

GEMEINDE : OBERROT  
GEMARKUNG : OBERROT  
FLUR : 0 (OBERROT)  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL

**ANLAGE 1**



---

## **B E G R Ü N D U N G**

---

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

---

# **„FICHTÄCKER - ERWEITERUNG III“**

Verfahren nach § 13B BauGB

LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

ANERKANNT : GEMEINDE OBERROT, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 20.09.2021 / 16.05.2022  
/ 05.09.2022

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447-0  
FAX 07171 10447-70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de  
Proj. Nr. OT20061  
Kennung: 252f

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I PLANUNGSBERICHT</b>	<b>3</b>
<b>1.0 PLANGEBIET</b>	<b>3</b>
1.1 ALLGEMEINES	3
1.2 STANDORT	3
<b>2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>5</b>
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
<b>4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b>	<b>6</b>
<b>5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b>	<b>7</b>
5.1 ALLGEMEINES	7
5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	9
5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	10
5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
5.6 GRÜNORDNUNG	15
<b>6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE</b>	<b>16</b>
6.1 BELANGE DER UMWELT	16
6.2 SONSTIGE BELANGE	18
6.3 MAßNAHMEN	19
<b>7.0 VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>19</b>
<b>8.0 ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>20</b>

# I PLANUNGSBERICHT

## 1.0 PLANGEBIET

### 1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Oberrot befindet sich landschaftlich schön gelegen im Rottal, das zum Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald gehört, und zwischen den angrenzenden Höhen des Murrhardter Waldes auf ca. 360 m ü.NN. Die Gemeinde mit gut 3.600 Einwohnern gehört zum Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land mit Sitz in Gaildorf. Die Stadt Gaildorf, die ca. 8 km Luftlinie östlich im Kochertal liegt, ist Zentrum für fast alle erforderlichen Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen. Die Gemeinde Oberrot besteht aus dem Hauptort selbst sowie dem ehemals selbständigen Ortsteil Hausen und weiteren kleineren Teilorten, Höfen und Weilern.

Alle Ortsteile der Gemeinde sind durch einen dörflichen Charakter und der damit verbundenen Nutzungsmischung geprägt. Dennoch ist die Gemeinde verkehrlich über verschiedene Landes- und Kreisstraßen sehr gut angebunden und vernetzt. Die durch die Gemeinde in Nord-Süd-Richtung führende Landesstraße L 1050 verbindet die Landesstraße L 1066 im Süden mit der Bundesstraße B 14 bei Mainhardt im Norden. Die ca. 4 km südlich des Gebiets verlaufende Landesstraße L 1066 verbindet den Ort in westlicher Richtung nach Murrhardt (10 km) – Backnang – Stuttgart, in östlicher Richtung nach Gaildorf zu den Bundesstraßen B 19 und B 298 in Richtung Aalen, Gschwend und Schwäbisch Gmünd. Eine weitere Landesstraße, die L 1054, verläuft nach Nordosten in Richtung Schwäbisch Hall (18 km), der Kreishauptstadt. Einige Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen schaffen weitere Verbindungsmöglichkeiten zu den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden.

Raumordnerisch liegt Oberrot außerhalb der Entwicklungsachsen im ländlichen Raum und erfüllt aufgrund der Größe keine zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde ist im Regionalplan dem Mittelzentrum Schwäbisch Hall sowie innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands „Limpurger Land“ dem Unterzentrum Gaildorf zugeordnet. Siedlungsschwerpunkt ist dabei der Hauptort, in dem in den letzten Jahrzehnten größere Baugebiete ausgewiesen wurden.

### 1.2 STANDORT

#### 1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Oberrot, nördlich der Landesstraße L 1054 nach Hohenhardtsweiler und anschließend an die Baugebiete „Kreuzäcker / Fichtäcker“, die sich hier in den letzten Jahrzehnten entwickelt haben. Ansonsten wird es nach Osten und Nordosten von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sowie Wäldern eingegrenzt. Das Plangebiet liegt ca. 900 m nordöstlich des Rathauses und der Ortsmitte und befindet sich auf ca. 385 m ü. N.N.

#### 1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände steigt im Plangebiet natürlicherweise nach Norden an wobei sich der lokale Hochpunkt im Nord-Osten des Plangebiets auf einer Höhe von 390 m ü. NN befindet. Durch die aktuelle Nutzung als Grünland ist das Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Wiesen geprägt. Der Höhenunterschied vom tiefsten zum höchsten Punkt im Plangebiet ist ca. 10,0 m, auf einer Länge von etwa 90 m. Dies entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 11%.

#### 1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund ist im Plangebiet insbesondere durch die Schichten des Mittelkeupers mit Ton- und Kalksteinen geprägt, der teilweise mit dünnen Tonstein- und Dolomitsteinlagen, im oberen Bereich oft linsig und knollig, überlagert sein kann. Hinsichtlich der Hydrogeologie wurde während der Baugrunduntersuchung für den zweiten Bauabschnitt des Wohngebiets Fichtäcker Grundwasser in unterschiedlichen Tiefen und bei einzelnen Bohrungen auch gar nicht angetroffen. Das lässt darauf schließen, dass in Abhängigkeit von jahreszeitlich schwankenden Niederschlagsmengen lokal und temporär mit Schicht- und Sickerwasserzutritten gerechnet werden kann. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Die Böden sind im Plangebiet im flachen Bereich meist von Pelosol aus Gipskeuper-

Tonfließerde auf Ton- und Mergelstein geprägt. Dabei sind die Böden meist mittel bis mäßig tiefgründig, die Wasserdurchlässigkeit ist in der Regel gering bis sehr gering.

#### 1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESTITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf der Flur 0 der Gemarkung Oberrot das Flurstück 996/1 sowie Teile der Flurstücke 986 und 1003/1 (Feldweg) mit einer Größe von ca. 1,0 ha.

Siehe dazu den Übersichtsplan Bild 1.

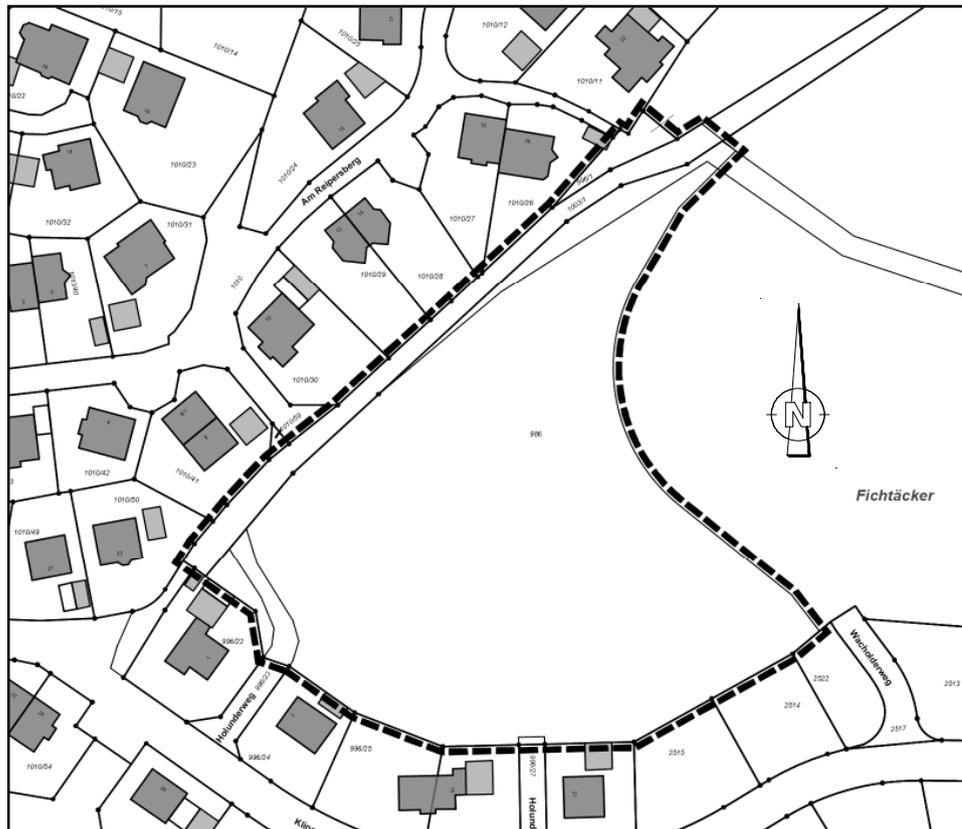


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich, unmaßstäblich (Quelle: LK&P. Ingenieure)

## 2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Oberrot hat sich in den letzten Jahrzehnten als attraktive Gemeinde im landschaftlich schön gelegenen Rottal und südöstlichen Mainhardter Wald entwickelt. Dabei ist der Ort, der inmitten einer Erholungslandschaft im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald liegt, auch als Wohnort und Gewerbestandort von großem Interesse. Unter diesen Aspekten sind trotz der Lage im ländlichen Raum und der dort meist eher stagnierenden demografischen Entwicklung Wachstumschancen vorhanden. Dem hat die Gemeinde auch bereits im aktuellen Flächennutzungsplan Rechnung getragen und hat ihre weitere Siedlungsentwicklung im nordöstlichen Randbereich des Hauptortes vorgesehen. Beidseits der Landesstraße L 1054 (Hohenhardtsweiler Straße) sind dort nördlich die Wohnbauflächen „Klingenwiesen-Fichtäcker“ (7,5 ha) und südlich die Wohnbauflächen „Frohnrot“ (2,0 ha) ausgewiesen. Bereits im Jahr 2006 hat die Gemeinde dazu ein Gesamtkonzept entwickelt, das neben der Wohnbauentwicklung auch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des gesamten nordöstlichen Siedlungsbereichs sowie eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung einer ökologischen Oberflächenwasserableitung zum Inhalt hatte (siehe Bild 5). Ziel war damals den Bedarf bis ins Jahr 2025 abzudecken und in Bauabschnitten zu realisieren. Unter Berücksichtigung dieser Ziele hat die Gemeinde dann bereits 2007 zeitnah die Planung für einen ersten Bauabschnitt eingeleitet. Dazu wurde der Bebauungsplan „Fichtäcker-Erweiterung I“ im Jahr 2008 rechtsverbindlich und anschließend wurde das Baugebiet mit 25 Wohnbauplätzen erschlossen. Im Jahr 2018 folgte dann der nächste Bauabschnitt „Fichtäcker-Erweiterung II“ mit 24 Wohnbauplätzen.

Nachdem die Gemeinde selbst quasi keine Wohnbauplätze mehr anzubieten hat und auch im Innenbereich, aufgrund aller Bemühungen, im Rahmen der Innenentwicklung für den Bedarf an Einfamilienhäusern derzeit keine wesentlichen Flächen mehr zur Verfügung stehen, muss die Gemeinde handeln. Die gleichzeitig spürbare hohe Nachfrage nach Bauplätzen macht ein Handeln nun notwendig. Daher soll den Belangen für die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Daseinsvorsorge zur Eigenentwicklung des Ortes Rechnung getragen und die Schaffung von neuem Bauland vorangetrieben werden. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. 5.2. Daher möchte die Gemeinde einen weiteren Bauabschnitt im Gebiet „Fichtäcker“ erschließen. Der Gemeinderat hat sich dabei für den nordöstlich anschließenden Bauabschnitt entschieden, der die Entwicklung der vorherigen Bauabschnitte aufnimmt und eine Erweiterung Richtung Norden vorsieht. Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich, der einen angemessenen Bauabschnitt für die nächsten Jahre darstellt. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

### 3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

#### 3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Entsprechend dem aktuellen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 liegt die Gemeinde ca. 3 km nördlich der Entwicklungsachse Stuttgart-Backnang-Gaildorf-Schwäbisch Hall als nicht zentraler Ort im Ländlichen Raum. Der Ort ist damit als Wohnort ohne Beschränkung auf Eigenentwicklung, der Kernort Oberrot als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungsentwicklung kategorisiert und das Plangebiet ist bereits als geplanter Siedlungsbereich Wohnen ausgewiesen. Oberrot wird insgesamt von einem Vorbehaltsgebiet für die Erholung umgeben. Ansonsten sind keine regionalplanerischen Vorgaben im Plangebiet zu beachten. Siehe dazu Bild 2.



Bild 2: Ausschnitt Regionalplan, unmaßstäblich  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

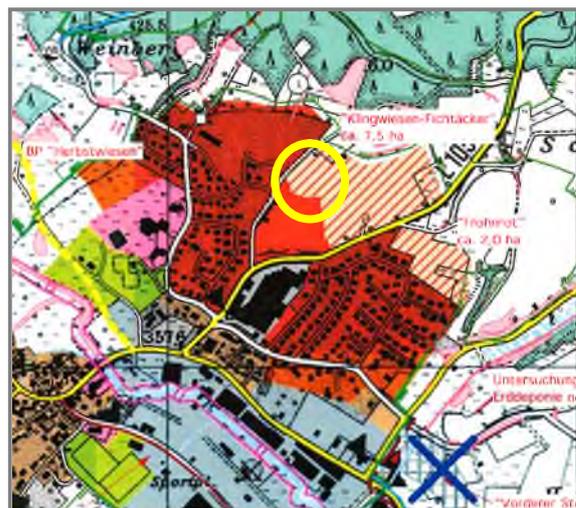


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich  
(Quelle: GVV Limpurger Land)

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde gilt der Flächennutzungsplan „Limpurger Land“ in der derzeit gültigen Fassung der 7. Änderung, rechtsverbindlich seit 13.03.2014. Das Plangebiet für den vorliegenden Bebauungsplan ist als geplante Wohnbaufläche Klingwiesen-Fichtäcker (W) mit einer Gesamtfläche von ca. 7,5 ha ausgewiesen. Der vorgesehene 3. Bauabschnitt ist Teil dieser geplanten Fläche. Damit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Siehe dazu Bild 3.

Südlich, westlich und nordwestlich grenzen die bestehenden Wohngebiete von Oberrot an, mit denen zusammen die vorliegenden Wohnbauentwicklungen den nördlichen Siedlungskörper der Gemeinde Oberrot darstellt. Südöstlich der Landesstraße L1054 befinden sich mit der geplanten Wohnbaufläche „Frohnrot“ mit einer Fläche von ca. 2,0 ha weitere geplante Wohnbauflächen. An das Plangebiet grenzt im Norden die freie Landschaft mit Flächen für Wälder an.

### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Innerhalb des Plangebiets liegt die Teilfläche des Flst. 986 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fichtäcker Erweiterung I“ rechtsverbindlich seit dem 24.01.2008 sowie dann folgend „Fichtäcker Erweiterung I, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 26.03.2015, der für diese Flächen ein Pflanzgebot, sowie einen Felgweg mit Verkehrsgrün festlegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich weiter südlich fort und definiert dort den ersten Bauabschnitt des Wohngebiets Fichtäcker mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,35 sowie zwei zulässigen Vollgeschossen. Zulässig sind dort jeweils nur Sattel- und Pultdächer mit unterschiedlichen Neigungen und mit Vorgabe der Firstrichtungen. Darüber hinaus werden dort öffentliche Grünflächen für Kinderspielflächen und Wege sowie auch Verkehrsflächen definiert. Südöstlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Fichtäcker – Erweiterung II“, rechtsverbindlich seit 20.12.2018. Im zweiten Bauabschnitt des Wohngebiets Fichtäcker ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bis 0,40 sowie zwei bis drei zulässige Vollgeschosse definiert. Nordwestlich angrenzend befindet sich dann noch der Bebauungsplan „Kreuzäcker Erweiterung III, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 18.07.1994, welcher aktuell den nördlich im Plangebiet liegenden Feldweg beinhaltet. In diesem Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 bis 0,40 sowie bis zu drei zulässige Vollgeschosse definiert. Weitere Bebauungspläne betreffen die Planungen nicht.

### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Innerhalb des Plangebiets liegt eine Teilfläche des geschützten Biotops Nr. 169241270421 „Feldhecke II nördl. Oberrot“, welches sich nordöstlich weiter fortsetzt. Es handelt sich dabei um ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatschG geschütztes Biotop. Nördliche Teile des Plangebiets liegen zusätzlich im Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.27.044 „Fichtenberger Rot-, Murr- und Fornsachtal mit angrenzenden Höhenzügen“. Angrenzend an das Biotop „Feldhecke II nördl. Oberrot“ befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs die FFH Mähwiese MW.Nr.: 6500012746117882 „Wuchskräftige Glatthaferwiesen am nordöstlichen Siedlungsrand Oberrot“. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in Naturpark „Schwäbisch-Fränkischer Wald“.

Im Umgriff des Geltungsbereichs beginnt nordöstlich die Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte sowie weiter nördlich die Kernfläche des Biotopverbundes trockener Standorte. Westlich des Plangebiets beginnt im Umgriff das nach NatSchG und LWaldG geschützte Biotop Nr. 169241270420 „Feldhecke I nördl. Oberrot“. Auf diesen geschützten Bereich hat die Planung jedoch keine Auswirkungen.

Weitere Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Altlastenverdachtsfälle sind innerhalb des Plangebiets sowie im direkten Umgriff nicht vorhanden.

### 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

#### *Bestand innerhalb des Geltungsbereichs*

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keinerlei bauliche Anlagen. Großflächige Wiesen und einzelne Gehölzstrukturen im Nord-Westen, sowie ein einzelner Baum im Süden, prägen aktuell das Gebiet. Ein Feldweg führt westlich Richtung Norden und weiter Richtung Wald entlang des Biotops „Feldhecke II nördl. Oberrot“. Der parallel dazu verlaufende Graben fließt Richtung Süd-Westen in ein Regenrückhaltebecken. Dieser Graben ist wichtiges Element im Abtransport des Oberflächenwassers, auch im Plangebiet. Weiter liegen Flächen der FFH-Mähwiesen „Wuchskräftige Glatthaferwiesen am nordöstlichen Siedlungsrand Oberrot“ im nördlichen Bereich des Plangebiets.

Die im Baugebiet „Fichtäcker-Erweiterung I“ und „Fichtäcker-Erweiterung II“ zur Erschließung ausgebauten Straßen Holunderweg enden einige Meter innerhalb des Plangebiets. Der westliche Weg mündet derzeit in den Feldweg Richtung Norden. Siehe dazu Bild 4 unten.

#### *Bestand außerhalb des Geltungsbereichs*

Die westliche Grenze des Geltungsbereichs markiert der Oberflächenwassergraben mit dem direkt anschließenden Feldweg welcher hier eine Breite von ca. 4,5 m hat. Der Feldweg mündet südwestlich des Plangebiets in den Holunderweg, welcher anschließend in die Klingwiesenstraße mündet. Diese Klingwiesenstraße stellt die Verbindung zur L1054 der Hohenhardtsweiler Straße dar, welche das Wohngebiet mit dem Zentrum von Oberrot und Hohenhardtsweiler verbindet.

Südlich und westlich bestehen angrenzend an das Plangebiet Siedlungsbereiche mit den Baugebieten Fichtäcker und Kreuzäcker sowie Steinäcker. In der direkten Umgebung ist die Bebauung meist von 1½- bzw. auch 2-geschossigen Wohngebäuden mit Satteldach bzw. im angrenzenden Neubaugebiet „Fichtäcker“ teilweise auch mit Pult- und Walmdächern geprägt. Im Norden und Osten sowie im Südosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dabei nehmen wertvollere Strukturelemente wie Streuobstwiesen, Gehölze, Magerwiesen usw. mit ansteigendem Hang zu. Diese befinden sich größtenteils schon innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.



Bild 4: Luftbild mit Bestand, unmaßstäblich (Quelle: LUBW)

## 5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

### 5.1 ALLGEMEINES

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der für die Gemeinde Oberrot dringend erforderlichen Wohnbauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches. Grundsätzlich sollen im ländlichen Raum neue Wohnbauentwicklungen über den bestehenden Ortsrand hinaus sehr behutsam in das bestehende dörfliche Siedlungsgefüge und in die Landschaft integriert und eingebunden werden. Ziel der Ortsentwicklung sollte daher unter landschafts- und siedlungsökologischen Grundsätzen stets ein ganzheitlicher Ansatz sein, der vom Ortskern bis hin zur Ausbildung eines neuen Dorfrandes, die Kontinuität dörflicher Entwicklungsprozesse und örtlicher Besonderheiten berücksichtigt. Deshalb sind bereits im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept, das im Jahr 2006/2007 entwickelt wurde, verschiedene Aspekte des hier typisch ländlichen Siedlungscharakters in die Planungen eingeflossen (siehe auch Bild 5).



Bild 5: Struktur- & Erschließungskonzept „Fichtäcker / Frohnrot“, unmaßstäblich (Quelle: LK&P. Ingenieure)

Die wichtigsten Punkte dabei waren:

- Zentrale Anbindung der bestehenden und geplanten Baugebiete an die L 1054 über einen Kreisverkehr als Geschwindigkeitsbremse im Ortseingangsbereich.
- Schwerpunkt Einfamilien- und Doppelhäuser, einige Standorte für Mehrfamilienhäuser.
- Individuelle Gestaltung der Baukörper auch mit modernen Gebäudeformen.
- Angemessene städtebauliche Dichte mit Bauplatzgrößen von ca. 450 – 750 m<sup>2</sup>.
- Vernetzung der geplanten Siedlungsflächen mit der Landschaft durch Grünflächen und Wegebeziehungen.
- Nutzung erneuerbarer Energien durch Schaffung der erforderlichen Randbedingungen wie Ausrichtung der Gebäude, Dachneigungen usw.
- Optimierung der Verkehrsflächen und der erforderlichen Infrastruktur unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.
- Schaffung wertvoller Naherholungsbereiche durch öffentliche Grünflächen mit jeweiligen Kinderspielflächen im Bereich Fichtäcker und Frohnrot in Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen.
- Ökologische Regenwasserbewirtschaftung über zentrale Regenrückhalteteiche.
- Berücksichtigung einer zukünftigen Weiterentwicklung in den östlich angrenzenden Bereich.
- Erschließung in sinnvollen, kleineren Teilabschnitten, die den Bedarf für jeweils 5-10 Jahre darstellen.

Insgesamt hat das Konzept ein Baulandpotenzial von brutto ca. 20 ha Fläche und stellt daher die Hauptsiedlungsentwicklung von Oberrot für die Zukunft dar.

Nachdem die ersten zwei Bauabschnitte im Jahr 2008/2009 und 2018-2020 erschlossen wurden und nun keine Bauplätze mehr zur Verfügung standen, sollen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für den dritten Bauabschnitt geschaffen werden. Mögliche Erweiterungsbereiche wurden diskutiert, die auf dem o.g. planerischen Gesamtkonzept aufbauen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Belange wird auf die weiteren Ausführungen in Kap. 6.2.2 verwiesen. Der Gemeinderat hat sich unter Berücksichtigung aller Belange für die Erweiterung nach Norden und somit den direkten Lückenschluss entschieden.

Auf Grundlage des Bestands sowie der vorab ermittelten Konflikte, Zwangspunkte und Restriktionen und des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts wurde für den dritten Bauabschnitt der Bebauungsplan entwickelt. Die wichtigsten Punkte dabei waren:

- Fortsetzung des 1. und 2. Bauabschnitts bezüglich der verkehrlichen Aspekte: Klingwiesenstraße als Haupterschließungsstraße mit den bereits geschaffenen Anbindungen in das Gebiet (Holunderweg),
- Schaffung angemessener, moderner Baumöglichkeiten auf kompakten Baugrundstücken unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Erreichung einer angemessenen städtebaulichen Dichte durch Zulassung von Mehrfamilienhäusern bzw. verdichteten Bauformen in einem Teilbereich,
- Struktur der öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung einer positiven Wohn- und Wohnumfeldqualität für alle Nutzer,
- Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Belange im Übergang zur freien Landschaft,
- Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Belange,
- sinnvolles Regenwassermanagement,
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt.

Das städtebauliche Ziel ist unter Berücksichtigung der o. g. Punkte und insbesondere der bestehenden Wohngebiete in der Umgebung, eine Wohnbebauung mit verschiedenen Wohnformen auf den Flächen des Plangebiets zu entwickeln, so dass sich die neue Siedlung hinsichtlich ihrer Struktur und ihrer Gestaltung gut in das Ortsbild sowie in die angrenzende Landschaft einfügt.

## 5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Die Planung ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Daher bedarf es hier keines detaillierten Flächenbedarfsnachweises im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren in der Bauleitplanung, wie es das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in seinem Papier vom 15.02.2017 fordert.

Dennoch ist eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen im Sinne einer städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB notwendig. Dabei soll der aktuelle Stand der Siedlungsentwicklung dargelegt und eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Bedarf an Wohnflächen vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang ist § 1 Abs. 5 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung) der Maßstab für die Flächeninanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Die Gemeinde Oberrot weist in ihrem Siedlungsgebiet derzeit keine größeren Entwicklungsflächen für Wohngebiete mehr auf. Durch das anhaltende Interesse und dem damit einhergehenden Bedarf für Wohnflächen ist es notwendig neue Flächen zu schaffen, um die Infrastruktur zu erhalten und die Eigenentwicklung zu gewährleisten. Im Gebiet Fichtäcker II, letzter erschlossener Bauabschnitt und letzte Wohngebietserweiterung der Gemeinde Oberrot, sind bereits alle Bauplätze verkauft. Da im Flächennutzungsplan das Plangebiet schon als Erweiterungsfläche gekennzeichnet ist und damit der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt zu sehen ist, ist eine Neubebauung in diesem Bereich anzustreben. Zusätzlich gibt es ein Gesamtkonzept für diesen Bereich, daher ist eine Integration in die umgebenden baulichen Strukturen gewährleistet.

Insgesamt sollen so auf 12 verschiedenen Bauplätzen Platz für ca. 23 neue Wohneinheiten geschaffen werden. 11 Einfamilienhausbauplätze schaffen so bei einer Berechnung von einem Doppelhaus oder Einliegerwohnung bei jedem dritten Bauplatz 14 bis 15 neue Wohneinheiten. Das Mehrfamilienhaus schafft bei drei Vollgeschossen und drei Wohneinheiten pro Geschoss so ca. 9 neue Wohneinheiten. Daher ergibt sich bei einer Belegungszahl von 2,4, welche in Neubaugebieten mit einem großen Interesse von Familien als durchaus realistisch anzusehen ist, ein geschätzter Einwohnerzuwachs von 55 neuen Einwohnern.

Unter diesen Gesichtspunkten kann die Ausweisung des geplanten Wohngebiets nachvollziehbar begründet werden.

### 5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des 3. Bauabschnitts erfolgt insbesondere über zwei von der Klingwiesenstraße ausgehenden Wohnstraßen, welche die Verbindung zur Haupteerschließungsstraße für das gesamte Baugebiet „Fichtäcker“ sowie auch teilweise für das Baugebiet „Kreuzäcker“ herstellen und am östlichen Ende auch an die Landesstraße L 1054 anschließt. Als Erschließung im Plangebiet werden die im 1. Bauabschnitt erst als kurze Stichwege ausgebauten Mischverkehrsflächen verlängert und dienen als zwei Erschließungsstraßen in das Gebiet. Diese zwei Wohnstraßen (Holunderweg), die von der Klingwiesenstraße jeweils im westlichen und östlichen Teil nach Norden abzweigen, verlaufen durch fast das gesamte Gebiet nach Norden und werden durch einen Querstich mit einander verbunden. Dadurch können alle Grundstücke mit der Klingwiesenstraße und in weiterer Folge mit der L 1054 verbunden werden.

Ein Feldweg als Verlängerung des Holunderwegs verbindet das Siedlungsgebiet mit den Grünflächen im Norden. Dieser beginnt am nordwestlichen Ende der Querspange und dreht südlich des Biotops Richtung Norden um dieses nicht durchschneiden zu müssen. Weitere Fußwege sind nicht erforderlich.

Die geplanten Breiten sind auf ihre jeweilige Funktion abgestimmt. Der Holunderweg hat in der Regel eine Bruttobreite von 5,80 m und ist als Mischverkehrsfläche zu gestalten. An den zwei Endstücken der Querspange verengt sich die Mischverkehrsfläche auf 4,80 m. Unterstützt werden sollen diese Aspekte in der weiteren Planung noch durch Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken entlang der Verkehrsflächen.

### 5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich primär aus dem städtebaulichen Konzept und den daraus erarbeiteten Bauabschnitten.

#### *Art der baulichen Nutzung*

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen und Planungsziele in ein WA1 und WA2 unterteilt. Dies insgesamt unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen in der Umgebung und den sonstigen örtlichen Gegebenheiten sowie der gewünschten Verdichtung im WA2.

Das Baugebiet soll schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen. Daher sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele (siehe Kap. 5.1) für das geplante Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind grundsätzlich eher dem Zentrum mit guter Verkehrerschließung zuzuordnen und fügen sich daher nicht in den Charakter des geplanten Wohngebiets ein. Zudem sind gem. § 1 (5) + (9) BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig. Diese Nutzungen werden u.U. von einem höheren Besucherverkehrsaufkommen begleitet, worauf die geplante Verkehrsinfrastruktur im Gebiet nicht ausgelegt ist. Gem. § 4 (3) BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden, da diese den Charakter des Wohngebiets in der Regel nicht beeinträchtigen. Mit diesen Einschränkungen soll insbesondere auch der Lage des Wohngebiets sowie die erschließungstechnischen Voraussetzungen Rechnung getragen werden.

#### *Maß der baulichen Nutzung:*

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Dabei ist die Zahl der Vollgeschosse im WA1 mit einer Obergrenze von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Zusammenhang mit den zulässigen Gebäudehöhen sind hier verschiedene Gebäudetypen mit unterschiedlichen Dachformen zulässig, die der klassischen und modernen Einfamilienhausbebauung entsprechen, wie sie bereits auch im ersten und zweiten Bauabschnitt realisiert wurden. Dagegen soll im Teilgebiet WA2 im südlichen Bereich des Holunderweges auch ein drittes Vollgeschoss zulässig sein. Dort sind die Festsetzungen auf eine Zulässigkeit von verdichteten Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Kettenhäuser ausgerichtet. Dabei müssen die Gebäude dort mindestens zwei Vollgeschosse haben, die zulässigen Gebäudehöhen sind höher und keine Wohnungsanzahlbeschränkung ist vorgesehen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ=0,40 wird der Dichte der umliegenden Bebauung Rechnung getragen und gleichzeitig auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geach-

tet. Aufgrund der Wohnungsanzahl bzw. der verdichteten Bauweise sind im WA2 Anlagen nach §19(4) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,75 (75 %) zulässig. Dies ist jedoch an Bedingungen geknüpft, die sich an ökologischen Aspekten zur Reduzierung der Gesamtversiegelung orientieren. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund deren unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit im Plangebiet nicht festgesetzt.

*Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze:*

Im südlichen Teil des Baugebiets ist grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt, wobei unter Berücksichtigung der Ziele für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Umgebungssituation im WA 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im WA2 sind wie bereits oben beschrieben keine Einschränkungen der offenen Bauweise vorgesehen. Im nördlichen Teil des Plangebiets, also nördlich der Querspange des Holunderwegs, ist im WA1 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind nur Einzelhäuser zulässig, deren Garagen nur einseitig auf der Grenze zulässig sind. Auf der freizuhaltenen Seite ist ein Grenzabstand mit baulichen Anlagen von mindestens 2,5 m einzuhalten. Dadurch soll eine Reihenbebauung verhindert werden, da diese dem Ortsbild im ländlichen Raum nicht entspricht.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig durch Baugrenzen ausgewiesen, so dass den Bauherren ein großer Gestaltungsspielraum für eine individuelle Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird. Zudem sind diese so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses für ein positives Wohnumfeld erreicht werden können. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen so gestaltet, dass sich die aufgelockerte Struktur der Umgebung auch hier im Plangebiet fortsetzt. Dies schafft zusammen mit der geplanten straßenbegleitenden Begrünung eine gewisse Qualität des öffentlichen Raums. Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile, Überdachungen sowie Wintergärten und Glasvorbauten sind zusätzlich möglich, sofern diese angemessene Abstände zu Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken einhalten.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit soll ebenfalls die gewünschte städtebauliche Qualität gewährleistet werden. Weiter sind dabei auch energetische Gesichtspunkte berücksichtigt. Um den Bauherren, bei gleichzeitiger Einhaltung der städtebaulichen Ziele, den größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sind Abweichungen von bis zu 10° von der festgesetzten Richtung allgemein zulässig. Weiter sind auch Quergiebel zulässig, sofern die eingetragene Hauptfirstrichtung eingehalten wird. Diese sollen sich auch insgesamt dem Hauptbaukörper unterordnen und nicht dominieren, insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zum öffentlichen Raum hin.

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen sowie möglicher Lärmbelastungen im hinteren Bereich der Grundstücke und der Wirkung auf den Außenbereich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Ansonsten sind Garagen und überdachte Stellplätze bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Abstand von mind. 1,50 m andernfalls mit einem Abstand von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze zu errichten. Dadurch sind großzügige Rahmenbedingungen festgelegt innerhalb derer Spielraum zur freien Gestaltung besteht. Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind mindestens 50% der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.

Die Zahl der Wohnungen ist unter Berücksichtigung der planerischen Ziele im WA1 auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus sowie auf maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Damit soll dort dem Charakter eines Einfamilienhausgebiets mit Einzel- und Doppelhäusern ggf. mit Einliegerwohnungen Rechnung getragen werden. Zudem sollen mit dieser Festsetzung, vor dem Hintergrund des demografische Wandels und neuer Wohnformen im Sinne von Mehrgenerationenwohnen, Einliegerwohnungen in den Gebäuden ermöglicht werden.

*Ein- und Ausfahrten:*

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind an den im Lageplan bezeichneten Stellen entlang des Feldweges nicht zulässig.

*Führung von Versorgungsleitungen:*

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde zudem in Bezug auf das Erscheinungsbild des Plangebiets und der weitgehenden Erdverkabelung in der Umgebung eine Verunstaltung darstellen.

*Leitungsrecht:*

Für die Weiterführung der Bewirtschaftung des bestehenden Oberflächenwassergrabens wird ein Leitungsrecht (LR 1) auf der bestehenden Lage des Oberflächenwassergrabens festgesetzt, welches mit einer Breite von 5 m die freizuhaltende Trasse definiert, so dass ein Wasserabfluss ungehindert funktioniert und eventuell notwendige Bewirtschaftungsarbeiten durchgeführt werden können.

*Höhenlage der baulichen Anlagen:*

Weiter sind individuell auf die vorhandene Topographie im Zusammenhang mit den geplanten Straßenhöhen zugeschnittene Höhenfestlegungen für die zukünftigen Gebäude getroffen. Dabei sind unter Berücksichtigung der individuell gewünschten Planungsvorstellungen der Bauherren aus städtebaulichen Gründen pro Grundstück ein Unterer Maßbezugspunkt (UMBP) festgesetzt. Damit sind die aus städtebaulichen und gestalterischen Erwägungen wichtigen Bezugshöhen abschließend in ihrem Maximum definiert. Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Bezug auf die UMBP mit +/- 50 cm von der festgesetzten UMBP festgesetzt. Damit können individuelle Wünsche bezüglich der Festlegung von Erdgeschoss und Geschosshöhe sowie ggf. auch die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Baugrundstücken so weit als möglich berücksichtigt werden. Für den Sonderfall, dass ein Bauherr zwei Grundstücke erwirbt und dort das Gebäude in zwei unterschiedlich festgesetzten Höhenbereichen bauen möchte, wurde im Textteil dafür eine Sonderregelung definiert. Diese sieht vor, dass bei solchen Bauvorhaben von den festgesetzten UMBP-Höhen abgewichen werden darf, indem die neu festzulegende UMBP-Höhe für das betreffende Bauvorhaben interpoliert werden muss. Dabei ist die neu festzusetzende UMBP-Höhe entsprechend dem Verhältnis der Länge der baulichen Anlagen (Gebäude einschl. sonstiger baulicher Anlagen wie Terrassen usw.) in den einzelnen Bereichen unterschiedlich festgesetzter UMBP-Höhen zu interpolieren, das heißt, bei der Berechnung ins Verhältnis zu setzen. Damit kann eine angemessene Höhenlage solcher Bauvorhaben gewährleistet werden und die städtebaulichen Belange sind berücksichtigt.

*Nebenanlagen*

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen nur eingeschränkt zulässig. Dabei sind Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Ansonsten sind diese auch in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig, sofern keine Pflanzgebote, insbesondere die Festsetzung der Einzelbäume zur Randeingrünung im südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Randbereich, entgegenstehen. Die Abstandsflächen im Sinne des § 6 LBO Bad. – Württbg. sind einzuhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

## 5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Wohngebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, Gebäudehöhen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, den unbebauten Flächen der Grundstücke, zur Regenrückhaltung sowie zu Stellplatzverpflichtungen getroffen.

*Fassaden*

Da gerade Fassadenflächen von Gebäuden und insbesondere auch von geschlossenen Fassaden im Nahbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben und damit ein öffentliches Interesse darstellen, sind hierzu einige wenige Gestaltungsvorschriften festgesetzt. So dürfen Fassaden der Gebäude bei ihrer Fassadengestaltung nur mit ge-

deckten Farbtönen erstellt werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme für flächige Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

Weiter sind Garagen und Nebengebäude, aber auch Stützmauern im Vorgartenbereich bis 2,5 m Tiefe entsprechend einzugrünen. Dazu sind verschiedene Möglichkeiten wie Wandbegrünung, Vorpflanzung einer Hecke oder ein Laubbaum vorgesehen. Weiter dürfen die Fassaden der Gebäude bei ihrer Fassadengestaltung nur mit gedeckten Farbtönen erstellt werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme für flächige Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

### *Dächer*

Ein wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind die Dächer in Kombination mit Gebäudehöhen. Bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude unterschiedliche Gebäudetypen möglich, die einerseits den Bauherren Raum zur individuellen Gestaltung geben, andererseits aber auch das öffentliche Interesse für eine gute städtebauliche Qualität gewährleisten.

Für das geplante Wohngebiet sind daher als Dachformen Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 45° zulässig. Da das Baugebiet aufgrund der topographischen Verhältnisse eine gewisse Fernwirkung hat, sind nicht begrünte Dachflächen nur in roten, braunen oder grauen/anthrazitfarbenen Farbtönen zu halten. Damit soll die Einfügung des Baugebiets in die freie Landschaft unterstützt und ein einheitliches örtliches Gesamterscheinungsbild erzielt werden. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sind glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energienutzung usw., nicht zulässig. Insbesondere kann sich der hohe Remissionswert von hell glänzenden Metallflächen aufgrund der damit einhergehenden Spiegel- und Blendeffekte nachteilig auf das Gesamterscheinungsbild des Plangebietes und auf das Landschaftsbild insgesamt auswirken.

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen.

Da im Plangebiet auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, ist im Bebauungsplan geregelt, dass bei diesen Haustypen die Dachform, die Dachneigung, die Materialauswahl und die Farbgebung aufeinander abzustimmen sind, um hinsichtlich der genannten Punkte negative Gestaltungen zu vermeiden. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass Doppelhaushälften oder Hausgruppen, die von verschiedenen Eigentümern und zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet werden, trotzdem eine einheitliche Dachform und Dachneigung erhalten. Die Abstimmung der Dachform, Dachneigung, Materialauswahl und Farbgebung gilt auch bei Garagen.

Da Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte bei Gebäuden oft große Auswirkungen auf die Dachlandschaft haben, sind gestalterische Regelungen erforderlich, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dächer zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden Längenbeschränkungen, Abstände zum First, Traufe usw. im Bebauungsplan geregelt. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei geneigten Dächern ab 35° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig.

Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt. Anlagen für die Solarthermie und Photovoltaik bei Dächern ab 15° Dachneigung sind nur innerhalb der Dachfläche in der Neigung des Daches (nicht aufgeständert) und bei Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche zulässig. In Einzelfällen können hinsichtlich der Anforderungen an Anlagen für Solarthermie ausnahmsweise Abweichungen zugelassen werden. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als möglich berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

### *Gebäudehöhen*

Im WA1 ist bei Gebäuden mit Flachdach eine maximale Gebäudehöhe GH von 6,75 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 25° ist eine maximale Traufhöhe TH von 6,25 m und eine maximale First-/Gebäudehöhe FH von 7,75 m zulässig und bei Gebäuden mit einer

Dachneigung von 25°- 45° ist eine maximale TH von 5,25 m und eine maximale FH von 8,50 m zulässig.

Im Gegensatz zum WA1 ist im WA2 bei Gebäuden mit Flachdach eine maximale Gebäudehöhe GH von 9,25 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 25° ist eine maximale Traufhöhe TH von 9,00 m und eine maximale First-/Gebäudehöhe FH von 10,50 m zulässig. Schräger geneigte Dächer sind nicht zulässig. Des Weiteren darf die Traufhöhe auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge um höchstens 1,00 m überschritten werden. Mit diesen Festsetzungen wird sowohl auf den Bestand reagiert als auch eine für die Umgebung angemessene Höhenentwicklung erreicht. Weiter kann damit den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.

#### *Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten*

Weiter sind Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Damit soll ein gewisser Standard gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen Baugebiet mit einer guten Wohnumfeldqualität beiträgt.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Weiter sind Tiefgaragen zur gestalterischen Einbindung intensiv zu begrünen und in das neue Gelände so zu integrieren, dass Begrenzungswände nicht störend wirken. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist der nicht bebaute Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens zu 40 % unbefestigt als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll die öffentliche Wahrnehmung des Straßenraums als aufgelockert bebauter Wohngebiet mit verkehrsberuhigenden Elementen und einem positiven Wohnumfeld-Charakter gewährleistet werden, der dem insgesamt eher ländlichen Charakter des Ortes entspricht.

#### *Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke*

Für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind weitere Festsetzungen getroffen. Grundsätzlich sind alle unbebauten Flächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten. Des Weiteren sind Aufschüttungen und Abgrabungen im WA unter Berücksichtigung der Topografie im Allgemeinen nur bis zu 1,20 m Höhe zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise können jedoch für Terrassen bis 30 m<sup>2</sup> Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden. Um aufgrund der Geländeneigung einen größeren Spielraum bei der Bebaubarkeit der Bauplätze zu gewährleisten, sind Abgrabungen zur Anlegung von Garagenzufahrten jedoch unbegrenzt bis zu 40 % der Gebäudelänge zulässig. Insgesamt sollen damit extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden und die gebauten Wandhöhen in ihrer Wirkung minimiert werden.

Stützmauern und Einfriedungen sind entsprechend des Wohnumfeld-Charakters sowie den topografischen Aspekten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Im Abstand von mindestens 2,5 m von den jeweiligen Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Nachbargrundstücken sind dann zur individuellen Gestaltung der Gärten auch höhere Stützmauern zulässig. Zum Außenbereich hin sind hinsichtlich des Landschaftsschutzes jedoch keine Stützmauern zulässig.

Einfriedungen sind entsprechend dem gewünschten Wohnumfeld-Charakter sowie den topografischen Aspekten entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich bei einer Gestaltung als Hecke, Laubgehölz, Holzzaun oder Mauer nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Der Vorgartenbereich gilt dabei bis mindestens 2,5 m Tiefe. Damit sind unter anderem auch die Aspekte der ausreichenden Sicht bei den Grundstücksausfahrten berücksichtigt. Im Übrigen können Zäune und Hecken bis zu 1,80 m Höhe erstellt werden. Bei allen Einfriedungen und Stützmauern ist gegenüber dem Außenbereich sowie entlang den öffent-

lichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 50 cm zur Randstein – Hinterkante bzw. zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Zur Berücksichtigung der Durchgängigkeit für Kleintiere wie Igel usw. ist mit Einfriedigungen in der Regel ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

#### *Regenrückhaltung*

Zur Regenrückhaltung sind hinsichtlich der zentralen Rückhaltung keine Regenrückhalte-Einrichtungen auf den Grundstücken zwingend erforderlich, dennoch wird empfohlen, einen Behälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Die Entwässerung der Dachflächen darf aber nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, sondern muss in die Oberflächenwasserkanäle abgeleitet werden. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 7. Sämtlich Dachflächen sind daher an die Oberflächenwasserkanäle anzuschließen.

#### *Stellplatzverpflichtung*

Im Baugebiet ist hinsichtlich der minimierten Ausweisung von Verkehrsflächen eine erhöhte Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze erforderlich. Vorflächen vor Garagen werden wegen ihrer eingeschränkten Nutzbarkeit und damit Wirksamkeit nicht als Stellplatz angerechnet.

## **5.6 GRÜNORDNUNG**

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene landschaftliche Einbindung der bestehenden und neuen Siedlungsflächen. Dabei sind folgende Aspekte in die Planung eingeflossen:

- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- gute Einbindung des geplanten Vorhabens in den Bestand,
- Berücksichtigung der landschaftlichen Verhältnisse und umgebender Landschaftselemente,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung, Randeingrünung usw.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine intensive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Öffentliche Grünfläche 1 zur Anlage eines Oberflächenwassergrabens mit einer Feuchtwiese (Textteil Ziff. 1.11.1).
- Öffentliche Grünfläche 2 als Ortsrandeingrünung mit Anlage einer Wiese mit artenreichen Gräser- und Kräutermischung sowie der Erhaltung und Erweiterung des Biotops durch Pflanzgebot und –bindung (PFG 1 & PFB 1) (Textteil Ziff. 1.11.2 und 1.14.2).
- Öffentliche Grünfläche 3 zur Erhaltung der Mähwiese durch einbringen einer Magerrasen-Mischung (Textteil Ziff. 1.11.3).
- Öffentliche Grünfläche 4 zur Anlage einer Grabenrandbepflanzung entlang des bestehenden Oberflächenwassergrabens (Textteil Ziff. 1.11.4).
- Pflanzgebot für Laubbäume. Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 cm betragen (Textteil Ziff. 1.14.1).
- Pflanzgebot (PFG) zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei sind innerhalb der als WA festgesetzten Flächen pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, davon mindestens ein mittelkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (Textteil Ziff. 1.14.3).
- Unzulässigkeit von nicht heimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.14.4)
- Fassadenbegrünung von Garagen, Nebengebäuden und Stützmauern bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche (Textteil Ziff. 2.1.1).
- Extensive Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer (Textteil Ziff. 2.1.2).
- Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden. In den Vorgärten sind *befestigte Flächen* für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten bis höchstens 60% der Straßenlänge entlang der Verkehrsfläche zulässig (Textteil Ziff. 2.3).

- Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Stärke intensiv zu begrünen (Textteil Ziffer 2.3).
- Gestaltungsvorschriften zu den unbebauten Flächen der Grundstücke. Dabei sind die nicht mit anderen zulässigen Nutzungen belegten Flächen der Grundstücke zu begrünen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind an die örtliche Topographie anzupassen, Stützmauern sind zu begrünen und Einfriedungen müssen Bodenabstände für Kleintiere aufweisen (Textteil Ziff. 2.4).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Textteil Ziff. 2.4.1 bis 2.4.4).
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens (Textteil Ziff. 5.4), zur insektenfreundlichen Beleuchtung sowie zur Baufeldfreimachung (Textteil Ziff. 5.10).

Das geplante Wohngebiet wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen zur Durchgrünung und zur Ortsrandeingrünung in Verbindung mit den gestalterischen Vorgaben gut in die Umgebung eingebunden.

## **6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE**

### **6.1 BELANGE DER UMWELT**

#### **6.1.1 VORBEMERKUNGEN**

Für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB sind die folgenden Prüfkriterien zu erfüllen. Das sind:

- keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG,
- keine Umweltprüfung nach Landesrecht,
- keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung,
- Arrondierung des Siedlungskörpers,
- Größe der geplanten Grundfläche,
- unmittelbarer Anschluss an bebaute Bereich.

Ein Verfahren nach § 13b BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> neu auszuweisender Grundfläche uneingeschränkt möglich. Die aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen sich ergebende zulässige Grundfläche beträgt hier ca. 2.740 m<sup>2</sup>. Da bereits das Baugebiet Fichtäcker II nach § 13b BauGB durchgeführt wurden muss hier aufsummiert werden. Aber auch mit den 5.750 m<sup>2</sup> aus diesem Baugebiet wird der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Da alle weiteren Kriterien / Voraussetzungen erfüllt sind, können für das geplante Baugebiet die planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen eines Verfahrens nach § 13b BauGB geschaffen werden.

Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich. Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan kann daher nach dem Verfahren gemäß § 13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, aufgestellt werden.

#### **6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG**

##### *Allgemeines*

Grundsätzlich wird auf die Bestandsbewertung in Kap. 4.0 verwiesen.

Das Plangebiet wird durch seine bisherige Nutzung als intensiv agrarisch bewirtschafteter Außenbereich dominiert. Die Wiesenflächen werden dabei sehr regelmäßig gemäht und sind weitgehend artenarm. Auch ein gewisser Grad an Verdichtung ist auf den Flächen erkennbar. Im Übergang zum bestehenden ersten Bauabschnitt sind die Wiesen stärker ruderalisiert und auch durch Streusalz und ähnliches beeinflusst. Baumstrukturen sind kaum vorhanden. Ein Einzelbaum befindet sich im südlichen Bereich und das Biotop „Feldhecke II nördl. Oberrot“ läuft teilweise in den Geltungsbereich hinein. Hier können auch einzelne Habitats von geschützten Tierarten vorkommen. Im nördlich angrenzenden Außenbereich setzt sich das Biotop und allgemein die Grünflächen fort, wenngleich einige Flächen, insbesondere östlich, eher extensiv genutzt

werden. Der südlich und westlich angrenzende Siedlungsbereich ist durch eine aufgelockerte Baustruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Der Verdichtungsgrad entspricht dem für diese Nutzungen typischen Maß.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz*

Durch die Nutzung des Plangebiets als Intensivgrünland ist davon auszugehen, dass die Wiesenflächen durch intensive Nutzung vorbelastet, artenarm und ohne Habitatstrukturen sind und daher ist die ökologische Bedeutung als gering einzuschätzen. Gehölze finden sich entlang des bestehenden Oberflächenwassergrabens und in den dahinter liegenden Gärten, sowie im nördlich gelegenen Biotop.

Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln ist im Plangebiet aufgrund in der Umgebung vorhandener Strukturen grundsätzlich möglich. Die vorhandenen Weide- und Wegeflächen sowie Gehölze bieten zwar gewisse Lebensräume, sind für seltene oder gefährdete Tierarten aber nicht essentiell. Für sonstige Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Insekten ist das Plangebiet eher ungeeignet.

#### *Schutzgut Boden / Fläche*

Auf die Ausführungen in Kapitel 1.2.3 wird verwiesen. Die Bodenfunktionswerte (natürliche Bodenfruchtbarkeit [2], Ausgleichskörper im Wasserkreislauf [1] sowie Filter und Puffer für Schadstoffe [3,5]) weisen insgesamt eine mittlere Bodenqualität aus. Die landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund ihrer Nutzung teilweise vorbelastet, wobei die gute Filterfunktion des Bodens hier hervorzuheben ist. Dadurch sind die Flächen insgesamt empfindlich gegenüber Versiegelung und Teilversiegelung. Es ist damit zu rechnen, dass auf den versiegelten Flächen sämtliche Bodenfunktionen entfallen. Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

Durch die Planung gehen ca. 1,0 ha Außenbereichsflächen verloren. Dieser Verlust an Fläche könnte theoretisch nur durch eine Entsiegelung bereits bestehender versiegelter Flächen kompensiert werden.

#### *Sonstige Schutzgüter*

Für das Schutzgut Wasser sind klassifizierte Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vorhanden. Da das Gelände durchschnittlich mit ca. 10 % nach Süden abfällt, ist bei Extremwetterlagen mit einem Anfall von Oberflächenwasser zu rechnen. Der Grundwasserzufluss wird sich voraussichtlich im Zuge der Versiegelung etwas verringern.

Beim Schutzgut Klima / Luft kann darauf hingewiesen werden, dass sich das Plangebiet am nordöstlichen Ortsrandbereich im Übergang zwischen bestehendem Siedlungskörper und dem Außenbereich befindet. Durch seine Lage und die weitgehend unverbauten Umgebungsstruktur ist das Plangebiet gut durchlüftet und thermisch nicht belastet. Auch wenn durch die Bebauung Frischluftentstehungsgebiete entfallen, zeigt das Schutzgut nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Störungen.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung beeinträchtigt, da unbebaute Freiflächen zukünftig als Wohngebiet genutzt werden. Da es sich bei der Bebauung um eine Arrondierung des Siedlungsbereichs handelt, ist dies aber unterzuordnen. Naherholungsfunktionen bestehen im Gebiet und werden weiterhin erhalten.

Sonstige Schutzgüter bzw. schutzbedürftige Bereiche werden nicht tangiert.

### 6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Es muss grundsätzlich angeführt werden, dass die schnelle und nachhaltige Schaffung von Wohnraum unter den aktuell gegebenen Umständen in Deutschland und Baden-Württemberg sinnvoll ist und die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt dringend verbessert werden muss. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung Rechnung.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz*

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen der Flächen sind hinsichtlich der Biotopstruktur nur geringfügige Verluste durch den möglichen Entfall von Gehölzen zu erwarten. Aufgrund fehlender Habitate ist ein Vorkommen von FFH-Arten nahezu ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung von Reptilien, Amphibien und Insekten ist nicht zu erwarten.

Durch die weiteren grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden Bäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet geschaffen, von denen verschiedene Tierarten profitieren können. Dazu sind entsprechende Anpflanzungen entlang der Straßen, auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie eine Durchgrünung auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan sind daher keine Beeinträchtigungen der Belange des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt zu erwarten.

#### *Schutzgüter Boden und Wasser*

Die Belange des Bodens und des Wassers werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen des Bodens zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Weiter sind Bodenbelastungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen.

Private Park-, Hof- und Verkehrsflächen sind entsprechend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und es dürfen nur 60% der Straßenlänge bei den einzelnen Grundstücken für befestigte Flächen verwendet werden. Dadurch wird der Versiegelungsgrad im Gebiet reduziert. Der Oberflächenwasserabfluss wird unter Berücksichtigung der Reduzierung des Versiegelungsgrades und der Einleitung der Dachflächenwässer in den Oberflächenwasserkanal reduziert. Zudem sind Flachdächer zulässig und verpflichtend zu begrünen. Weiter ist auch ein Erdmassenausgleich auf den Grundstücken vorgesehen, soweit dies möglich ist.

#### *Sonstige Schutzgüter*

Das Schutzgut Klima und Luft wird hinsichtlich der Lage des Plangebiets am Rand des Siedlungsbereichs nicht entscheidend beeinträchtigt. Für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie für Kaltluftabflussbahnen ist das Gebiet nicht wesentlich von Bedeutung. Mit einer Beeinträchtigung der lokalen Luftaustauschprozesse ist nicht zu rechnen. Grundsätzlich werden in der Planung durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung und der gegliederten, aufgelockerten Bebaubarkeit der Grundstücksflächen sowie der Durchgrünung die Belange des Schutzgutes Klima und Luft berücksichtigt.

Durch die in der Planung vorgesehene Randeingrünung und Durchgrünung sowie der geplanten Gebäudehöhen und der nur sehr geringen Fernwirkung des Gebiets wird das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht zu erwarten. Damit kann insgesamt von keinen erheblich negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen werden.

## **6.2 SONSTIGE BELANGE**

### **6.2.1 OBERFLÄCHENWASSER**

Der Oberflächenwasserabfluss im Plangebiet muss aktuell zweigeteilt betrachtet werden. Einerseits ist für das Gesamtgebiet Fichtäcker eine Entwässerung nach Südwesten und Südosten vorgesehen. Da jedoch die weiteren Bauabschnitte noch nicht entwickelt sind gilt es das Plangebiet in das im Südwesten befindliche Regenrückhaltebecken zu entwässern. Da andererseits ein Oberflächenwassergraben bereits besteht kann über diesen der Abfluss erfolgen. Die zukünftige Planung sieht diesen langfristig jedoch nicht vor und daher ist eine kurzfristige sowie eine langfristige Lösung im Plan zu integrieren.

Der in Zukunft zwischen Wohnbebauung befindliche aktuelle Oberflächenwassergraben ist schon mit dem Regenrückhaltebecken verbunden und dient auch für das Plangebiet als Abflussebene. Dies ist unbedingt notwendig da der zukünftige nördlich gelegene Oberflächenwassergraben noch ohne Puffervolumen angelegt wird. Bei Starkregenereignissen kann es so zu temporären Überschwemmungen kommen. Dies gilt es zu verhindern und daher muss die kurzfristige Lösung des bestehenden Grabens integriert werden.

Unter diesem Aspekt sind die Belange des Wasserabflusses gegenüber den Belangen der Kosten- und Flächeninanspruchnahme zurück zu stellen.

### 6.2.2 BIOTOPE & LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich teilweise im nördlich angrenzenden Offenland-Biotop Nr. 169241270421 „Feldhecke II nördl. Oberrot“. Der geplante Anschluss des Oberflächenwassergrabens an den Stiersbach durchschneidet das Biotop. Insgesamt befindet sich ca. 230 m<sup>2</sup> Biotopfläche auf dem Flurstück 986. Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen des Biotops werden durch die Festsetzung mit Pflanzgebot und Pflanzbindung erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Ebenfalls im Geltungsbereich befindet sich die FFH-Mähwiese „Wuchskräftige Glatthaferwiesen am nordöstlichen Siedlungsrand Oberrot“, welche sich mit insgesamt ca. 70 m<sup>2</sup> Fläche im Geltungsbereich befindet. Hier soll der Charakter der Mähwiese durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erhalten werden.

Des Weiteren befinden sich ca. 86 m<sup>2</sup> des Landschaftsschutzgebiets „Fichtenberger Rot-, Murr- und Fornsbachtal mit angrenzenden Höhenzügen“ innerhalb des Geltungsbereichs. Diese Flächen werden auch in Zukunft als Grünflächen ausgewiesen um den Charakter der Fläche zu erhalten.

Für den Eingriff in das bestehende Biotop wird im weiteren Verfahren eine entsprechende Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet mit bei der Unteren Naturschutzbehörde im Laufe des weiteren Verfahren eine Befreiung beantragt werden.

### 6.2.3 SONSTIGES

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kultur- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse werden bei Gebäude - Unterkellerungen Maßnahmen zur Abdichtung gegen drückendes Wasser dringend empfohlen. Siehe dazu auch den Hinweis Ziff. 5.7 im Textteil.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

## 6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Baugebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie. z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Erhaltung und Förderung wertvoller geschützter Landschaftselemente und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,
- Eingrünung des Baugebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und Pflanzbindungen.

## 7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Für das Plangebiet sowie für das in Bild 5 dargestellte Gesamtkonzept gibt es ein genehmigtes Wasserrecht. Daher ist eine geordnete Abwasserbeseitigung für den 3. Bauabschnitt des Baugebiets „Fichtäcker“ bereits weitestgehend gewährleistet. Teilweise ist dafür auch ein Leitungsrecht festgesetzt. Für die Entwässerung des Gebiets ist ein Trennsystem mit Anschluss an die angrenzenden Schmutzwasser- bzw. Oberflächenwasserkanäle in der Klingwiesenstraße vorgesehen. Der geplante Oberflächenwasserkanal im nördlichen Bereich des Plangebiets wird als Teil der zukünftigen Oberflächenwasserableitung in südöstlicher Richtung zum Stiersbach hergestellt und bis zur Erschließung der weiteren Bauabschnitte übergangsweise an das bestehende Oberflächenwassersystem angeschlossen.

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des nur mäßig

wasserdurchlässigen Bodens nur sehr bedingt möglich und kann daher nicht vorgesehen werden. Grundsätzlich wird trotzdem mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit des abzuleitenden Oberflächenwassers vorgesehen. Private Regenrückhalte-Einrichtungen sind mit Ausnahme der individuell von den Bauherren gewünschten Zisternen nicht erforderlich. Stattdessen erfolgt ein Anschluss an die im Rahmen des 1. Bauabschnitts hergestellte zentrale Regenwasserrückhaltung im Bereich des ca. 200 m südwestlich bestehenden Spielplatzes. Dort ist das Rückhaltevolumen für den gesamten südlichen/südwestlichen Teil des Baugebiets „Fichtäcker“ nachgewiesen, auch noch für einen Teil der geplanten Bauabschnitte.

Oberflächenwasser kann aufgrund der Topographie in der Umgebung des Baugebiets von außen ins Plangebiet einfließen. Entsprechende Maßnahmen sind zur Vorbeugung gemäß den Hinweisen im Textteil unter Ziffer 5.7 zu treffen.

Drainageleitungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließung bestehende Drainagen zum Vorschein kommen, so werden diese zusammen mit der Planumsentwässerung der Straßen an den OFW-Kanal angeschlossen. Weiter wird auf den Hinweis unter Ziffer 5.8 im Textteil zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Wasserversorgung kann über das umliegende Wasserleitungsnetz der Gemeinde mit einer Ringleitung erfolgen, so dass sich im Baugebiet keine Stagnationsprobleme ergeben können.

Die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen ist durch Anschluss an das angrenzende Leitungsnetz möglich. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Die detaillierte Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt parallel zum Bebauungsplan - Verfahren.

## 8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das geplante Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Oberrot und stellt den 3. Bauabschnitt des städtebaulichen Gesamtkonzepts „Fichtäcker / Frohnrot“ dar. Mit dem weiteren Bauabschnitt soll den Belangen für die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Unter diesem Aspekt sind auch Flächen für Mehrfamilienhäuser bzw. für verdichtete Wohnformen festgesetzt. Auf der insgesamt ca. 1,0 ha großen Fläche sind ca. 0,6 ha Wohnbauflächen mit 11 Bauplätzen für Einzel-/Doppelhäuser sowie ein größerer Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus oder eine sonstige verdichtete Wohnform vorgesehen.

Der Bereich ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Wesentliche Konflikte sind mit Ausnahme des Wegfalls landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vorhanden. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitnahe Erschließung und Bebauung geschaffen werden. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gesamtkonzept für diese Siedlungserweiterung ist auch die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet. Das Bebauungsplan-Verfahren wird daher im Sinne des § 13 b BauGB durchgeführt.

Die Planung berücksichtigt die topographischen Verhältnisse im Plangebiet, das durch einen schönen Südhang, der im nördlichen Teil relativ steil, im südlichen Teil etwas flacher verläuft, geprägt wird und für das die geplante Wohnbebauung eine sehr gute Wohnqualität verspricht. Die Erschließungsstraßen sind entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Wohnstraßen vorgesehen. Verschiedene Grünflächen schaffen eine hohe Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität und tragen mit den sonstigen Grünfestsetzungen zu einer guten Durchgrünung des Plangebiets bei. Damit ist zusammen mit den gestalterischen Festsetzungen auch eine ordentliche landschaftliche Einbindung gewährleistet.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gewährleisten insbesondere mit den Aussagen zur zulässigen Art und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und Überbaubarkeit, zur Stellung der baulichen Anlagen, zur Wohnungsanzahl, zur Höhenlage der Gebäude sowie zu Dächern und zu den Gebäudehöhen die städtebauliche Qualität des Baugebiets unter Berücksichtigung der o.g. Ziele der Planung. Dabei wird den zukünftigen Bauherren einerseits im angemessenen Rahmen eine individuelle Bebauung ihrer Grundstücke ermöglicht, die auch moderne Bauformen zulässt, andererseits wird auch auf die nachbarschaftlichen und öffentlichen Belange Rücksicht genommen.

Die Belange von Natur und Umwelt werden in der Planung durch die Durchführung eines be-

schleunigten Verfahrens nur teilweise berücksichtigt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch ein entsprechendes Fachgutachten überprüft. Grundsätzlich sind hier jedoch keine erheblichen Eingriffe zu erwarten.