



## Gemeinde Rosenberg

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Badwiesen II“ in Hohenberg

- Vorentwurf -

## BEGRÜNDUNG

Anerkannt: Rosenberg, 13.05.2024

---

Schneider, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 29.04.2024

Projekt: RO2101 / 577676

Bearbeiter/in: NK



stadtlandingenieure GmbH  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Angaben zur Gemeinde Rosenberg .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Erfordernis der Planaufstellung.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Begründung des Bedarfs und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....</b>	<b>5</b>
3.1. Begründung des Bedarfes.....	5
3.2. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	6
3.2.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale..	6
3.2.2. Baulücken, innerörtliche Flächenpotentiale und Außenreserven.....	7
<b>4. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen.....</b>	<b>12</b>
4.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) .....	12
<b>4.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasser-schutz ...</b>	<b>14</b>
4.3. Regionalplan .....	16
4.4. Flächennutzungsplan (FNP) .....	16
4.5. Landschaftsplan (LP) .....	17
4.6. Bebauungspläne (BPL) .....	18
4.7. Schutzgebiete .....	18
<b>5. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes.....</b>	<b>18</b>
5.1. Lage im Raum .....	18
5.2. Geltungsbereich.....	19
5.3. Nutzungen im Plangebiet .....	20
5.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets.....	20
5.5. Geologie.....	20
5.6. Altlasten.....	20
5.7. Grund- und Oberflächenwasser .....	20
5.7.1. Grundwasser.....	20
5.7.2. Oberflächenwasser.....	20
5.8. Erschließung.....	21
5.9. Ver- und Entsorgung.....	21
5.10. Land- und Forstwirtschaft.....	21
<b>6. Städtebauliche Planung und Gestaltung .....</b>	<b>21</b>
6.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung .....	21
6.2. Erschließung.....	22
6.3. Ver- und Entsorgung.....	22
6.3.1. Wasserversorgung.....	22
6.3.2. Stromversorgung.....	22
6.3.3. Telekommunikation.....	22
6.3.4. Entsorgung.....	22
6.4. Grün- und Freiraumkonzept .....	22

6.5. Artenschutz.....	22
<b>7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.</b>	<b>23</b>
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	23
7.1.1. Allgemeines Wohngebiet .....	23
7.2. Maß der baulichen Nutzung .....	23
7.3. Bauweise.....	24
7.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage .....	24
7.5. Stellung baulicher Anlagen .....	24
7.6. Überbaubare Grundflächen.....	24
7.7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	24
7.8. Nebenanlagen.....	24
7.8.1. Stellplätze, Garagen und Carports.....	25
7.8.2. Sonstige Nebenanlagen.....	25
7.9. Verkehrsflächen.....	25
7.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	25
7.10.1. Befestigte Flächen.....	25
7.10.2. Regenwasserbehandlung.....	25
7.10.3. Ansaat .....	25
7.11. Pflanzgebot .....	25
7.11.1. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken .....	26
7.11.2. Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße .....	26
7.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers .....	26
<b>8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes .....</b>	<b>26</b>
8.1. Gestaltung von baulichen Anlagen .....	26
8.1.1. Dachform, Dachneigung .....	26
8.1.2. Dachaufbauten .....	26
8.1.3. Dachdeckung .....	26
8.1.4. Äußere Gestaltung.....	26
8.2. Werbeanlagen .....	26
8.3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen .....	27
8.4. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken .....	27
8.5. Einfriedungen und Stützmauern.....	27
8.6. Stellplätze und Garagen.....	27
8.7. Freileitungen.....	27
8.8. Regenwasserrückhaltung.....	27
8.9. Ordnungswidrigkeiten .....	27
<b>9. Hinweise .....</b>	<b>27</b>
<b>10. Flächenbilanz .....</b>	<b>28</b>

**ANLAGEN**

- Anlage 1: Siedlungsflächenpotentiale gem. Netto-Null Rechner  
Ostwürttemberg
- Anlage 2: Umweltbericht
- Anlage 3: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

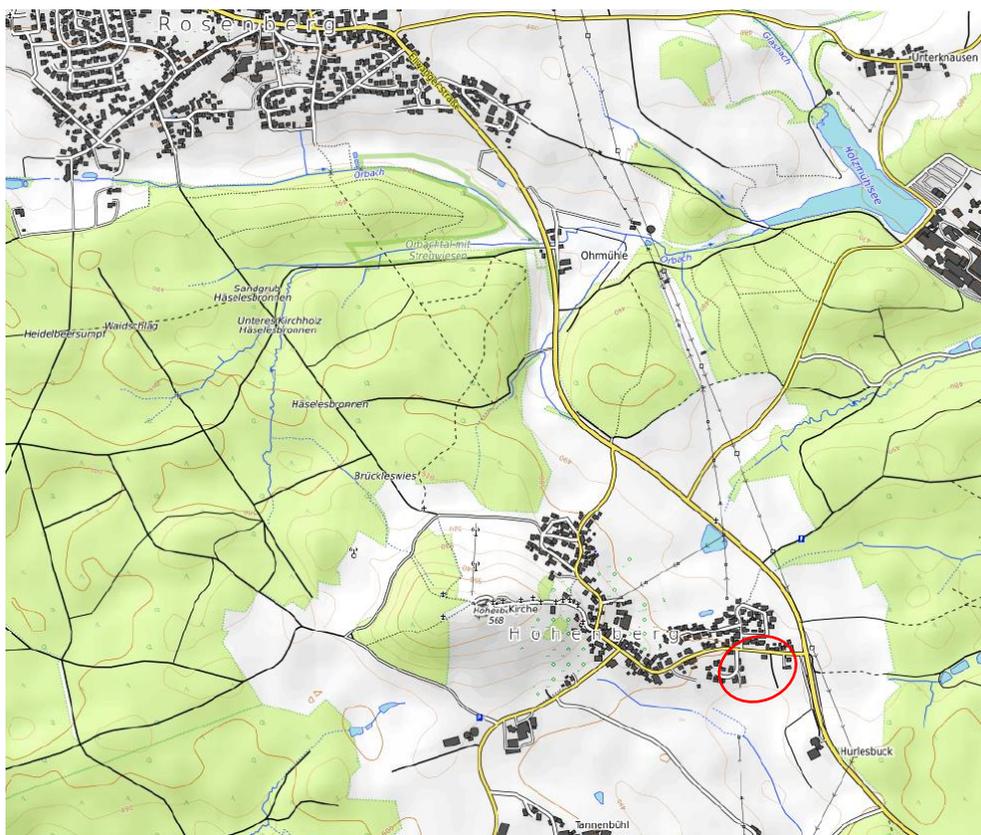


Abb. 1: Übersichtslageplan (Opentopomap)

### 1. ANGABEN ZUR GEMEINDE ROSENBERG

Die Gemeinde Rosenberg ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen im Ostalbkreis und liegt nordwestlich von Ellwangen.

Sie ist mit einer Markungsfläche von 4.102 ha und 30 Ortsteilen eine der weitverbreitetsten und dünnbesiedeltsten Gemeinden im Ostalbkreis. Zu den Ortsteilen zählen unter anderem die Weiler Betzenhof, Geiselrot, Hinterbrand, Hohenberg, Holzmühle, Hütten, Hummelsweiler, Lindenhof, Ludwigsmühle, Matzengehren, Ohrmühle, Schimmelhof, Unterkausen und Zollhof.

Die Gemeinde zählt derzeit insgesamt 2.647 Einwohner (Stand 03/2023 auf Basis des Zensus 2011).

Rosenberg liegt im Übergangsbereich der Ellwanger Berge (Westen) und dem Virngrund (Osten) im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge als Teil der übergeordneten naturräumlichen Einheit des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes.

Der Ortsteil Hohenberg liegt am östlichen Fuße des namensgebenden Bergs auf einer Höhe von rund 500 m üNN.

Rosenberg zählt gemäß Regionalplan zu den „Gemeinden mit Eigenentwicklung“. Der Hauptort liegt ca. 5 km von der Entwicklungsachse (Crailsheim-) Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen (-Ulm/Neu-Ulm) entfernt im ländlichen Raum.

## 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Teilort Hohenberg der Gemeinde Rosenberg stehen keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung, weshalb die Möglichkeit zur Eigenentwicklung für den Ortsteil geschaffen und zukünftiger Bedarf an Wohnbauplätzen gedeckt werden soll.

Der Gemeinde Rosenberg liegen derzeit ca. 45 Bauanfragen (Stand: 01.03.2024) vor. Wegen der hohen Nachfrage nach Bauplätzen soll daher der Bebauungsplan „Badwiesen II“ als Erweiterung der bestehenden Bebauung „Badwiesen“ entwickelt werden. Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage von Hohenberg an der Orrotstraße. Westlich grenzt das Baugebiet „Badwiesen“ an.

Die Realisierung erfolgt bedarfsorientiert.

## 3. BEGRÜNDUNG DES BEDARFS UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

### 3.1. Begründung des Bedarfes

Der Gemeindeverwaltung liegen aktuell (Stand: 01.03.2024) 45 Bauanfragen für die Gesamtgemeinde vor. Im Hauptort wurden kürzlich mit dem Baugebiet „Alter Kirchweg“ (rechtskräftig seit 30.07.2021) 13 Bauplätze geschaffen, wovon derzeit noch acht zum Verkauf stehen. Sechs dieser acht Bauplätze sind allerdings bereits reserviert.

Für jede Gemeinde ergibt sich ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte sowie der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Dieser errechnet sich Anhand eines fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ<sub>1</sub>), der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ<sub>2</sub>) und dem raumordnerischen Orientierungswert der Einwohnerdichte (50 EW/ha).

#### Berechnungsmethode:

Der fiktive Einwohnerzuwachs EZ<sub>1</sub> wird auf Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung ermittelt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. in einem Zeitraum von 15 Jahren ausgegangen.

$$EZ_1 = \frac{2.647 \text{ EW (Stand 2023)} \times 0,3 \times 15}{100} = 119,12 \text{ EW}$$

Für Rosenberg ergibt sich hierbei ein Einwohnerzuwachs von 120 EW.

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ<sub>2</sub> wird auf Basis von Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg errechnet. Diese ergibt sich aus der Differenz der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung und der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Als Zieljahr der Planung wird das Jahr 2026 angenommen.

Jahr	Modellrechnung	Obere Variante
2024	2.647 EW	2.647 EW
2034	2.518 EW	2.702 EW

$$EZ_2 = 2.518 \text{ EW} - 2.647 \text{ EW} = -129 \text{ EW}$$

Für Rosenberg ergibt sich hierbei eine prognostizierte Einwohnerentwicklung von -129 EW und somit insgesamt ein Einwohnerrückgang von 9 EW. Aufgrund des

errechneten Einwohnerrückgangs kann für Rosenberg zunächst nicht von einem Wohnflächenbedarf ausgegangen werden.

Bei Betrachtung der Modellrechnung der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes, die die fiktive Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungsbewegungen darstellt, zeigt sich jedoch, dass ein Bevölkerungszuwachs in Rosenberg in den kommenden Jahren nur durch Zuzug von außen erfolgen kann. Gemäß dieser Modellrechnung ist, ausgehend vom Jahr 2023 für die kommenden 10 Jahre, ein Rückgang der Bevölkerungszahlen von 2.647 auf 2.518, also um 129 EinwohnerInnen prognostiziert. Betrachtet man hingegen die Obere Variante mit Wanderungsbewegungen, so steigt die Bevölkerungszahl in Rosenberg in diesem Zeitraum von 2.647 auf 2.702 um 55 Personen an. Bei Betrachtung dieser Daten ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von 175 EW für Rosenberg und somit ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von 4,375 ha.

Der Zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich hierbei aus dem ermittelten Einwohnerzuwachs und der Mindest-Bruttowohndichte des Regionalverbandes von 40 EW/ha.

$$\frac{175 \text{ EW}}{40 \text{ EW/ha}} = 4,375 \text{ ha}$$

### **3.2. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials**

#### **3.2.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale**

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Gemeinde Rosenberg beachtet. Zur Aktivierung der Flächenreserven finden regelmäßig Anfragen durch die Gemeindeverwaltung statt.

In Rosenberg ist es gängige Praxis, vor Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich zuerst die Möglichkeiten einer Bebauung im Innenbereich abzufragen.

Als Folge der vorausschauenden Grundstückspolitik der Gemeinde sind auch nahezu alle privaten Bauflächen bebaut. Durch die Bebauungspläne besteht für die einzelnen Grundstücke Bauzwang. Bei Erwerb eines Bauplatzes muss sich der Erwerber gegenüber der Gemeinde verpflichten, den Vertragsgegenstand innerhalb von drei Jahren, mit einem Wohngebäuderohbau zu bebauen und innerhalb von fünf Jahren Bezugsfertigkeit herzustellen. Eine Weiterveräußerung des Bauplatzes in unbebautem Zustand ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung der Gemeinde zulässig und diese behält sich ein Wiederkaufsrecht vor. Dies kann ausgeübt werden, wenn die Bauverpflichtung nicht eingehalten wird. Diese Vereinbarungen dienen dazu, dass Bauplätze nicht langfristig zurückgehalten werden und Gegenstand von Spekulationen sind. Lediglich die Eigentümer, die Grundstücke in das Verfahren eingebracht haben, sind von diesem Bauzwang befreit. Um solche Baugrundstücke handelt es sich hauptsächlich bei den Baulücken in Privatbesitz, die nicht verfügbar sind.

Mit Einverständnis der Eigentümer kümmert sich die Gemeindeverwaltung regelmäßig um die Vermittlung von Baugrundstücken, wenn Bereitschaft zur Veräußerung dieser besteht.

Die Gemeinde ist weiterhin daran interessiert, die verbleibenden Baulücken zu schließen. Im Haushaltsplan werden dafür regelmäßig Haushaltsmittel bereitgestellt. Dadurch kann die Gemeinde relativ schnell reagieren und aktiv geeignete Flächen ankaufen, sobald diese von privaten Eigentümern veräußert werden. So findet eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung statt. Auch vom Gemeinderat werden diese Maßnahmen positiv bewertet und unterstützt.

Selbst bei Widerstand der Bevölkerung zu Nachverdichtungsmaßnahmen wurden die Projekte vom Gemeinderat mehrheitlich begleitet und beschlossen.

Die Gemeinde Rosenberg hat im Frühjahr/ Sommer 2020 in Zusammenarbeit mit der STEG begonnen, das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) „Rosenberg 2035“ aufzustellen. Im Rahmen der Auftaktveranstaltung wurden hier die bestehenden Wünsche und Ideen gesammelt. Derzeit wird von der STEG ein Maßnahmenkatalog erstellt. Im weiteren Ablauf unterstützt die Gemeinde Ideen zur Aktivierung weiterer Potentialflächen. Im Entwicklungskonzept wird im Schwerpunkt „Bauen-Leben-Wohlfühlen“ der Innenentwicklung ein hoher Stellenwert eingeräumt. Als Projekt mit hoher Priorisierung ist derzeit die Entwicklung der Fläche südwestlich des Rathauses angedacht. Hier sollen kleinflächige Einzelhandelsflächen, Café, Büro- oder Dienstleistungen sowie Wohnungen untergebracht werden.

Weiterhin ist geplant, nach Abschluss des GEK Sanierungsgebiete auszuweisen, um gewisse Anreize für die Modernisierung von Gebäuden (Schaffung Wohnraum) und den Verkauf von Grundstücken zu setzen. Dies gilt vor allem für die Ortsteile Hummelsweiler und Hohenberg.

### 3.2.2. Baulücken, innerörtliche Flächenpotentiale und Außenreserven

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erstmalig erhoben und seitdem im 3-Jahres-Rhythmus (2014, 2017, 2020 und 2023) überarbeitet und aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt. Auf dieser Grundlage werden die einzelnen Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung / Verfügbarkeit untersucht und aufgelistet (Lageplan siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan).

Die Erhebung von 2023 erfasst folgende Baulücken in Rosenberg:

Tab. 1: Baulücken (Regionalverband Ostwürttemberg)

IfNr Regionalverband	Flächen-größe in m <sup>2</sup>	BL privat (Entwicklung/ Bereitschaft zur Veräußerung)	BL Gemeinde (Entwicklung)	FNP	B-Plan / Abrundungs-satzung
BL01	1443	Privat, nicht verkaufsbereit		M	„Sonnengasse West“
BL04	688		Gemeinde, Bebauung möglich	W	„Sonnengasse West“
BL05	1130	private Bau- oder Immobiliengesellschaft, nicht verkaufsbereit		M	„Sonnengasse West“

Gemeinde Rosenberg  
Bebauungsplan „Badwiesen II“ in Hohenberg  
Begründung

<b>IfNr Regionalverband</b>	<b>Flächen- größe in m<sup>2</sup></b>	<b>BL privat (Entwick- lung/ Bereitschaft zur Veräußerung)</b>	<b>BL Gemeinde (Entwicklung)</b>	<b>FNP</b>	<b>B-Plan / Abrundungs- satzung</b>
<b>BL21</b>	747	private Bau- oder Immobiliengesellschaft, nicht verkaufsbereit		W	„West IV“
<b>BL23</b>	365	Privat, nicht verkaufsbereit		W	--
<b>BL39</b>	1037	Privat, nicht verkaufsbereit		M	--
<b>BL44</b>	611	Privat, nicht verkaufsbereit		M	„Rosenberg-Süd“
<b>BL47</b>	961	Privat, nicht verkaufsbereit		M	„Rosenberg-Süd“
<b>BL49</b>	1167	Privat, nicht verkaufsbereit		W	„West I und II“
<b>BL55</b>	1691	Privat, nicht verkaufsbereit		W	„Bergstraße West“
<b>BL56</b>	793	Kirche, nicht verkaufsbereit		M	--
<b>BL57</b>	1243	Privat, nicht verkaufsbereit		M	--
<b>BL58</b>	735	Privat, nicht verkaufsbereit		W	--
<b>BL59</b>	699	Privat, nicht verkaufsbereit		W	--
<b>BL61</b>	748	Privat, wird derzeit bebaut		W	--
<b>BL62</b>	802	Privat, nicht verkaufsbereit		W	--
<b>BL66</b>	883	Privat, nicht verkaufsbereit		W	„Mühlweg“
<b>BL68</b>	812	Privat, nicht verkaufsbereit		W	„Mühlweg“
<b>BL70</b>	1499	Privat, nicht verkaufsbereit		W	„Mühlweg“
<b>BL71</b>	748	Privat, nicht verkaufsbereit		W	„Mühlweg II“
<b>BL77</b>	450	Privat, nicht verkaufsbereit		W	--
<b>BL78</b>	979	Privat, nicht verkaufsbereit, langfristige Planung		W	--
<b>BL79</b>	703	Privat, nicht verkaufsbereit		W	„Am Kirchberg“
<b>BL83</b>	835	Privat, nicht verkaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Badwiesen“

Gemeinde Rosenberg  
Bebauungsplan „Badwiesen II“ in Hohenberg  
Begründung

lfnr Regionalverband	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	BL privat (Entwick- lung/ Bereitschaft zur Veräußerung)	BL Gemeinde (Entwicklung)	FNP	B-Plan / Abrundungs- satzung
BL84	412	Privat, Gartenland, nicht verkaufsbereit		W	„Gartenwiesen II“
BL86	797	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Badwiesen“
BL87	751	Privat, nicht ver- kaufsbereit, kein Bauzwang		W	„Badwiesen“
BL90	796	Privat, nicht ver- kaufsbereit		W	„Gartenwiesen II“
BL93	793	Privat, nicht ver- kaufsbereit		W	--
BL94	777	Privat, nicht ver- kaufsbereit		W	--
BL95	544	Privat, nicht ver- kaufsbereit		W	--
BL96	603	Privat, nicht ver- kaufsbereit		W	„Gartenwiesen I“
BL98	1223	Privat, nicht ver- kaufsbereit		M	
BL99	383	Privat, nicht ver- kaufsbereit		M	„Matzengehren“
BL102	679	Privat, nicht ver- kaufsbereit, nicht er- schlossen		M	--
BL105	483	Privat, nicht ver- kaufsbereit		M	„Schimmelhof“
BL107	1030	Privat, nicht ver- kaufsbereit		M	„Hummelsweiler“
BL108	734	Privat, nicht ver- kaufsbereit		M	„Hummelsweiler“
BL111	945		Gemeinde, Entwick- lung denkbar	M	„Hummelsweiler“
BL119	884	Privat, nicht ver- kaufsbereit		W	„Hummelteile“
BL120	913	Privat, Gehölzfläche, nicht verkaufsbereit		M	„Hummelsweiler“
BL121	712	Privat, wird derzeit bebaut		W	--
BL122	911	Privat, nicht ver- kaufsbereit, Baube- willigungsverfahren		W	--
BL126	1705	Privat, nicht ver- kaufsbereit		M	--

Bei den **Baulücken** handelt es sich um einzelne Bauplätze innerhalb des Siedlungs-  
körpers. Es wurde geprüft und entsprechend vermerkt, welche Baulücken im

Nachgang zu den Erhebungen des Regionalverbandes im Jahr 2023 bereits bebaut wurden bzw. bereits eine Baugenehmigung vorliegt oder die sich im Genehmigungsverfahren befinden. Die Baulücken befinden sich, mit Ausnahme von BL04 und BL 111, in privatem Eigentum ohne Verkaufsbereitschaft. Es ist somit eine Baulücke mit 688 m<sup>2</sup> im Hauptort Rosenberg sowie eine Baulücke mit ca. 945 m<sup>2</sup> in Hummelsweiler verfügbar.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Erhebung 2023 folgende Flächen als Innenentwicklungspotential (IE) und Außenreserven (AR) ausgewiesen:

Tab. 2: Innenentwicklungspotentiale und Außenreserven (Regionalverband Ostwürttemberg)

Gebiete	W-Fläche FNP, mit BPL	W-Fläche FNP, ohne BPL	M-Fläche FNP, mit BPL	M-Fläche FNP, ohne BPL	Erläuterungen
IE52		8.205 m <sup>2</sup>			private Flächen; Eigentümer sind nicht verkaufsbereit
IE67			1.219 m <sup>2</sup>		private Flächen; Eigentümer sind nicht verkaufsbereit
IE69				2.467 m <sup>2</sup>	private Flächen; Eigentümer sind nicht verkaufsbereit
IE75				2.011 m <sup>2</sup>	derzeitige Nutzung als Dorf-/Festplatz für den Teilort Hohenberg; Bürger sind gegen eine Bebauung
IE80	2.225 m <sup>2</sup>				Teilfläche des BPL „Gartenwiesen II“; private Flächen; Eigentümer sind nicht verkaufsbereit
IE125				821 m <sup>2</sup>	private Flächen; Eigentümer sind nicht verkaufsbereit
AR35			8.441 m <sup>2</sup>		Teilbereich BPL „West IV“, Teilfläche wird derzeit mit einem Lebensmittelmarkt bebaut, die Restfläche ist für einen Investor reserviert
AR38				3.712 m <sup>2</sup>	private Flächen; Eigentümer sind nicht verkaufsbereit
AR45	9.479 m <sup>2</sup>				BPL „Alter Kirchweg“, voll erschlossen, Grundstücke überwiegend verkauft oder reserviert, noch ca. 1.000 m <sup>2</sup> verfügbar

Gebiete	W-Fläche FNP, mit BPL	W-Fläche FNP, ohne BPL	M-Fläche FNP, mit BPL	M-Fläche FNP, ohne BPL	Erläuterungen
AR51		3.024 m <sup>2</sup>			private Flächen; Eigentümer sind nicht verkaufsbereit
AR64				2.085 m <sup>2</sup>	private Flächen; Eigentümer sind nicht verkaufsbereit
AR76				6.139 m <sup>2</sup>	private Flächen; Eigentümer sind nicht verkaufsbereit, Topographie erschwert Entwicklung, tlw. Biotopverbund, Streuobstbestand
AR91	3.923 m <sup>2</sup>				Teilfläche des BPL „Badwiesen“; Entwicklung geplant
AR101				2.545 m <sup>2</sup>	private Flächen; Eigentümer sind nicht verkaufsbereit
AR106			2.666 m <sup>2</sup>		Bestandteil der Ab- rundungssatzung Schimmelhof – Erweiterung, private Flächen; Eigentümer sind nicht verkaufsbereit
AR109		4.936 m <sup>2</sup>			private Flächen; Eigentümer sind nicht verkaufsbereit
AR127		985 m <sup>2</sup>			private Flächen; Eigentümer sind nicht verkaufsbereit

In der Erhebung wurden mehrere Innenentwicklungspotentiale und Außenreserven benannt, die sich aber überwiegend in Privatbesitz befinden und bei denen die Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft zeigen. Die Fläche mit Innenentwicklungspotential IE75 ist im Eigentum der Gemeinde und wird derzeit als Dorf- bzw. Festplatz für den Ortsteil Hohenberg genutzt. Aufgrund dieser Nutzung und der Tatsache, dass die Bürgerschaft gegen eine Bebauung dieser Fläche ist, wird die Fläche als ungeeignet eingestuft. Die Fläche AR45 wurde bereits mit dem bebauungsplan „Alter Kirchweg“ überplant und erschlossen. Ein großer Teil der Fläche ist bereits verkauft oder reserviert, sodass hier nur noch ca. 1000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Die Fläche AR76 ist zur Hälfte Kernfläche im Biotopverbund mittlerer Standorte und weist Streuobstbestand auf, sodass sich diese nicht für eine Bebauung eignet.

Die Fläche AR91 ist, wie auch die Baulücken BL93, BL94 und BL95, Teil des Plangebietes. Im gültigen FNP sind diese Flächen als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Diese Flächen weisen demnach eine hohe Eignung zur Bebauung auf.

Insgesamt ist derzeit eine Fläche von 2.713 m<sup>2</sup> zur Wohnbauflächenentwicklung verfügbar und somit nicht ausreichend für den errechneten relativen Wohnflächenbedarf von 4,375 ha. Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend (ca. 60 %) als Siedlungsflächenpotentiale dargestellt und im Flächennutzungsplan enthalten. Durch die Erschließung weiterer Grundstücke kann eine wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes und eine Abrundung der Siedlungsfläche erfolgen.

#### **4. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN**

##### **4.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)**

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Badwiesen II“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

###### **Plansatz 3.1.9 LEP**

*„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“*

Bei einer aktuellen Nachfrage bei allen privaten Besitzern von als Baulücken bzw. Flächen für die Innenentwicklung dargestellten Flächen hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft konnte festgestellt werden, dass keine Baulücken zur Verfügung stehen und somit die Deckung des örtlichen Bedarfs durch eine Nachverdichtung nicht möglich ist. Der Flächennutzungsplan sieht nur im Planbereich eine mögliche Erweiterung für gemischte Bauflächen vor.

###### **Plansatz 5.3.2 LEP**

*„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“*

Die geplante Wohngebietsfläche „Badwiesen II“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Hohenberg.

Nach der geologischen Karte liegt Hohenberg in der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine) im Mittelkeuper. Die bodenkundliche Einheit ist Pelosol-Braunerde aus sandiger bis sandig-lehmiger Fließerde über Stubensandstein-Tonfließerde.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Bei der Planung müssen daher auch die landwirtschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Die Geofachdaten der Flurbilanz stellen ein Instrument zur Prüfung der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange und Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Böden dar. Diese sind in der Flurbilanz 2022 dargestellt.

###### Erläuterungen zur Flurbilanz 2022

*Die Flurbilanz 2022 ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten, die im Auftrag des Ministeriums für Ernährung, Ländlichen Raum*

*und Verbraucherschutz Baden-Württemberg von der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum (LEL) zusammen mit den unteren Landwirtschaftsbehörden an den Landratsämtern sowie den Regierungspräsidien erstellt wird. Sie grenzt landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Diese Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.*

*Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes verankert. Sie entspricht der dort genannten Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz) vom 31.03.2022 definiert ist.*

*Neben der Ertragsfähigkeit der Böden werden für die Erstellung der Flurbilanz 2022 weitere Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen berücksichtigt. Diese können von den Unteren Landwirtschaftsbehörden durch Regionale Kriterien (Investitionen, Erschließung / Arrondierung, Flächennachfrage, besondere Einschränkungen der Bewirtschaftung) ergänzt werden.*

*Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf:*

*Die **Vorrangflur** umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.*

*Die **Vorbehaltsflur I** umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.*

*Die **Vorbehaltsflur II** umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.*

*Die **Grenzflur** umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.*

*Die **Untergrenzflur** umfasst die nicht landbauwürdigen Flächen (ungeeignete Böden), die wegen ihrer sehr geringen landwirtschaftlichen Eignung kein positives Ertrags- oder Aufwandsverhältnis ermöglichen. Fremdnutzungen können aus Sicht der ökonomischen Landnutzung befürwortet werden. Sie haben sich an den Zielen zur Offenhaltung der Kulturlandschaft auszurichten.*

Gemeinde Rosenberg  
Bebauungsplan „Badwiesen II“ in Hohenberg  
Begründung

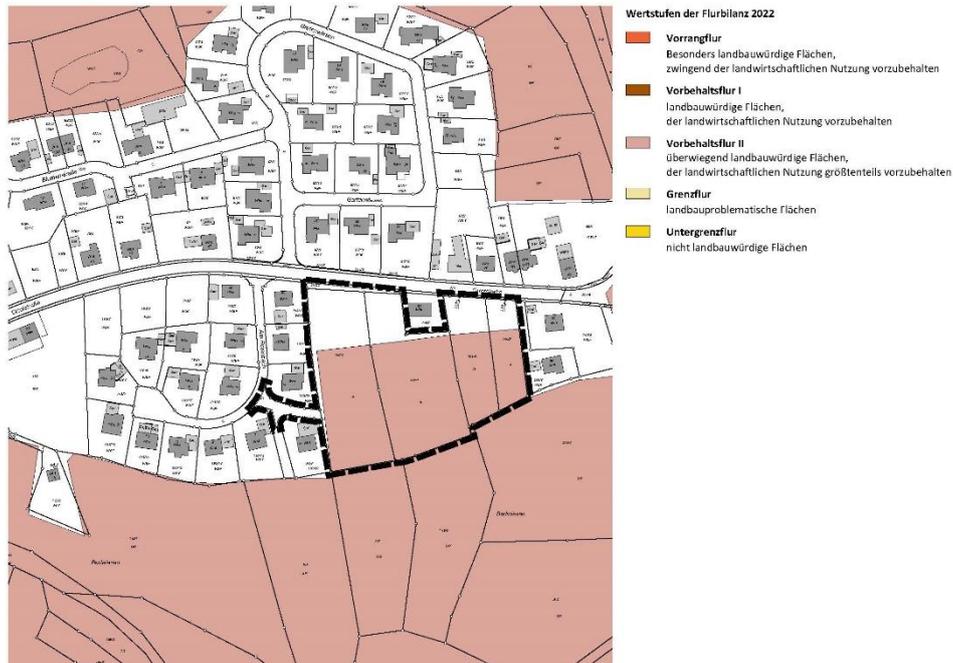


Abb. 2: Auszug aus der Flurbilanz 2022 (LEL Schwäbisch Gmünd)

Durch die Planung werden keine Flächen der Vorrangflur oder der Vorbehaltsflur I in Anspruch genommen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II eingestuft. Hierbei handelt es sich um landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind und auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollten. Im direkten Umfeld des Ortsteils Hohenberg sind keine Flächen der Grenzflur oder Untergrenzflur vorhanden, sodass für diesen Ortsteil nur eine Entwicklung auf Flächen der Vorbehaltsflur II möglich ist.

#### 4.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

### **Plansatz I.1.1 (Z)**

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

Für das Bebauungsplangebiet wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt keine Hochwassergefährdung vor.

### **Plansatz I.2.1 (Z)**

*„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

Das Plangebiet liegt abseits von Küstengewässern und außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann. Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Verfügbarkeit von Daten bzw. Starkregengefahrenkarten geprüft. Diese sind bei der Gemeinde Rosenberg derzeit noch nicht vorhanden, sodass hierzu keine Aussagen bezüglich der Betroffenheit getroffen werden können. Dennoch wurden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Festlegung der EFH der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie
- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl
- Festsetzung von privaten Retentionseinrichtungen (z.B. Zisternen)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze
- Schaffung von Retentionsraum durch Festsetzung von Dachbegrünung

### 4.3. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als ‚schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz‘ dargestellt.

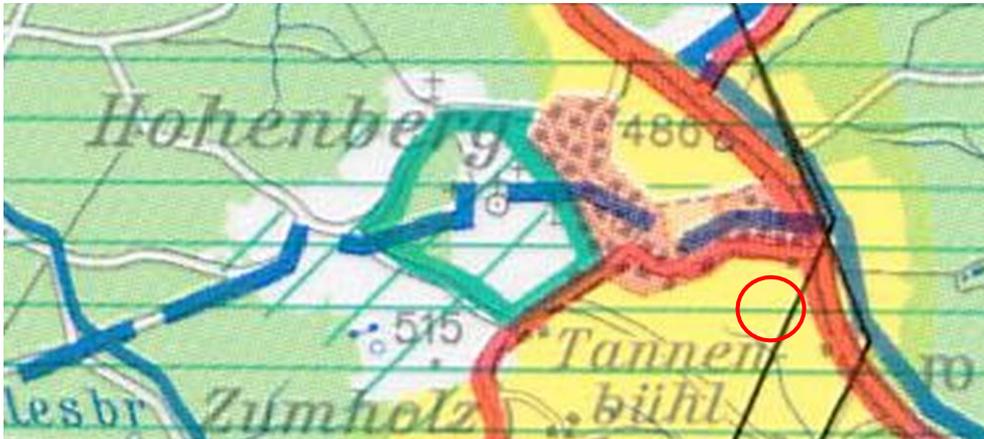


Abb. 3: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2010 (Regionalverband Ostwürttemberg)

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG sind in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, sobald die entsprechende Festlegung Planreife erlangt hat. Dies ist der Fall, weil die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der 1. Anhörung durch den Regionalverband mit Beschluss vom 15.09.2023 erfolgt ist. Dementsprechend ist eine Auseinandersetzung mit den Zielen des 1. Anhörungsentwurfes des Regionalplans erforderlich.

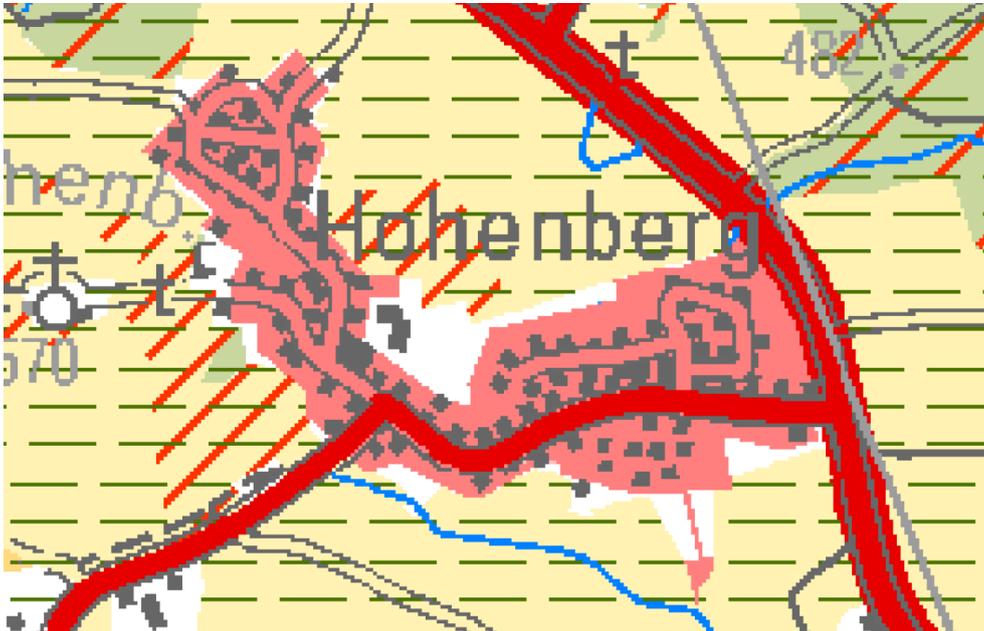


Abb. 4: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2035 (Regionalverband Ostwürttemberg)

Im Regionalplan 2035 sind im Bereich des Plangebietes keine Ziele dargestellt.

### 4.4. Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen FNP der VVG Ellwangen in der Fassung vom 23.01.2019 (rechtsverbindlich seit 18. Juli 2003, einschließlich 12.

Fortschreibung rechtsverbindlich seit 16.03.2012 bzw. 21. Änderung rechtsverbindlich seit 30.11.2018) zu 60 % als geplante Wohnbaufläche dargestellt, für die übrigen 40 % ist landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Für das Vorhaben ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Rosenberg beantragt die FNP-Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan bei der VVG Ellwangen.

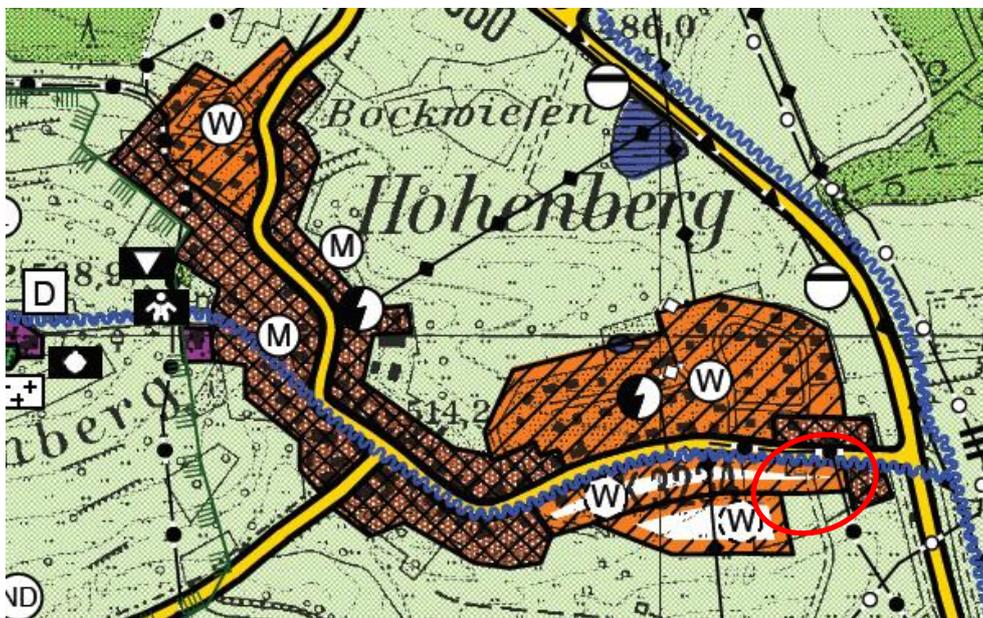


Abb. 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (VVG Ellwangen)

#### 4.5. Landschaftsplan (LP)

Im wirksamen Landschaftsplan (LP) zum FNP der VVG Ellwangen ist der Bereich entlang der K 3234 als „geplante Wohnbaufläche“ und die übrigen Flächen des Plangebietes als „Diskutierte Wohnbaufläche“ dargestellt.

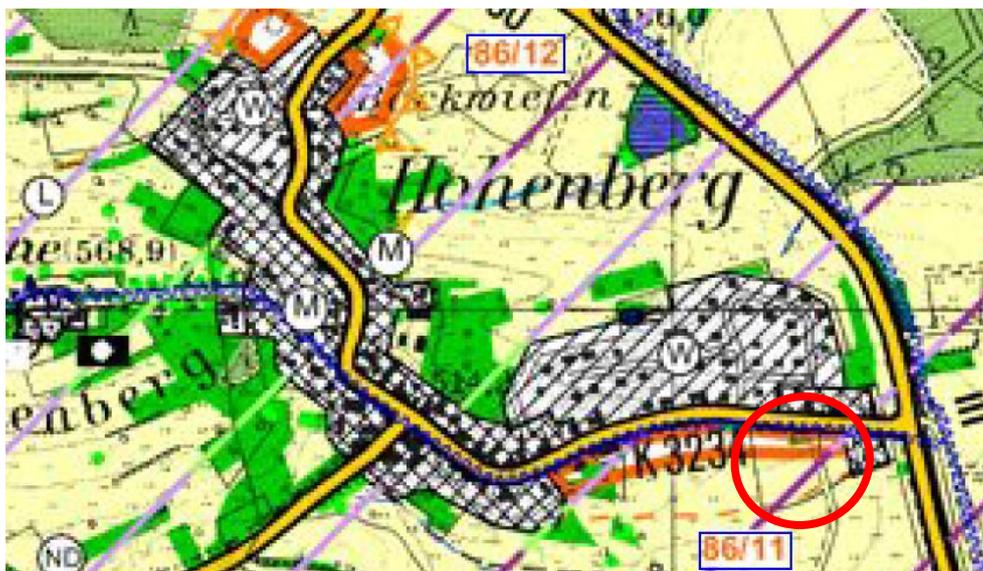


Abb. 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan

#### 4.6. Bebauungspläne (BPL)

Der Bebauungsplan „Badwiesen II“ überlagert teilweise den bestehenden Bebauungsplan „Badwiesen“ (rechtskräftig seit 28.09.2007). Für den überlagerten Bereich ist im rechtskräftigen BPL überwiegend ‚private Grünfläche mit der Nutzung als Wiese, Ackerland oder Gartenland‘ festgesetzt.

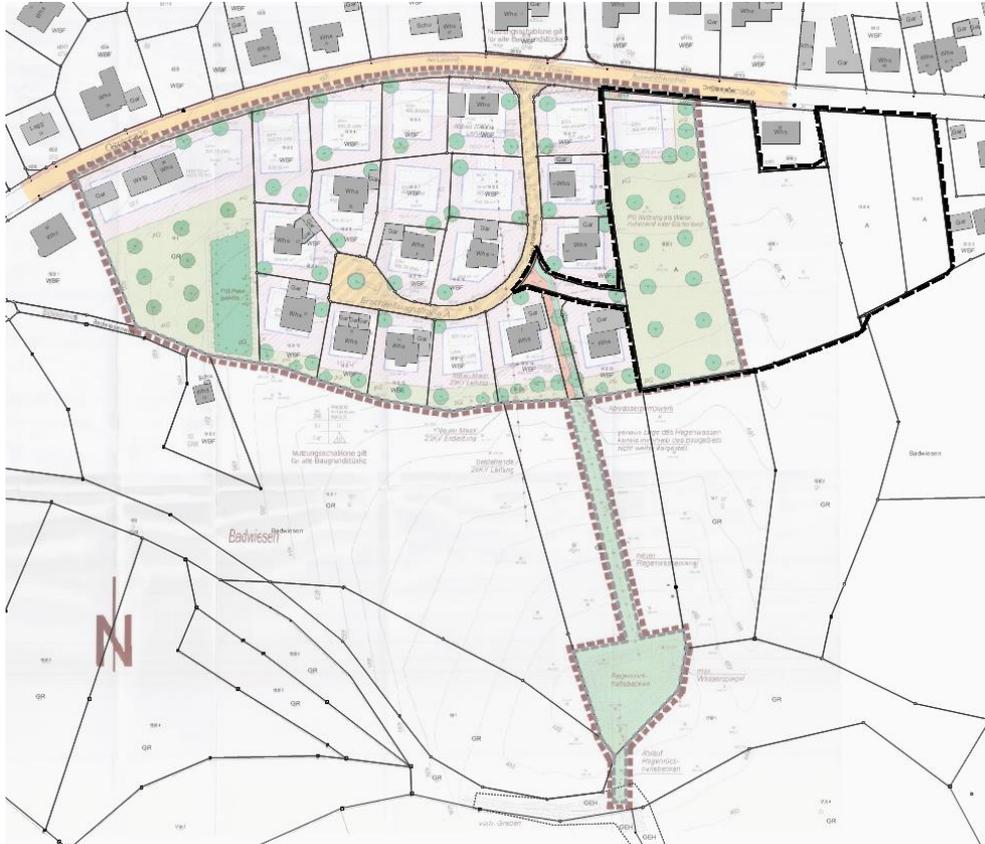


Abb. 7: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Badwiesen“

#### 4.7. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete, Natura-2000 Gebiete oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

### 5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

#### 5.1. Lage im Raum

Rosenberg grenzt im Norden an die Gemeinde Frankenhardt, im Westen an die Gemeinden Bühlertann und Bühlerzell, im Süden an die Gemeinden Adelmansfelden und Neuler sowie im Westen an die Gemeinde Jagstzell und die Stadt Ellwangen (Ortsteile Schrezheim und Rindelbach).

Die Gemeinde Rosenberg befindet sich an der Entwicklungsachse Aalen – Ellwangen – Crailsheim im ländlichen Raum (gemäß Landesentwicklungsplan). Das Gemeindegebiet liegt westlich der Autobahn A 7, der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesstraße 290 sowie der Eisenbahnlinie Crailsheim – Ellwangen - Aalen und ist somit gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Über die L 1060 ist Hohenberg an den Hauptort sowie an die Stadt Ellwangen angebunden.

Rosenberg wird naturräumlich den Ellwanger Bergen zugeordnet, die Teil des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes sind und zwischen dem Mittelfränkischen Becken und dem stark zerschnittenen Bergland im Westen und Südwesten vermitteln. Der tiefste Punkt der Gemeinde liegt auf 430 m ü. NN, die höchste Erhebung ist der Hohenberg (569 m ü. NN). Der Ortsteil Hohenberg liegt auf ca. 490 bis 550 m ü. NN. Rosenberg liegt in einem Gebiet, das vom Stubensandstein geprägt ist.

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hohenberg auf einer nach Süden geneigten Fläche, die landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird.

## 5.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 1,1 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 193/21 (tlw.), 195/2, 198/1, 199/4, 199/5 und 201/2.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Flurstücke 193/17, 193/18, 193/19, 193/20 und 193/21 (Straße am Rotenbach),
- im Norden durch die Flurstücke 198/3 und 201 (Orrotstraße),
- im Osten durch das Flurstück 200/3 und
- im Süden durch die Flurstücke 193/14 (tlw.), 193/21 (tlw.), 193/20, 197, 199/3 und 200/2 (tlw.).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 12.01.2022) begrenzt.



Abb. 8: Abgrenzungsplan (eigene Darstellung)

### 5.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt.



Abb. 9: Blick ins Plangebiet von Süden nach Norden (eigene Aufnahme)

### 5.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Im Norden grenzen unmittelbar die Orrotstraße sowie ein Wohnhaus an das Plangebiet. Nördlich der Orrotstraße befindet sich weitere Wohnbebauung. Im Westen und Osten grenzt Wohnbebauung unmittelbar an das Plangebiet an, im Süden Ackerflächen.

### 5.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Stubensandsteins. Bei den Böden im Gebiet handelt es sich um den Bodentyp Braunerde-Pelosol und Pelosol, überwiegend aus Tonfließerde.

Nach den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine Geotope vorhanden.

### 5.6. Altlasten

Im Plangebiet sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

### 5.7. Grund- und Oberflächenwasser

#### 5.7.1. Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes (WSG) Rotenbachtal, Tiefbrunnen. Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die Flächen werden dem Oberkeuper und oberen Mittelkeuper zugeordnet und als Grundwassergeringleiter bzw. Grundwassergeringleiter eingestuft.

#### 5.7.2. Oberflächenwasser

Im Gebiet direkt sind keine Quellen und Fließgewässer vorhanden. Südwestlich des Plangebietes verläuft der Rotenbach.

## **5.8. Erschließung**

Über Orrotstraße ist das Plangebiet an die L 1060 und damit an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

## **5.9. Ver- und Entsorgung**

In der Orrotstraße sowie der Straße „Am Rotenbach“ sind Ver- (Gas, Strom, Telefon, Wasserleitung) und Entsorgungsleitungen (MW-Kanal) vorhanden.

## **5.10. Land- und Forstwirtschaft**

Nach der digitalen Flächenbilanzkarte sind keine Flächen der Vorrangstufe I betroffen. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um Grenzflächen und somit nicht um hochwertige Flächen.

Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte, die auch agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt, sind die Planungsflächen als Vorrangflur der Stufe II dargestellt, d.h. es handelt sich um mittlere Böden.

Die nach Süden geneigten Flächen im Bereich „Badwiesen II“ werden derzeit als Ackerflächen bewirtschaftet.

# **6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG**

## **6.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung**

Die Erweiterungsfläche „Badwiesen II“ soll bei der weiteren Planung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden. Das städtebauliche Konzept setzt die im angrenzenden Baugebiet „Badwiesen“ bereits vorhandene Bebauungsstruktur im Sinne einer kleinteiligen, dörflichen Siedlungserweiterung fort. Die geplanten zweigeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäuser sollen sich in Gebäudegröße und -höhe an der Umgebungsbebauung orientieren.

Bei einer hangparallelen Gebäudestellung in Ost-West-Ausrichtung kann eine optimale Nutzung der Sonnenenergie stattfinden. Daran richten sich auch die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen aus.

Durch die Festlegung der EFH-Höhen soll eine bestmögliche Wiederverwendung des Aushubmaterials auf den einzelnen Grundstücken erreicht werden.

Die Siedlungserweiterung ist zum größten Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei Rosenberg handelt es sich um einen Ort ohne zentralörtliche Funktion, d.h. die Gemeinde ist auf die Eigenentwicklung beschränkt. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur von 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für nicht-zentrale Orte ein Orientierungswert von 50 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für nicht-zentrale Orte im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 40 EW/ha vor. Der rechnerische Nachweis erfolgt aufgrund folgender Parameter:

- 18 Bauplätze
- Annahme von 1,3 Wohneinheiten je Bauplatz
- Belegungsdichte nach stat. Landesamt (Einwohner pro Wohnung) für die Gesamtgemeinde Rosenberg 2,2
- Größe Geltungsbereich: 1,1 ha

Rein rechnerisch kann bei insgesamt 23,4 Wohneinheiten und einer Belegungs-  
dichte von 2,2 von einer Einwohnerzahl von 51,5 im Baugebiet „Badwiesen II“ aus-  
gegangen werden. Im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalverbandes (EW/ha)  
wird ein Bezug der Einwohner zur Gebietsgröße hergestellt (51,5 EW: 1,1 ha). Ins-  
gesamt kann im Gebiet damit eine Siedlungsdichte von 46,8 EW/ha erreicht wer-  
den.

## **6.2. Erschließung**

Das nördlichen Baugrundstücke werden von der Orrotstraße erschlossen.

Die Erschließung der weiteren Grundstücke erfolgt im Ringsystem mit Anschluss  
im Westen an die Straße „Am Rotenbach“ sowie im Norden an die Orrotstraße.

Die geplante Erschließungsstraße weist eine Breite von 5,50 m auf und wird als  
Mischverkehrsfläche ohne eigenen Gehweg ausgebildet.

## **6.3. Ver- und Entsorgung**

### **6.3.1. Wasserversorgung**

Das Gebiet kann durch Netzerweiterung von der Orrotstraße oder der Straße „Am  
Rotenbach“ angebunden werden.

### **6.3.2. Stromversorgung**

Das Gebiet kann durch Netzerweiterung von der Orrotstraße oder der Straße „Am  
Rotenbach“ angebunden werden. Die Stromversorgung kann durch das Energie-  
versorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen.

### **6.3.3. Telekommunikation**

Das Gebiet kann durch Erweiterungen aus dem angrenzenden Bestand  
angebunden werden.

### **6.3.4. Entsorgung**

Aufgrund der Topographie innerhalb des Plangebietes erfolgt die Entwässerung in  
unterschiedlicher Weise. Lediglich die unmittelbar an der Orrotstraße liegenden  
Gebäude können direkt in den dort verlaufenden Mischwasserkanal einleiten. Im  
übrigen Teil des Baugebietes erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Hier ist  
ein Anschluss an das bestehende Schmutzwasser-Pumpwerk südwestlich des Bau-  
gebietes vorgesehen. Das Abwasser wird dann wieder in den Kanal der Orrot-  
straße gepumpt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den südlich des  
Baugebietes liegenden bestehenden Regenrückhaltebehälter in den südlich des  
Baugebietes beginnenden Bachlauf eingeleitet.

## **6.4. Grün- und Freiraumkonzept**

Auf den Baugrundstücken werden Hecken- und Baumpflanzungen für Laubbaum-  
Hochstämme festgelegt, um eine Durchgrünung des Gebiets zu erreichen. Dar-  
über hinaus ist eine Eingrünung des südlichen Siedlungsrandes mittels Pflanzgebo-  
ten vorgesehen.

## **6.5. Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrecht-  
liche Prüfung zu den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG erstellt. Hierbei  
wurden die planungsrelevanten Artengruppen der Vögel und Fledermäuse hin-  
sichtlich einer vorhabenbedingten und erheblichen Betroffenheit überprüft.

Zusammenfassend werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt. Im Hinblick auf den Artenschutz werden dennoch folgende Empfehlungen gegeben:

#### Aufwertungsmaßnahme Fledermausquartiere

Zur Verbesserung der örtlichen Quartierstruktur für Fledermäuse kann die Befestigung von vier Fledermauskästen mit nach unten geöffnetem Einflugschlitz, zum Beispiel im geschützten Biotop „Feldgehölz I südlich Hohenberg“, empfohlen werden. Alternativ wäre beim Hausbau auch der Einbau eines frostsicheren und damit ganzjährig bewohnbaren Fledermausquartiers in die Gebäudefassade zu begrüßen.

#### Aufwertungsmaßnahme Nistkästen

Zur Verbesserung der örtlichen Brutraumstruktur für höhlenbrütende Vogelarten kann die Befestigung von vier Nistkästen im umgebenden Gehölzbestand empfohlen werden. Die Betreuung der Nistkästen sollte durch eine regelmäßige Reinigung (ca. alle 2 Jahre) und Instandsetzung sichergestellt werden.

#### Empfehlungen für nachtaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse

Zur Schonung nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse ist auf naturverträgliche Außenbeleuchtung der Gebäude und Gärten Wert zu legen:

- Verwendung von insektenfreundlichen und abstrahlungsarmen Leuchtmitteln (z. B. LED warmweiß oder Natriumniederdruckdampf lampen),
- Lichtkegel nach unten richten,
- Lichtpunkthöhe niedrig wählen,
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten.

#### Aufwertungsmaßnahme insektenfreundliche Pflanzen

Aufgrund des allgemein zu beobachtenden Schwunds an Insekten, kann eine Ansaat von heimischen und standortgerechten Blühstreifen in den Gartenanlagen und öffentlichen Grünflächen empfohlen werden. Zusätzlich ist ein Aufstellen von Insektenhotels zu begrüßen.

## **7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den angrenzenden Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Dadurch soll die kleinteilige dörfliche Siedlungsstruktur fortgeführt werden. Aufgrund der beabsichtigten Struktur des Gebietes sind die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Da die Flächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ausgewiesen werden, werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

#### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festlegung von kompakten Bauplätzen und einer Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 sowie zwei möglichen Vollgeschossen können die Flächen innerhalb

des Geltungsbereiches intensiv genutzt und so den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Nachfrage an Bauplätzen und den gesetzlichen Vorgaben zur Eindämmung des Flächenverbrauchs ist es beabsichtigt, die maximale GRZ nutzen zu können.

### **7.3. Bauweise**

In Anlehnung an die umgebenden Gebiete und die Lage am Ortsrand sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

### **7.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage**

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.

Die Gebäudehöhe wird im gesamten Wohngebiet auf 9,0 m für Sattel- und Walmdächer sowie auf 8,50 m für Pultdächer begrenzt, um die Verschattung benachbarter Baugrundstücke zu reduzieren und eine Einbindung ins Landschaftsbild bzw. die umgebenden baulichen Strukturen zu erreichen.

Andere Dachformen sind in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne nicht zugelassen. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkretisiert.

Die festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen (EFH) sind verbindlich zu beachten, um bei Berücksichtigung der Erschließungsplanung eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +25 /- 50 cm zulässig.

Bei Einhaltung oder Überschreitung der festgesetzten EFH-Höhe kann – abgesehen von den Grundstücken im Süden – die Entwässerung des Kellergeschosses im Freispiegel erfolgen.

### **7.5. Stellung baulicher Anlagen**

Die Festlegung der Stellung der Gebäude erfolgt, um die gewünschte städtebauliche Ordnung der Gesamtbebauung und den Gebietsrand bildenden Charakter zu sichern. Die Gebäudestellung orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten sowie an den Bedürfnissen der Sonnenenergienutzung.

### **7.6. Überbaubare Grundflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

### **7.7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Da eine offene Bauweise ohne Einschränkungen vorgesehen ist, wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt. Hierdurch wird die ortstypische Bauweise beibehalten.

### **7.8. Nebenanlagen**

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig und in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, wenn sie die Größe von 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten.

#### **7.8.1. Stellplätze, Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten. Stellplätze und Zufahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **7.8.2. Sonstige Nebenanlagen**

Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.

### **7.9. Verkehrsflächen**

Die geplante Erschließungsstraße weist eine Breite von 5,50 m auf und wird als Mischverkehrsfläche ohne eigenen Gehweg ausgebildet. Gemäß den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) kann bei einer Verkehrsbelastung unter 50 Kfz in der Spitzenstunde auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Dieser Empfehlung wird entsprochen. Das Plangebiet umfasst insgesamt 18 Bauplätze, sodass von einer geringen Verkehrsbelastung ausgegangen werden kann.

### **7.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **7.10.1. Befestigte Flächen**

Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sind für öffentliche und private PKW-Stellplätze sowie Zufahrten wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. Damit werden die negativen Auswirkungen bei Regenereignissen reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert.

#### **7.10.2. Regenwasserbehandlung**

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.

#### **7.10.3. Ansaat**

Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen.

### **7.11. Pflanzgebot**

Für die Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

#### **7.11.1. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken**

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind je Grundstück 3 standortgerechte Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

#### **7.11.2. Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße**

An den im Plan dargestellten Stellen sind standortgerechte Laubbaum- und/ oder Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume dienen der Einbindung des Baugebietes ins Landschaftsbild.

#### **7.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers**

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

### **8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **8.1. Gestaltung von baulichen Anlagen**

##### **8.1.1. Dachform, Dachneigung**

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sind, abgesehen von Tonnendächern alle Dachformen mit einer Dachneigung zwischen 7° und 48° zugelassen.

##### **8.1.2. Dachaufbauten**

Die Dachaufbauten werden bzgl. der Größe und der Anordnung begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

##### **8.1.3. Dachdeckung**

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind die geeigneten Dächer der Hauptgebäude mit Ziegeln oder Betondachsteinen rot bis rotbraun oder anthrazit zu decken.

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden.

##### **8.1.4. Äußere Gestaltung**

Im Hinblick auf die umgebende Bebauung werden nur ortstypische Materialien zugelassen. Für die Gestaltung der Fassaden einschließlich ihrer Elemente (Türen, Tore, Balkone) sollen folgende Materialien verwendet werden: Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Holz, Glas, Ziegel, Schiefer, Natursteine oder vergleichbare Materialien. Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden, auffallenden, grell leuchtenden oder reflektierenden Farben ausgeführt werden.

#### **8.2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung erstellt werden, um eine verunstaltende Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden. Die Vorschriften in Bezug auf Länge und maximale Höhenbeschränkung der Werbeanlagen beruhen auf den Erfahrungswerten mit der gestalterischen Verträglichkeit der Umgebungsbebauung.

### **8.3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. Mit einer standortgerechten Bepflanzung ist die Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

### **8.4. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken**

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen werden hier Einschränkungen vorgenommen:

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung bis höchstens je 1,0 m vom vorhandenen Gelände zugelassen.

### **8.5. Einfriedungen und Stützmauern**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Erhaltung des Ortsbildes werden Regelungen bezüglich Art der Einfriedungen sowie eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen vorgegeben.

Für die Einfriedung zur freien Landschaft ist eine transparente Gestaltung (Maschendraht, Holzlattenzaun, Drahtgitterzaun, Hecke aus Laubgehölzen) vorgegeben, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

### **8.6. Stellplätze und Garagen**

Die Erschließungsstraßen sollen nicht mit ruhendem Verkehr belastet werden. So können unübersichtliche Bereiche durch parkende Autos (Unfallschwerpunkte) vermieden und ein flüssiger Verkehr gewährleistet werden. Um den Straßenraum weitgehend von parkenden Autos frei zu halten sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze und/ oder Garagen nachzuweisen. Halbe Plätze werden aufgerundet.

### **8.7. Freileitungen**

Zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen nicht zugelassen.

### **8.8. Regenwasserrückhaltung**

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

### **8.9. Ordnungswidrigkeiten**

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

## **9. HINWEISE**

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden
- Die Behandlung des Oberbodens

- die Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen
- Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes
- Regenwassernutzung
- Immissionsschutz Straßenlärm
- Höhenlage der Gebäude im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung
- Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
- Grenzabstände
- Aufhebung bestehender Bebauungspläne
- Hinweise auf Pflichten des Eigentümers

## 10. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	9.136 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	1.343 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca.	635 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Gesamtes Plangebiet	ca.	11.114 m <sup>2</sup>