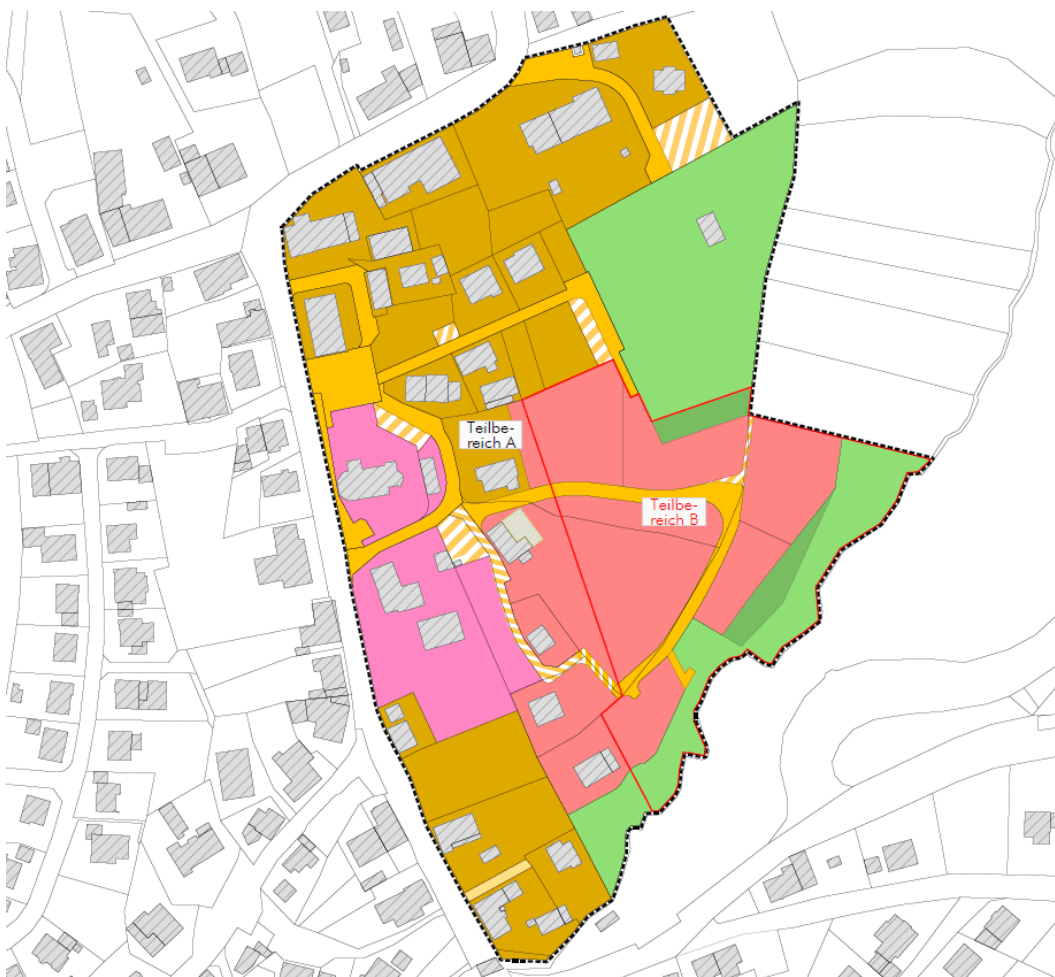


Abb. 3-1: Aufteilung Teilbereich A und B [Hinweis: geänderte Abbildung]

### 3.1 Flächenbilanz

*Hinweis: Flächenbilanz entsprechend Änderungen im zeichnerischem Teil überarbeitet*

#### 3.1.1 Gesamtbilanz

<b>Gesamtgröße Geltungsbereich</b>	<b>ca. 53.734 m<sup>2</sup></b>	<b>≈ 100 %</b>
Anteil Verkehrsflächen	ca. 6.115 m <sup>2</sup>	≈ 11,5 %
Anteil öffentliche <u>und private</u> Grünflächen	ca. 10.810 m <sup>2</sup>	≈ 20 %
Anteil allgemeines Wohngebiet	ca. 12.404 m <sup>2</sup>	≈ 23 %
Anteil Mischgebiet	ca. 18.787 m <sup>2</sup>	≈ 35 %
Anteil Fläche für Gemeinbedarf	ca. 5.618 m <sup>2</sup>	≈ 10,5 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4 bzw. 0,6 bzw. zul. Grundfläche)		<b>3.487 m<sup>2</sup> + 16.405 m<sup>2</sup> + 600 m<sup>2</sup></b> <b>= <del>20.525</del> 20.492 m<sup>2</sup></b>

#### 3.1.2 Teilbereich A

<b>Gesamtgröße Geltungsbereich</b>	<b>ca. 40.453 m<sup>2</sup></b>	<b>≈ 100 %</b>
Anteil Verkehrsflächen	ca. 5.019 m <sup>2</sup>	≈ 12 %
Anteil öffentliche Grünflächen	ca. 7.170 m <sup>2</sup>	≈ 18 %
Anteil allgemeines Wohngebiet	ca. 3.859 m <sup>2</sup>	≈ 10 %
Anteil Mischgebiet	ca. 18.787 m <sup>2</sup>	≈ 46 %
Anteil Fläche für Gemeinbedarf	ca. 5.618 m <sup>2</sup>	≈ 14 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4 bzw. 0,6)		<b>1.442 m<sup>2</sup> + 14.795 m<sup>2</sup></b> <b>= <del>16.048</del> 16.237 m<sup>2</sup></b>

#### 3.1.3 Teilbereich B

<b>Gesamtgröße Geltungsbereich</b>	<b>ca. 13.281 m<sup>2</sup></b>	<b>≈ 100 %</b>
Anteil Verkehrsflächen	ca. 1.096 m <sup>2</sup>	≈ 8,2 %
Anteil öffentliche <u>und private</u> Grünflächen	ca. 3.640 m <sup>2</sup>	≈ 27,4 %
Anteil allgemeines Wohngebiet	ca. 8.545 m <sup>2</sup>	≈ 64,4 %
<u>Anteil Mischgebiet</u>	ca. 3.089 m <sup>2</sup>	≈ 23 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4 bzw. 0,6 bzw. zul. Grundfläche)		<b>2.045 m<sup>2</sup> + 1.610 m<sup>2</sup> + 600 m<sup>2</sup></b> <b>= <del>4.477</del> 4.255 m<sup>2</sup></b>



### **3.2 Für Teilbereich A gelten deshalb folgende Faktoren:**

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

Aufgrund der zusätzlichen Neuausweisung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen am östlichen Siedlungsrand ist zudem für einen Teilbereich (B) das Regelverfahren anzuwenden. Da die beiden Bebauungspläne allerdings zeitlich voneinander abhängig sind, sollen keine zwei getrennte Verfahren, sondern ein kombiniertes Verfahren nach § 13a BauGB und einem Regelverfahren durchgeführt werden.

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche, sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche
Flächennutzungsplan	Überwiegend gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen und Wohnbauflächen. Weitere Nutzungen s.u.
Rechtskräftige Bebauungspläne	- Abrundungssatzung Röttenberg
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	- Biotop Röttenbach nordöstl. Röttenberg / Nr. 176163250258 südöstlich im Plangebiet - Biotop gem. § 33 Abs. 6 NatSchG: Trockenmauer/Friedhofsmauer
FFH-Mähwiese	Nach aktuellem Stand nicht betroffen, wird allerdings im weiteren Verfahren weiter kartiert
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund feuchter Standorte: Kernfläche, Kernraum und Suchraum östlich im Plangebiet
Geschützter Streuobstbestand-Erhaltung von Streuobstbeständen gem. § 33a NatschG	Bestand < > 1.500 m <sup>2</sup> s.u.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	„Röttenbach“ südöstlich im Plangebiet
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nördlich angrenzend Landstraße L422, innerhalb des Erschließungsbereichs und der Ortsdurchfahrt

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

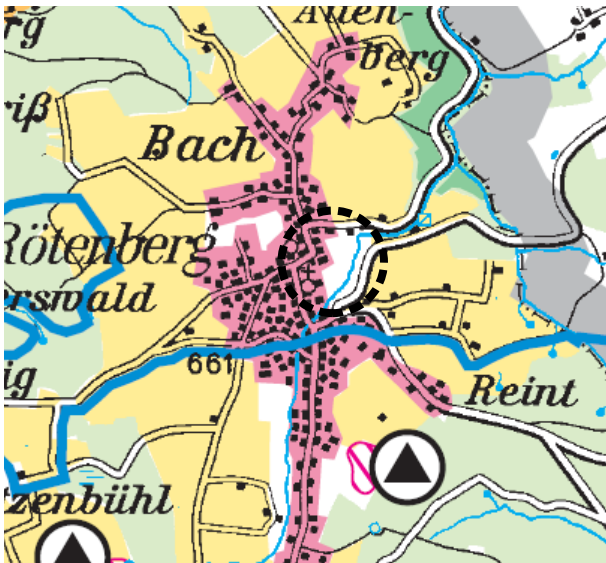


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

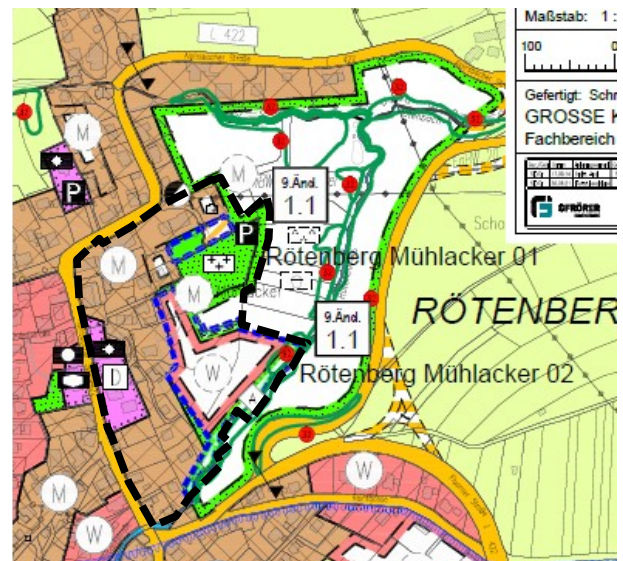


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ (s. Abb. 4-1) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die bestehenden Bebauungen werden im Regionalplan als Siedlungsfläche ausgewiesen und entsprechen damit der vorgesehenen Nutzung.

Lediglich der östliche Teilbereich, in welchem sich derzeit der Friedhof von Röttenberg und weitere öffentliche Grünflächen befinden, wird als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, sind in der Raumnutzungskarte als Vorrangflächen ausgewiesen. Sie sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden. Da das Plangebiet bereits heute für Siedlungszwecke (öffentliche Grünfläche, Friedhof) genutzt wird und es sich für eine landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der geringen Größe und Hanglage sowie derzeitige Nutzungen und des direkt angrenzenden Röttenbachs nicht eignet, widerspricht das geplante Vorhaben dem Grundsatz des Regionalplans nicht.

In der 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schramberg (vgl. Abb. 4-2) wird die Fläche als gemischte Baufläche Bestand und Planung, Wohnbaufläche Planung, Fläche für den öffentlichen Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen Bestand und Planung bzw. mit dem besonderen Nutzungszwecke Friedhof, Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit dem besonderen Nutzungszweck ruhender Verkehr, Wasserflächen und Umgrenzung von Ausgleichsflächen. Die Ausweisung entspricht der geplanten Nutzung und dem zeichnerischen Teil im vorliegenden Bebauungsplanverfahren **überwiegend**. Die Änderungspunkte im Rahmen der 9. FNP-Änderung entsprechen der Planung aus dem Jahr 2014. Das Änderungsverfahren läuft bereits seit dem Jahr **2016**.

Anfang diesen Jahres wurde der Beschluss zur erneuten Beteiligung gefasst. Auch zu diesem Zeitpunkt lag allerdings noch keine detailliertere Bebauungsplanung vor, weshalb teilweise geringfügige Änderungen im vorliegenden Bebauungsplan, im Vergleich zur 9. FNP-Änderung und dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorliegen. Die Änderungen sind im Wesentlichen:

- Im Bereich nördlich und westlich des Friedhofs wird mit der 9. punktuellen Änderung eine Grünfläche ausgewiesen. Da sich diese Fläche im Teilbereich A (= Verfahren nach § 13a BauGB) befindet, kann anschließend an den Bebauungsplan eine Berichtigung des FNP's vorgenommen werden. Maßnahmen darüber hinaus sind nicht erforderlich. Die genannten Flächen sollen im Zuge der Berichtigung als gemischte Bauflächen ausgewiesen werden, sodass eine städtebauliche Nachverdichtung auf den Privatflächen möglich ist.
- Das Grundstück Flst. Nr. 124 liegt ebenfalls im Teilbereich A und befindet sich im Eigentum der Kirchengemeinde. Hier befindet sich das bestehende Pfarrhaus und Gemeindehaus. Dieses ist derzeit im gültigen FNP allerdings nur teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Da das Flurstück aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurzfristig nicht für eine Nachverdichtung herangezogen werden kann, soll dieses im weiteren Verfahren durch nachrichtliche Berichtigung nicht als gemischte Baufläche, sondern als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden.
- Für den Teilbereich B weist der Bebauungsplan gemischte bzw. Wohnbaufläche, die geplante 9. Änderung jedoch fast vollständig Wohnbaufläche aus. Lediglich im Süden Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche. Für diesen Bereich ist daher teilweise eine Anpassung im Bebauungsplan im weiteren Verfahren (MI in WA) sowie teilweise ein Flächentausch im Rahmen der 9. Änderung des FNP (MI und Grünflächen) erforderlich. Insgesamt handelt es sich lediglich um kleine Teilbereiche und einen Flächentausch, sodass keine wesentlichen Änderungspunkte betroffen sind.



Abb. 4-3: Nachrichtl. Berichtigungen FNP (rot umrandet)

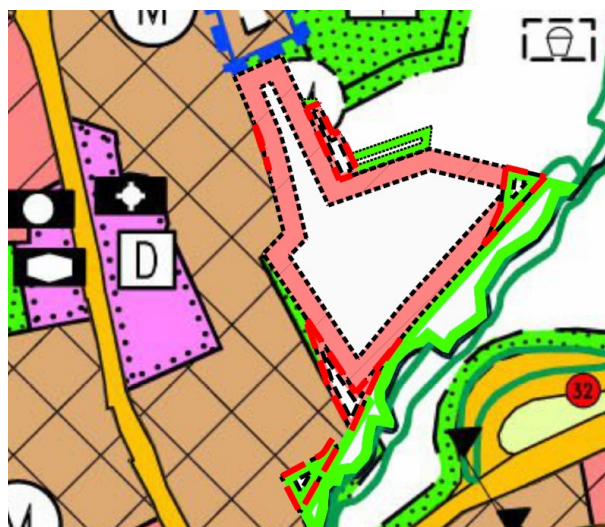


Abb. 4-4: Flächentausch Änderungen 9. FNP Änderung (rot umrandet)

Die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich aktuell noch im Verfahren (erneute Offenlage). Zum Änderungsbereich „Ortsmitte Röttenberg“ sind im wesentliche Folgende Anregungen eingegangen:

- Begründung des Wohnflächenbedarfs: Nicht mehr erforderlich, da an anderer Stelle in größerem Umfang Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan heraus genommen wurden. ~~Der Bedarf wurde im Rahmen der 3. bis 6. punktuellen Änderung nachgewiesen.~~ Im Rahmen der 9. punktuellen Änderung werden im Bereich des Änderungspunktes 1.1 „Ortsmitte Röttenberg“ ca. 1 ha neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Gegenzug werden allerdings auch mit dem Änderungspunkt 1.2 „Obere Halde“ ca. 2,177 ha an Wohnbauflächen in Aichhalden zurück genommen. Damit ist kein Bedarfsnachweis erforderlich, da weniger Wohnbauflächen neu ausgewiesen werden, als im Vergleich zum Bestand.
- Sicherung des Röttenbachs als gesetzlich geschützte Biotopfläche: Abgrenzung wurde so gewählt, dass der Bach inkl. Gehölze und Gewässerrand als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung ausgewiesen und damit langfristig erhalten werden kann.
- Mindestabstand von 10 m zum Röttenbach: Der Anregung wird mit der aktuell vorliegenden Planung gefolgt (vgl. zeichnerischer Teil)

Widersprüche zur aktuell vorliegenden Planung mit der Raumordnung sind daher nicht vorhanden.

## 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um die bestehende Bebauung dauerhaft sichern und eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung in den Bestandsbereichen zu ermöglichen, wird die bestehende Abrundungssatzung „Röttenberg“ teilweise überplant.

## 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Entlang des südöstlichen Rands des Plangebiets verläuft der Röttenbach mit angrenzendem besonders geschütztem Biotop (Biotop Röttenbach Nordöstl. Röttenberg / Nr. 176163250258, vgl. Abb. 4-5). Dieser Bereich soll durch die Festsetzung im Bebauungsplan dauerhaft gesichert werden.

Nordöstlich wird das Plangebiet durch eine Trockenmauer/Friedhofsmauer begrenzt. Die Mauer erfüllt die Mindestanforderungen für Trockenmauerbiotop (Mindesthöhe 0,5 m, Mindestfläche 2 m<sup>2</sup>) und ist daher nach § 33 Abs. 6 NatSchG geschützt. Ein Eingriff in die Mauer ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

Am östlichen Rand des Plangebiets befinden sich Flächen des Biotopverbunds feuchter Standorte (Kernfläche, Kernraum und Suchraum, vgl. Abb. 4-6). Diese werden durch die vorliegende Planung allerdings nicht beeinträchtigt.

Vom bestehenden „Röttenbach“ ist entsprechend den Hochwassergefahrenkarten der LUBW von keiner Überschwemmungsgefahr auszugehen. Die Bezugshöhen der geplanten Wohnbebauung werden zudem anhand dem höchsten Punkt festgesetzt, um weiteren Retentionsraum zu schaffen. Das Gewässer wird mit einem festgesetzten Gewässerrand von 5,00 m und einem Abstand der Baugrenzen von mind. 10 m zudem langfristig gesichert.

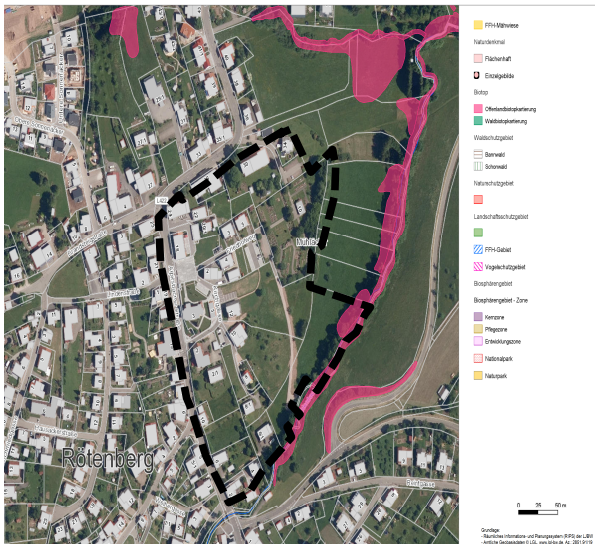


Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 15.04.2021

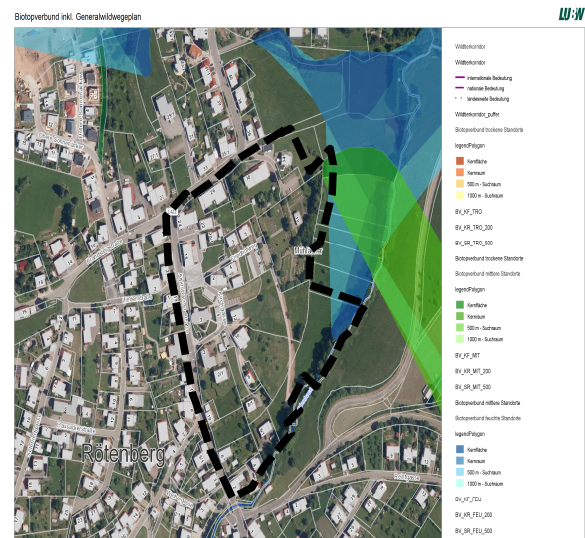


Abb. 4-6: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund feuchte Standorte vom 15.04.2021

#### 4.4 Streuobstbestand gem. § 33a NatSchG

Gemäß § 33a LLG sind Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> umfassen, zu erhalten oder können lediglich mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde und Ausgleich in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde und in Anlehnung an die Vollzugshilfe zur Anwendung des § 33a NatSchG des Umweltministeriums wird die zu berücksichtigende Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> überschritten, wenn Streuobstbäume in angrenzenden Gärten, abgestorbene und im Bestand verbliebene Bäume und die Entwicklung des Streuobstbestandes zwischen 2000-2021 anhand von Luftbildern berücksichtigt wird. Die zusammenhängende Streuobstfläche im Plangebiet umfasst 23 Bäume. Somit wird für deren Umwandlung ein Ausgleich erforderlich. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll der Streuobstbestand in seinem derzeitigen Umfang (mindestens Anzahl der Bäume) im räumlichen Umfeld ausgeglichen werden. Für den Ausgleich bietet sich das gemeindeeigene Flurstück Nr. 157 südöstlich des Plangebiets an, da es sich um einen Grünlandbestand handelt, welcher bereits Baumpflanzungen umfasst und im räumlichen Zusammenhang mit der Fläche steht.

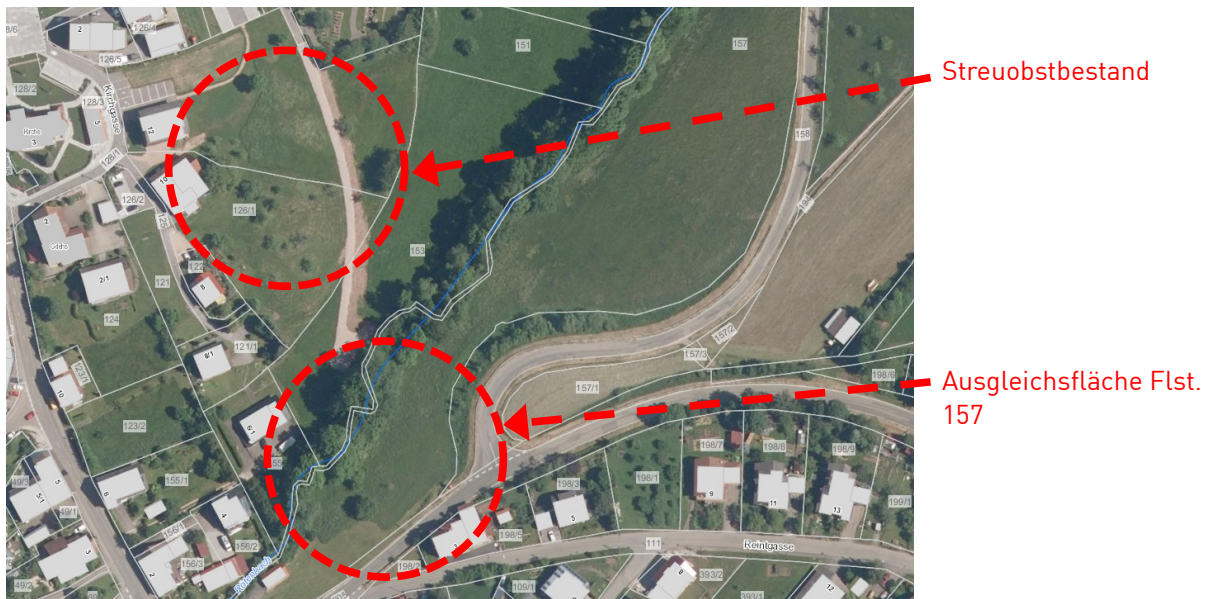


Abb. 4-7: Kartenauszug LUBW-Kartendienst im Bereich Rötterberg "Ortsmitte"

#### 4.5 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Landstraße L 422 („Alpirsbacher Straße“). Da sich diese innerhalb des Erschließungsbereichs / der Ortsdurchfahrtsgrenze befindet, sind diesbezüglich keine weiteren Belange zu berücksichtigen.

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

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

---

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

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen mit Wohn- und Geschäftsgebäuden, Gastronomie, Wirtschaftsgebäuden, Schuppen und Scheunen sowie ein Ärztehaus
- Flächen für den Gemeinbedarf: Kirche, Gemeindehaus, Friedhof
- öffentliche Verkehrs- und Parkplatzflächen
- öffentliche und private Grünflächen

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

- Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen
- öffentliche und private Grünflächen
- öffentliche Verkehrsflächen
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung und Entwicklung im Bestandsbereich sowie einer geringfügigen Erweiterung der Ortsmitte von Wohnbebauungen in Form von Einfamilien- / Doppelhäusern und seniorengerechtes Wohnen geschaffen werden. Die Bestandsbebauungen entlang der Hauptverbindungsstraße des Ortsteils ragen teilweise in den Sichtraum des Straßenverkehrs. Durch die Festsetzung von geordneten Baugrenzen soll dies in Zukunft vermieden werden. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sollen die bestehende Lücke, welche derzeit als Grünfläche genutzt wird, zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem Röttenbach mit Biotopstrukturen im Osten schließen. Gleichzeitig wird der Röttenbach und die umgebenden Flächen durch die Ausweisung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft langfristig gesichert.



## 6. Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauliche Konzeption

Vorgesehen ist die Sicherung des Bestands, teilweise Nachverdichtung sowie geringfügige Erweiterung des Siedlungsbereichs in östliche Richtung. Außerdem soll der Bereich südlich des Friedhofs für altersgerechtes Wohnen / Mehrgenerationen herangezogen und von einem Investor entwickelt werden.

Der bestehende Friedhof und Bereich entlang des „Röttenbachs“ werden als öffentliche Grünfläche gesichert.



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption *(Hinweis: Korrigierte Abb. entspr. zeichn. Teil)*

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

### **6.2.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende „Alpirsbacher Straße“, welche gleichzeitig die Haupteerschließung des Ortsteils darstellt.

### **6.2.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung ist im Teilbereich A bereits weitestgehend vorhanden und soll durch die Ausweisung im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrsberuhigter Bereich gesichert werden. Hier handelt es sich um die „Kirchgasse“, den „Friedhofweg“ und die Flurstücke 125 und 140. Innerhalb des Plangebiets befinden sich außerdem einige öffentliche Parkflächen, welche ebenfalls durch Festsetzungen gesichert werden sollen, da die bestehenden Erschließungsstraßen nur teilweise eine ausreichende Straßenbreite aufweisen.

Die weitere innere Erschließung im Bestand erfolgt weitestgehend über private Erschließungsstraßen, welche im Mischgebiet bzw. Wohngebiet zulässig sind und daher im zeichnerischen Teil nicht dargestellt werden.

Die neu geplanten Wohnbebauungen im Osten werden über eine neue Stichstraße erschlossen. Diese Straße wird an die bestehende Kirchgasse angeschlossen.

### **6.2.3 Fuß- und Radwegeerschließung**

Die bestehenden Fußwege im Bestandsgebiet werden durch Festsetzung gesichert. Des Weiteren werden teilweise Verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen, welche als gemischt genutzte Fläche für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer sowie Fußgänger genutzt werden können.

Um eine Anbindung an das im Süden bestehende RÜB (Regenüberlaufbecken) sicherzustellen, wird außerdem ein neuer landwirtschaftlicher Weg im Südosten entlang der geplanten Grünfläche ausgewiesen.

## **6.3 Grün- und Freiraumstruktur**

### **6.3.1 Private Grünflächen**

Es wird festgesetzt, dass alle unbebauten Flächen gärtnerisch angelegt und dauerhaft gepflegt werden sollen. Durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche von 40 % bzw. 60 % der Grundstücke kann eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt werden.

### **6.3.2 Öffentliche Grünflächen**

Entlang des Röttenbachs an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Festsetzungen zum Erhalt der besonders geschützten Biotope.

Der bestehende Friedhof im Nordosten wird zusätzlich als öffentliche Grünfläche mit dem besonderen Nutzungszweck Friedhof gesichert.

#### **6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Beim hier vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich um den Ortskern von Röttenberg. Sämtliches anfallendes Schmutz und Oberflächenwasser der bestehenden Bebauung wird über das bestehende Mischsystem der Kläranlage Röttenberg zugeführt.

Für die Flächen WA, sowie MI III ist der Aufbau eines Trennsystems geplant. Hierbei soll das häusliche Schmutzwasser über einen neu herzustellenden SW-Kanal über das vorhandene Mischsystem der Kläranlage Röttenberg zugeführt werden.

Das anfallend unverschmutzte Oberflächenwasser soll über einen neu herzustellenden RW-Kanal mit entsprechender Rückhaltung gedrosselt dem Röttenbach zugeführt werden.

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

#### 7.1.1 Teilbereich A

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Fläche</b>	Die Gesamtfläche des Teilbereichs A des Geltungsbereichs beträgt 40.453 m <sup>2</sup> . Davon sind 16.048 m <sup>2</sup> bebaubar.	Da sich an der gesamten bebaubaren Fläche im innerörtlichen Geltungsbereich keine Änderungen ergeben, ist die Flächeninanspruchnahme als gering einzustufen.	
<b>biologische Vielfalt - Biotope</b>	Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich neben bereits bestehender Wohnbebauung, Gebäuden der evangelischen Kirche sowie der Ortschaftsverwaltung eine Arztpraxis und kleine Handwerksbetriebe. Neben dieser Bebauung befinden sich kleinere Parkanlagen, Hausgärten mit Rasenflächen, Zierbeeten und Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich der Röttenbach, ein als Offenlandbiotop ausgewiesener Bachlauf. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan jedoch als Grünfläche ausgewiesen.	Durch die Festsetzung des Röttenbachs als zu erhaltene Grünfläche erfolgt kein Eingriff in dieses geschützte Offenlandbiotop. Nur in den Hausgärten sind geringfügige Verschlechterungen durch zukünftige Baumaßnahmen möglich.	nicht erheblich
<b>biologische Vielfalt - Biotopverbund</b>	Das Plangebiet ist ein innerörtlicher Bereich, welcher keine Teile des landesweiten Biotopverbundes beinhaltet.	Der Geltungsbereich tangiert oder berührt keinen der drei Anspruchstypen des landesweiten Biotopverbundes. Daher ist nicht mit einer Verschlechterung der Biotopverbundfunktion zu rechnen.	keine
<b>biologische Vielfalt - Artenschutz</b>	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigelegt ist und auf den verwiesen wird. Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Hausgärten mit deren Gehölzen sind ein potentiellies Bruthabitat von Siedlungen angepasste, ubiquitäre Vogelarten und Lebensraum von Fledermäusen. An einem der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs wurden nistenden Mehlschwalben nachgewiesen. Gebäude können potenziell Quartiere von Fledermäusen beherbergen.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	Nicht erheblich
<b>Boden</b>	Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) handelt es sich in der Ortslage von Röttenberg, und damit auch bei dem Plangebiet, um weitestgehend anthropogen überprägte Böden des Siedlungsraumes.	Da mögliche Neubauten nur innerhalb der eng gezogenen Baugrenzen mit bereits vorhandenen Häusern und versiegelten Flächen möglich sind, werden die Auswirkungen auf bereits weitestgehend anthropogen überprägten Böden als gering eingestuft.	Wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Oberflächenwasser</b>	Am südlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich der Röttenbach als Fließgewässer. Dieser Bereich ist jedoch als Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen	Da der Röttenbach sich in einem Bereich befindet, welcher als Grünfläche im Bebauungsplan festgelegt ist, entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf Oberflächengewässer.	keine
<b>Grundwasser</b>	Das Gebiet ist bereits durch Versiegelung und anthropogen überprägte Böden des Siedlungsraumes gekennzeichnet. Somit ist das Plangebiet nicht von Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Der südliche Rand des Plangebiets befindet sich in 25 m Entfernung zum festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG RÖTTEMBERG TB I-II.	Durch die Umsetzung des Bebauungsplans für den innerorts gelegenen Geltungsbereich wird keine Gefährdung des Wasserschutzgebietes erwartet. Auch hier muss berücksichtigt werden, dass lediglich Neubauten innerhalb der Baugrenzen mit bereits vorhandener Wohnbebauung und Flächenversiegelung möglich sind.	Nicht erheblich
<b>Klima und Luft</b>	Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen oder Frischluftschneisen und Belüftungsbahnen von übergeordneter Bedeutung, die sich verbessernd auf das Klima von z.B. umliegenden Siedlungsflächen oder sonstigen Belastungsräumen auswirken, sind nicht betroffen. Lufthygienisch ist das Gebiet durch die umgebenden Infrastrukturf lächen und die Wohnbebauung geringfügig vorbelastet.	Zusätzliche erhebliche Emissionen, die zu einer Belastung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen, entstehen durch mögliche Neubauten innerhalb der bereits bestehenden Bebauung nicht. Die vom Bebauungsplan vorgeschriebene Maximalhöhe einer möglichen Neubebauung verhindert potenzielle Einflüsse auf möglicherweise vorhandene Kaltluftströme in der Umgebung.	Nicht erheblich
<b>Landschaftsbild / Ortsbild</b>	Das Plangebiet beinhaltet ein bestehendes Wohngebiet, Gebäude der evangelischen Kirche, die Gemeindeverwaltung, eine Arztpraxis sowie kleine Handwerksbetriebe. Insbesondere die Kirche prägt das Ortschaftsbild mit. Weitere besondere Landschaftsbild prägende Strukturen und Elemente sind nicht vorhanden.	Da mögliche Neubauten an die bereits bestehende Bebauung angepasst werden müssen, ist von keiner Beeinträchtigungen des Orts- oder Landschaftsbildes auszugehen.	wenig erheblich
<b>Erholung</b>	Im Gebiet sind außer den Gebäuden der Kirchengemeinde keine weiteren Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Die Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereich können von Spaziergängern und Radfahren genutzt werden. Diese sind Einrichtung und Straßen sind nicht durch mögliche Neubauten betroffen. Lediglich während der Bauphase sind temporäre Einschränkungen denkbar.		
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen.</p> <p>Besondere Sachgüter sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungsstrassen, Wege).</p> <p>Im Plangebiet befindet sich allerdings das Kulturdenkmal Kirchgasse 3 (Flstnr. 0-128/2, 0-128/5). Es handelt sich um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§12 DSchG – BuK) → Evangelische Heilig-Kreuz-Kirche mit ehemaligem Friedhof. Kernbau der Kirche 12. Jh., Chor 15. Jh., Langhaus 18. Jh. Neue Innenausstattung in der zweiten Hälfte des 20. Jh. Friedhofsteine am Zugang zum Friedhof 1826 sowie das Kulturdenkmal Kirchstraße 3 (bei) (Flstnr. 0-128/5), Kulturdenkmal (§2 DSchG – BuK) Kriegerdenkmal, 20er Jahre des 19. Jh. Halbrunder Sockel mit Inschriftenfeldern, darüber in der Mitte Säule, von Platte, Kugel und Kreuz bekrönt.</p> <p>Außerdem befindet sich das archäologische Denkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Kirche St. Johannes mit Kirchhof (Flstnr. 0-128/2, Liste KD lfd. Nr. 4, ADAB-Id. 97018689)“ im Plangebiet.</p> <p>Da sämtliche Denkmäler lediglich durch den Bebauungsplan Planungsrechtlich gesichert werden und in diesem Bereich sowie der Nahen Umgebung keine Änderungen vorgesehen sind, ist die Beeinträchtigung der Kultur- und Sachgüter als nicht erheblich einzustufen.</p>		Keine Nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten. Belästigung durch Erschütterungen, Lärm, Stäube und Ähnliches beschränken sich auf die Bauzeit möglicher Neubauten.		wenig erheblich
<b>Emissionen</b> von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert. Baubedingt können im Fall von möglichen Neubauten zeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen entstehen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.		Keine Auswirkungen
<b>Risiken</b> für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Bei den Planungen zur Gestaltung der zukünftigen Entwicklung der Innenbereichsfläche entstehen keine bau-, anlage- und betriebsbedingten zusätzlichen Risiken.		Keine Auswirkungen
<b>Kumulierung</b> mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können.		Keine Auswirkungen
<b>eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit möglicher Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		Keine Auswirkungen
<b>Wechselwirkungen</b>	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		Keine Auswirkungen

### 7.1.2 Teilbereich B

Da für den Teilbereich B das Regelverfahren anzuwenden ist, wird für diese Fläche ebenfalls die Erstellung eines Umweltberichts, in welchem die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert wird, erforderlich.

~~Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.~~

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wird verwiesen.

## 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen in beiden Teilbereichen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Sollten in Teilbereich A Gebäudeabbrucharbeiten notwendig werden, sind die betroffenen Gebäude vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter zu begehen und auf eventuell vorhandene Fledermäuse, deren Quartiere und Vogelbruten hin zu untersuchen.
- Sollten in Teilbereich A umfangreiche Gehölzrodungsarbeiten geplant sein, sind die betreffenden Gehölze vor Beginn der Maßnahmen von einem Fachgutachter auf eventuell vorhandene Fledermausquartiere und Brutstätten von Höhlenbrütern zu untersuchen.
- Als Ausgleich für wegfallende Quartiere an Gehölzen in Teilbereich B sind sechs Fledermaus-Höhlenkästen und acht Fledermaus-Flachkästen zu verhängen.
- Falls in Teilbereich A Gebäude von Abbrucharbeiten oder Fassendenarbeiten betroffen sind, an denen Mehlschwalben nisten, sind diese Tätigkeiten außerhalb deren Brutzeit, also nicht vom 1. März bis zum 30. September, durchzuführen und die wegfallenden Nester sind durch künstliche Nester im Verhältnis 1 : 3 zu ersetzen.
- Als Ausgleich für die in Teilbereich B wegfallenden Vogelnistplätze von Höhlenbrütern sind drei Nisthöhlen mit einem Fluglochdurchmesser von 26 mm (für Blaumeisen), neun Nisthöhlen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm (für Kohlmeisen und Feldsperlinge) und drei Starenhöhlen mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm zu verhängen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	Nicht betroffen, da zul. Höchstgeschwindigkeit max. 50 km/h
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Topografisch bedingt nicht betroffen
Denkmal und Bodendenkmalpflege	<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u>                      -Kirchgasse 3 (Flstnr. 0-128/2, 0-128/5)                      Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§12 DSchG – BuK)                      Evangelische Heilig-Kreuz-Kirche mit ehemaligem Friedhof.                      Kernbau der Kirche 12. Jh., Chor 15. Jh., Langhaus 18. Jh. Neue Innenausstattung in der zweiten Hälfte des 20. Jh. Friedhofsteine am Zugang zum Friedhof 1826.                      - Kirchstraße 3 (bei) (Flstnr. 0-128/5)                      Kulturdenkmal (§2 DSchG – BuK) Kriegerdenkmal, 20er Jahre des 19. Jh. Halbrunder Sockel mit Inschriftenfeldern, darüber in der Mitte Säule, von Platte, Kugel und Kreuz bekrönt.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u>                      - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Kirche St. Johannes mit Kirchhof (Flstnr. 0-128/2, Liste KD lfd. Nr. 4, ADAB-Id. 97018689)</p>
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	Nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

### Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale)

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Bei der Kirche als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung ist zudem auch die Umgebung gemäß § 15 Abs.3 DSchG geschützt, soweit sie für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung ist.

Ein Eingriff in die genannten Bereich ist derzeit nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan dient in diesem Bereich lediglich der Bestandssicherung.



### Archäologische Denkmalpflege

Die St. Johannes geweihte Kirche wurde nach Ausweis eines datierten Pfeilers 1128 errichtet. Ob im Ort noch ältere Vorgängerbauten bestanden, ist bislang nicht nachzuweisen. Im späten Mittelalter des 15. Jh. wurde die Kirche in gotischem Stil erneuert. Der mittelalterliche Baukörper bestand bis 1747 als das Langhaus abgebrochen wurde. Reste der mittelalterlichen Substanz sind daher nur in archäologischer Form überliefert, der Chor blieb jedoch stehen. An diesen wurde ein neues Langhaus angebaut. Der für Bestattungen genutzte Kirchhof wies ursprünglich auch ein Vorwerk auf. 1841 wurde der Begräbnisplatz außerhalb des Dorfes verlegt.

Zu den denkmalrechtlichen Schutzziele gehört im Falle dieser noch sichtbar erhaltenen Kulturdenkmale neben der substantiellen Erhaltung auch die ungestörte Bewahrung ihrer landschaftlichen Raumwirkung.

Die Erhaltung von Bodendenkmalen muss angestrebt werden. Aus diesem Grund werden im Bereich der Kirche keine Änderungen vorgenommen. Die Kirche wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren lediglich bauplanungsrechtlich gesichert.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 9.1 Art der Nutzung

Aufgrund der aktuell vorhandenen und künftig geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie der näheren Umgebung werden Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt.

#### 9.1.1 Mischgebiete

Im Bestandsgebiet wird aufgrund der derzeit überwiegenden und künftigen geplanten Durchmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe ein Mischgebiet festgesetzt. ~~Unter anderem plant ein Investor im bislang unbebauten Bereich ein seniorengerechtes Wohnen. Ebenfalls i~~ In diesem Bereich befindet sich bereits ein Ärztehaus, welches die örtliche medizinische Versorgung sicherstellen soll. Die zulässigen Nutzungen entsprechen weitestgehend der BauNVO. Gartenbaubetriebe werden aufgrund der innerörtlichen Lage nur ausnahmsweise zugelassen. So kann im Einzelfall je nach Vorhaben und Größe entschieden werden. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden aufgrund der innerörtlichen Lage und der schlechten Erschließungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

#### 9.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Im rückwärtigen Bereich ~~(südöstlich)~~ plant die Gemeinde zum Lückenschluss des bisher überwiegend unbebauten Bereichs in Richtung Röttenbach Wohnbauplätze ~~sowie zwei größere Wohneinheiten in Form von Mehrgenerationen Wohnen durch einen Investor.~~ Die Festsetzungen entsprechen weitestgehend dem § 4 BauNVO. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der rückwärtigen Lage und schlechten Erschließung / Anbindung ausgeschlossen.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand und der umgebenden Bebauung, sodass sich die zukünftigen Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen. Entlang der Alpirsbacher Straße sind unter anderem Gebäudehöhen bis zu 11,50 m möglich, um eine gewünschte städtebauliche Nachverdichtung zu schaffen. In den rückwärtigen Bereichen, welche überwiegend der Wohnnutzung dienen, wird die zulässige Wand- und Gebäudehöhe beschränkt, sodass zeitgemäße Bauvorhaben möglich sind, diese allerdings das Erscheinungsbild hin zur freien Landschaft nicht zu sehr stören.

#### 9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen ~~Festsetzungen~~ Empfehlungen in allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten.

Im Bereich WA II wird aufgrund der geringen Größe von zwei Wohnbauplätzen eine zulässige Grundfläche in Quadratmetern angegeben, um die Realisierung von Einfamilien- oder Doppelhäusern zu ermöglichen.

Im Bereich WA III ist eine verdichtete Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau (Mehrgenerationen Wohnen) vorgesehen, weshalb die zulässige Grundfläche in diesem Bereich ebenfalls erhöht wird.

### 9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für die städtebauliche Nachverdichtung werden entlang der Alpirsbacher Straße und im Hangbereich, welcher als Mischgebiet ausgewiesen wird, bis 3 Vollgeschosse zugelassen, um unter anderem auch Geschosswohnungsbau und das bereits geplante **seniorengerechte Mehrgenerationen Wohnen** zu realisieren.

Im Bereich der **anderen** Wohngebäude sind aus städtebaulichen Gründen und der rückwärtigen Lage lediglich II Vollgeschosse zulässig.

## 9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

### 9.3.1 Bauweise und Zulässige Baulängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

### 9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet und ergeben sich größtenteils aus dem nötigen Mindestabstand zu den bestehenden Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Flächen und angrenzenden Grundstücken. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet wird für bestehende Gebäude ein Bestandsschutz eingeräumt.

## 9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Nebenanlagen, Garagen und Carports können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde und muss im Rahmen der Baugenehmigung in Form einer Befreiung beantragt werden.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

## 9.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich befinden sich im Bestand bereits Flächen für den Gemeinbedarf (Gemeindehaus) sowie eine bestehende Kirche und ein Gebäude mit der Ausweisung Freizeit-, Vereinsheim, Dorf-Gemeinschaftshaus. Diese bleiben bestehen.

## 9.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bei den von Bebauung freizuhaltenden Flächen handelt es sich um die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Straßen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

Von den Parkplatzflächen ausgehend werden aus Verkehrssicherheitsgründen keine Zufahrten zugelassen. Aus diesem Grund werden hier Zufahrtsverbote festgesetzt.

## 9.7 Verkehrsflächen

### 9.7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um Umwege für Radfahrer und Fußgänger zu vermeiden werden, besonders in den kirchlich genutzten Bereichen, Geh- und Radwege ausgewiesen. Ebenso werden für die Besucher von Friedhof und Kirche die vorhandenen Parkplatzflächen erhalten.

Da sich im südöstlichen Bereich ein Regenüberlaufbecken befindet, wird für die Bewirtschaftung ein landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen.

### 9.7.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig sind.

## 9.8 Versorgungsflächen

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation, welche zur Versorgung des Gebiets erhalten werden muss. Diese wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

## 9.9 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neue oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind, wenn sie auch unterirdisch verlegt werden können.

## 9.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Um eine Entwässerung im Trennsystem der neuen Flächen im Teilbereich B sicherzustellen, wird eine unterirdische Retention im Bereich der als öffentlichen Grünfläche ausgewiesen und hergestellt.

## 9.11 Öffentliche- und private Grünflächen

Auf Grund bestehender und geschützter Flächen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, ist von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten (vgl. § 8 BestattGBW). Aus diesem Grund wird südlich des Friedhofs eine private Grünfläche in einer Breite von 10 m festgesetzt. Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs (südlich Leitungsrecht, nördlich „Röttenbach“) wird zusätzlich eine private Grünfläche auf Grund der Ausweisung im FNP festgesetzt. Die Grünfläche kann als Privatgarten genutzt werden, deshalb sind kleinere bauliche Anlagen zulässig.

### **9.12 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses**

Der bestehende Röttenbach ragt teilweise im östlichen Rand des Plangebiets in den Geltungsbereich und soll langfristig gesichert werden. Aus diesem Grund wird eine Wasserfläche „Röttenbach“ mit Gewässerrand (beidseitig 5 m Abstand) ausgewiesen.

### **9.13 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

### **9.14 Flächen für Leitungsrecht**

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der geplanten Leitungen / Kanäle sicherzustellen.

### **9.15 Bindung für Bepflanzungen**

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren wird festgesetzt, dass je Grundstück ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

### **9.16 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**

Zur Förderung erneuerbarer Energien wird festgesetzt, dass Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf den für die genannten Anlagen geeigneten Dachflächen errichtet werden müssen.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

---

### 10.1 Dachgestaltung

Die Wahl der Dachform wird freigelassen, um den künftigen Bauherren eine maximale Flexibilität zu gewährleisten.

### 10.2 Dachaufbauten

Zur Förderung erneuerbarer Energien wird in den planungsrechtlichen Festsetzung geregelt, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu verwenden sind. Aus städtebaulichen Gründen werden diesbezüglich jedoch Regelungen getroffen.

### 10.3 Fassaden und Dachgestaltung

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

### 10.4 Werbeanlagen

Da es sich im allgemeinen Wohngebiet um ein Gebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig sind.

Im Plangebiet befinden sich zusätzlich überwiegend Wohnnutzungen, weshalb in den Bauvorschriften allgemein Einschränkungen hinsichtlich Größe und Auffälligkeit getroffen werden.

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

#### 10.5.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Schutzgüter.

#### 10.5.2 Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

#### 10.5.3 Einhausung von Abfallbehältern

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

#### **10.5.4 Einfriedungen und Stützmauern**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Festsetzungen für Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Da im Plangebiet darüber hinaus hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen kein besonderer Regelungsbedarf erforderlich ist, gilt in allen Bereichen das Nachbarrecht.

#### **10.5.5 Geländemodellierungen**

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllungen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen.

#### **10.6 Antennen**

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

#### **10.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen**

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraums nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets - dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

Der erhöhte Stellplatznachweis gilt nicht für den Bereich MI III, da hier eine verdichtete Bauweise für seniorengerechtes Wohnen vorgesehen ist und hierfür i.d.R. 1 Stellplatz entsprechend der Regelung nach LBO ausreichend ist. Der erhöhte Stellplatznachweis für die große Anzahl an Wohnungen auf geringem Raum wäre unverhältnismäßig.

## 11. Anlagen

---

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom ~~11.06.2021~~ 30.08.2021
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom ~~11.06.2021~~ 30.08.2021

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom ~~11.06.2021~~ für die Sitzung am 22.06.2021

Geänderte Fassung vom 30.08.2021 für die Sitzung am 28.09.2021



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

### Bearbeiter:

Sebastian Rolfes, Jana Walter

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

Ausgefertigt Gemeinde Aichhalden, den .....

.....  
Michael Lehrer (Bürgermeister)