



Eutingen im Gäu
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Horber Weg“**

Verfahren nach § 13a BauGB
in Eutingen i.G. - Rohrdorf

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 10.04.2026

Satzung



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3.1	Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2	Flächenbilanz.....	5
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	6
4.1	Übergeordnete Planungen.....	7
4.2	Bestehende Bebauungspläne.....	7
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
4.4	Klassifizierte Straßen.....	9
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
6.	Städtebauliche Konzeption.....	11
6.1	Bauliche Konzeption.....	11
6.2	Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz.....	12
6.3	Verkehrliche Erschließung.....	12
6.4	Fuß- und Radwegeerschließung.....	12
6.5	Grün- und Freiraumstruktur.....	13
6.6	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	13
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	15
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	15
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	19
8.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	21
8.1	Lärmimmissionen.....	21
8.2	Geruchsimmissionen.....	23
8.3	Boden- und Denkmalpflege.....	24
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	26
9.1	Art der Nutzung.....	26
9.2	zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Vollgeschosse.....	26
9.3	Bauweise und zulässige Gebäudelängen.....	27
9.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports.....	28
9.5	Beschränkung von Wohneinheiten.....	28
9.6	Von Bebauung freizuhaltenden Flächen.....	28
9.7	Verkehrsflächen.....	28

9.8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	28
9.9	Versorgungsflächen.....	29
9.10	Öffentliche und private Grünflächen.....	29
9.11	Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	29
9.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	29
9.13	Bindungen für Bepflanzungen.....	29
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	30
10.1	Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	30
10.2	Fassaden und Dachgestaltung.....	30
10.3	Werbeanlagen.....	30
10.4	Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Stellplätzen.....	30
10.5	Einfriedungen und Stützmauern.....	31
10.6	Geländemodellierungen.....	31
10.7	Einhausungen von Abfallbehältern.....	31
10.8	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	31
11.	Anlagen.....	32

1. Planerfordernis

Die Gemeinde Eutingen im Gäu beabsichtigt im Ortsteil Rohrdorf innerhalb der Ortslage weitere Wohnbau-
plätze zu realisieren. Grund hierfür ist der Mangel an gemeindeeigenen Bauplätzen in Eutingen und den an-
deren Ortsteilen.

Die Gemeinde möchte durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen
Voraussetzungen für eine, dem städtebaulichen Umfeld entsprechende dörfliche Bebauung mit hohem Anteil
an Wohnnutzung im Rahmen der Eigenentwicklung im Ortsteil Rohrdorf schaffen und damit den bereits be-
stehenden Siedlungsbereich im Südwesten der Ortschaft kleinteilig im Sinne einer städtebaulichen Nachver-
dichtung ergänzen. Ziel ist es, die bestehende Nachfrage ortsansässiger Personen nach Bauplätzen in Rohr-
dorf bedarfsgerecht zu bedienen.

In den Ortsteilen sollen Flächen für die Eigenentwicklung aktiviert werden, um die Möglichkeit einer Sied-
lungsergänzung innerhalb dörflicher Strukturen zu schaffen und der ansässigen Bevölkerung, aber auch
möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien), Wohngrundstücke anbieten zu können. Auf diese Wei-
se soll ein unfreiwilliges Verlassen der Ortschaft verhindert und dem demografischen Wandel entgegenge-
wirkt werden. Dabei soll ausdrücklich auch die Realisierung verträglicher gewerblicher Nutzung in einem
„dorftypischen“ Rahmen ermöglicht werden. Die bestehenden Strukturen genießen derzeit Bestandsschutz.
Innerhalb von Rohrdorf stehen keine vergleichbaren Potentiale in Form von Baulücken und/ oder für eine
Nachverdichtung geeignete Flächen zur Verfügung, die für eine bauliche Entwicklung in Betracht gezogen
werden können.

Durch die Lage an einer bereits ausgebauten Verkehrsstraße („Horber Weg“) inmitten von bestehender
Wohnbebauung wird den Vorgaben der städtebaulichen Entwicklung entsprochen. Gleichzeitig kann durch
die bereits vorhandene Infrastruktur eine günstige Erschließung der Grundstücke gewährleistet werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in Eutingen im Gäu, im südwestlichen Bereich des Ortsteils Rohrdorf. Es grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung an.

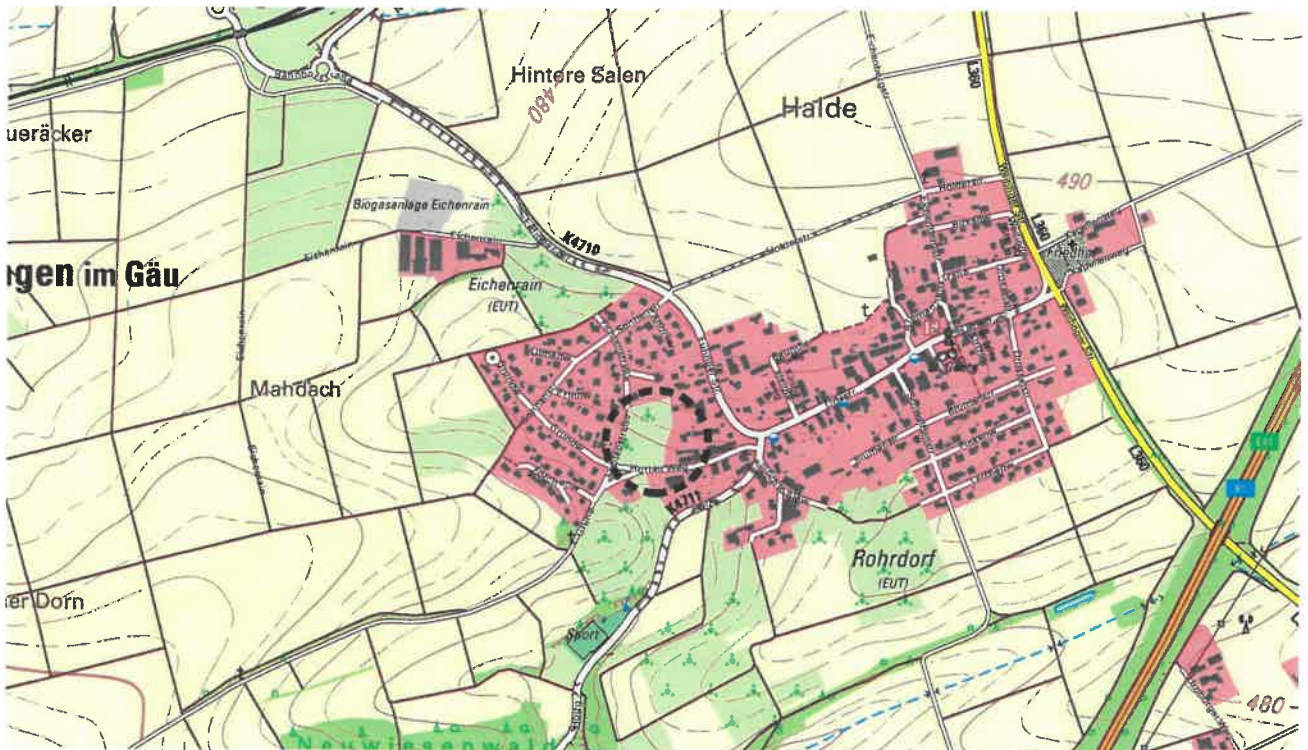


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 4,05 ha beinhaltet die Flurstücke 100/2, 1496, 1490/22 i.T., 1499, 1499/2, 1502, 1502/1, 1502/2, 1503, 1503/1, 1504, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1514, 1514/1, 1515, 1515/1, 1515/2, 1516, 1517, 1517/1, 1518, 1519, 1520, 1520/3, 1522, 1523, 1523/1, 1523/2, 1524, 1524/1, 1524/2, 1524/3, 1524/4, 1526, 1526/1, 1526/3, 1527, 1529, 1529/3, 1529/4, 1530/13, 1530/14, 1530/15, 1537 i.T., 1538 i.T., 1748 i.T., 2810 i.T. und 2810/1 i.T.

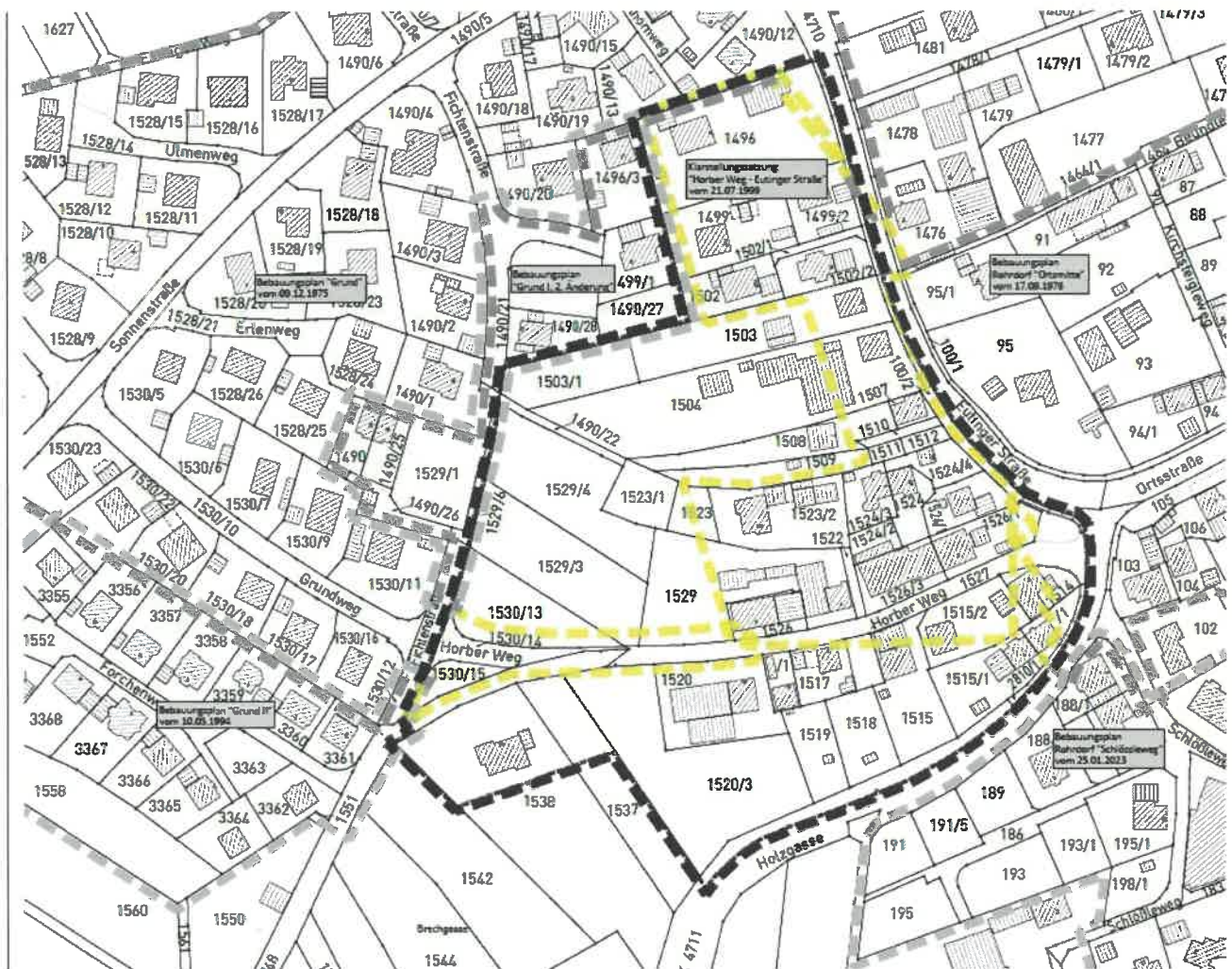


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Horber Weg“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

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

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Horber Weg – Eutingen Straße“ von 1999, mit welcher damals klar der Außenbereich vom Innenbereich getrennt wurde. Zu diesem Zeitpunkt bestand bereits der Bebauungsplan „Grund“ von 1975. Daher sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes nur teilweise (Flächen innerhalb der Klarstellungssatzung) als Innenbereich zu beurteilen, bei der Fläche westlich im Geltungsbereich handelt es sich baurechtlich um einen definierten Außenbereich.

Allerdings wurde im Jahr 2006 der Bebauungsplan „Grund I, 2. Änderung“ aufgestellt, durch welchen die Fläche nördlich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens als Innenbereich deklariert und bebaut wurde. Durch die zwischenzeitlich errichtete und tatsächlich von allen Seiten umgebende Bebauung hat sich die bislang als Außenbereich ausgewiesene Fläche also faktisch zu einer „Außenbereichsinsel“ im Innenbereich entwickelt und kann damit dem Siedlungsbereich zugerechnet werden. Gem. VGH Mannheim, Urteil vom 29.10.2013 – 3 S 198/12 können solche Flächen mit einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB planungsrechtlich überplant werden.

Da sich die genannte Fläche also inzwischen insgesamt zu einem Innenbereich entwickelt hat, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Klarstellungssatzung und auch die bestehende Bebauung planungsrechtlich überplant.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 40.493 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 4.008 m ²	≅ 9,90 %
Anteil Versorgungsflächen	ca. 30 m ²	≅ 0,07 %
Anteil öffentliche Grünflächen	ca. 2.599 m ²	≅ 6,42 %
Anteil private Grünflächen	ca. 7.212 m ²	≅ 17,81 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 26.644 m ²	≅ 65,80%
davon Siedlungsfläche mit GRZ 0,4	ca. 5.367 m ²	
davon Siedlungsfläche mit GRZ 0,6	ca. 21.307 m ²	
davon max. überbaubare Fläche gesamt		2.147 m² + 12.784 m² = 14.931 m² < 20.000 m²

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

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand, innerörtliche Flur
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche/ Flächen für die Landwirtschaft/ Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	- Klarstellungssatzung „Horber Weg – Eutinger Straße“ vom 20.07.1999 - Bebauungsplan „Grund“ - BBP „Ortsmitte“ vom 17.09.1976
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	Betroffen s.u.
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Innerhalb des Geltungsbereich befindet sich sowohl eine Kernfläche (nordwestlich des Plangebiets) sowie Kernraum und Suchraum des ‚Biotopverbunds mittlerer Standorte‘.
Geschützter Streuobstbestand	Betroffen s.u.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Kreisstraße K 4711

4.1 Übergeordnete Planungen

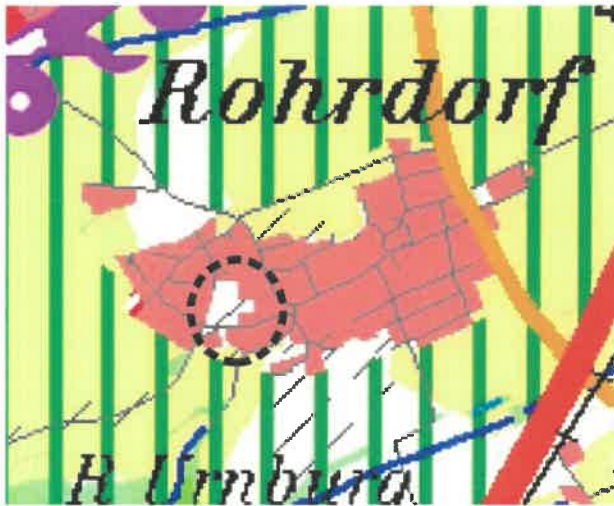


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 wird das Plangebiet teilweise als geplante Nutzungsart Siedlungsfläche Bestand und innerörtliche Flur ausgewiesen. Widersprüche zur Planung bestehen daher nicht.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft wird die Fläche als gemischte Baufläche sowie teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit entspricht die Ausweisung im gültigen Flächennutzungsplan der gewünschten Nutzung als dörfliches Wohngebiet. Die ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft bzw. die Flächen welche als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im FNP ausgewiesen sind, sollten durch Festsetzung im Bebauungsplan dauerhaft auch als solche erhalten werden. Lediglich ein Radweg soll zur Anbindung der Ortslage an die südliche Kreisstraße und die Sportanlagen der Gemeinde im Südwesten auf dieser Fläche ausgewiesen werden. Widersprüche zur grundsätzlichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes (städtebauliche Ordnung des Gemeindegebiets) bestehen daher nicht.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Grund“ von der Planung geringfügig im Bereich des „Horber Wegs“ überplant. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Grund“ ausgewiesene Verkehrsfläche wird entsprechend übernommen. Da die genannte Verkehrsfläche der Erschließung des jetzigen Plangebiets dient, soll dieser Teilbereich künftig allerdings dem Baugebiet „Horber Weg“ zugeordnet werden.

Ebenso befindet sich im Plangebiet bereits eine Klarstellungssatzung „Horber Weg“ aus dem Jahr 1999, welche einen Großteil der in Anspruch zu nehmenden Fläche als Außenbereich definiert.

Aufgrund der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung im Norden, Osten, Süden und Westen des Plangebiets und im Sinne der Raumordnungsziele „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist eine solche Klarstellungssatzung, welche einen Außenbereich im Innenbereich definiert, längst überholt. Die Fläche im Innenbereich von Rohrdorf bietet sich inzwischen für eine städtebauliche Nachverdichtung an, da das Plangebiet bereits durch bestehende Bebauung vorgeprägt ist. Auf die Inanspruchnahme von tatsächlichen Außenbereichsflächen im Randbereich kann verzichtet werden.

Auch eine Teilfläche des Rechtsplanes „Ortsmitte“ wird im Westen bzw. dem Kreuzungsbereich „Ortsstraße – Eutinger Straße – Horber Weg – Holzgasse“ geringfügig überplant. Der Rechtsplan weist in diesem Bereich entlang der Verkehrsflächen einen Sicherheitsstreifen sowie Verkehrsflächen und Verkehrsgrün aus. Da es sich teilweise um Privatgrundstücke handelt (Sicherheitsstreifen) wird der Bereich als dörfliches Wohngebiet überplant, allerdings als nicht überbaubare Grundstücksteile (ohne Baufenster). Im Bereich der Verkehrsflächen / des Verkehrsgrüns erfolgt die Ausweisung im vorliegenden Bebauungsplan orientiert am Bestand.

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

4.3.1 Biotopverbund

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein ausgewiesener Biotopverbund mittlerer Standorte, teilweise als Kernfläche, Kernraum und Suchraum. Die Biotopverbundsflächen südlich im Plangebiet werden vollständig durch Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzbindung der bestehenden Gehölze gesichert, sodass sich hierfür keine Auswirkungen ergeben. Bei dem ausgewiesenen Kernraum im nordwestlichen Bereich handelt es sich um geschützte Streuobstbestände > 1.500 m², welche aufgrund der Regelung des § 33a NatSchG gleichwertig ausgeglichen werden müssen. Bei diesem Ausgleich ist eine Vernetzung zu anderen Biotopverbundflächen zu berücksichtigen. Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.



Abb. 4-3: LUBW: Schutzgebiete vom 14.12.2021

4.3.2 Nach § 33a NatschG geschützte Streuobstbeständen

Nach dem Naturschutzgesetz sind Streuobstflächen, die eine Mindestfläche von 1500 m² umfassen, zu erhalten. Mit Genehmigung können solche Bestände in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung soll jedoch versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturlandhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.

Eine Umwandlung eines Streuobstbestandes in eine andere Nutzungsform erfordert einen Ausgleich, welcher vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen muss.

Die zusammenhängende Streuobstfläche im Plangebiet beträgt rund 5.280 m² (Messung im Online-Kartendienst der LUBW). Somit wird für deren Umwandlung eine Genehmigung benötigt. Auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen. Eine Abstimmung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen eines Ausgleichskonzeptes.

4.3.3 FFH-Mähwiesen

Gem. LUBW-Kartendienst sind innerhalb des Plangebiets keine FFH-Mähwiesen kartiert und erfasst. Allerdings konnten bei artenschutzrechtlichen Begehungen vor Ort faktisch 28 verschiedene Pflanzenarten auf einer Fläche von ca. 25 m² registriert werden. Sieben Arten sind Magerkeitszeiger, welche einen Deckungsgrad von 40 bis 45 % einnehmen. Damit entspricht dieser Grünlandbereich in seiner Ausprägung mit einer Größe von 4.810 m² einer mageren Flachland-Mähwiese, auch wenn diese Fläche keinen FFH-Mähwiesenstatus aufweist.

Darüber hinaus wurde eine FFH-Mähwiese weiter südlich auf dem Flurstück 1520/3 erfasst. Daher sind insgesamt 5.340 m² planextern als Magerwiese anzulegen und auszugleichen.

4.4 Klassifizierte Straßen

Unmittelbar angrenzend an den südöstlichen und südlichen Rand des Plangebiets befindet sich die Kreisstraße K 4711. Gemäß § 22 Straßengesetz BW sind Hochbauten entlang einer Kreisstraße in einem Abstand von unter 15 m unzulässig. Um eine fußläufige Anbindung der Ortslage an den neu geplanten Geh- und Radweg (entlang Kreisstraße bis zum Sportplatz und zum Waldkindergarten) zu ermöglichen, ist die Realisierung eines Gehwegs entlang der Kreisstraße („Holzgasse“) vom Beginn des geplanten Geh- und Radwegs bis zum bestehenden Gehweg innerhalb der Ortslage (Flst. 2810/1) geplant.

Da sich dieser Bereich außerhalb der straßenrechtlichen und verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt befindet wurde zwischen dem Ortsschild und der Zufahrt zum Sportplatz bzw. zum Waldkindergarten die Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h bzw. 30 km/h beschränkt.

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

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- öffentliche und private Grünflächen
- landwirtschaftlicher Betrieb
- Wirtschaftsgebäude
- Zimmereibetrieb
- öffentliche Verkehrsflächen und Wege

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

- Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- öffentliche und private Grünflächen
- öffentliche Verkehrsflächen, Wege und Parkplätze

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine städtebauliche Nachverdichtung im Bereich des „Horber Wegs“ geschaffen werden, um der Nachfrage nach neuem Wohnraum im Innenbereich von Rohrdorf nachzukommen. Gleichzeitig können die bestehenden Siedlungsbereiche in der Ortslage entlang der „Eutinger Straße“ gesichert und überplant werden, um eine städtebauliche Fehlentwicklung des gewachsenen Ortskernes zu vermeiden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

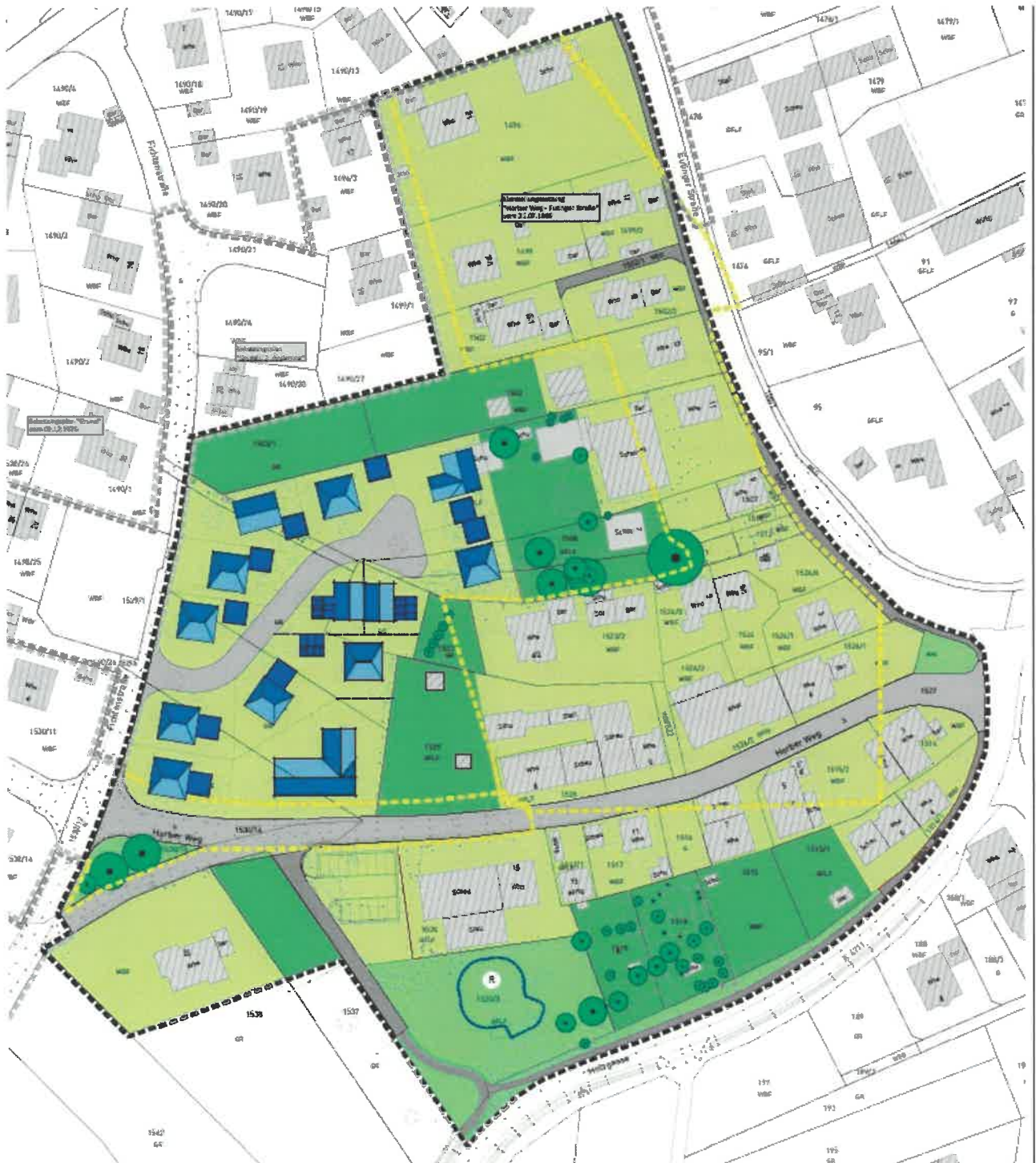


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Auf einer Fläche von ca. 0,76 ha (ausschließlich neu zu entwickelnder Innenbereich) können sowohl Mehrfamilien- Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten:

10 Einfamilienhäuser	10 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	5 WE
2 Doppelhäuser	2 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	1 WE
1 Mehrfamilienhaus mit bis zu 8 WE	8 WE
	26 WE

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit bei Einzel- und Doppelhäuser (12 WE) mit 2,5 Personen ergibt dies ca. 30 Einwohner im Plangebiet, bei den Mehrfamilienhäusern und Einliegerwohnungen 14 WE mit 1,5 Personen ergibt dies 21 Einwohner, zusammen 51 Einwohner und somit ca. 67 Einwohner pro Hektar.

Diese Bruttowohndichte entspricht damit dem raumordnerischen Orientierungswert für Eutingen i.G. - Rohrdorf (Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion), der lt. Regionalplan bei 50 Einwohner je Hektar liegt.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Kreisstraßen „Eutinger Straße“ und „Holzgasse“, welche an das Plangebiet angrenzen. Damit können die bestehenden und geplanten Gebäude über die Hauptverbindungsstraße „Eutinger Straße“ und „Holzgasse“ angeschlossen werden. Der künftige, zusätzliche Verkehr verteilt sich entsprechend.

Die innere Erschließung erfolgt über den bestehenden „Horber Weg“ mit Verlängerung durch eine neue Erschließungsstraße mit Wendeanlage, um den Nachverdichtungsbereich erschließen zu können.

Darüber hinaus werden rückwärtig gelegene Grundstücke über bereits bestehende private Erschließungsstraßen oder geplante Geh- und Fahrrechte erschlossen.

6.4 Fuß- und Radwegerschließung

Um die fußläufige Anbindung der Ortslage ins Plangebiet sicherzustellen sind mehrere Geh- bzw. Fuß- und Radwege geplant.

Die Gemeinde plant derzeit eine Anbindung durch Geh- und Radweg vom südlichen Sportplatz bzw. Waldkindergarten außerhalb des Plangebiets entlang der Kreisstraße K4711 bis zum bestehenden Gehweg entlang der „Holzgasse“ innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Diese Planung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan teilweise gesichert und stellt die Geh- und Radwegeverbindung ins Gebiet und die Ortslage von Rohrdorf sicher. Der Geh- und Radweg östlich des Flurstücks Nr. 1537 wird teilweise mit einer Breite von 4,00 m hergestellt, um die Bewirtschaftung der geplanten öffentlichen Grünfläche mit Retentionsbecken ausgehend von der Straße „Horber Weg“ sicherzustellen.

6.5 Grün- und Freiraumstruktur

6.5.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der jeweiligen Privatgrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten um dem Charakter eines Wohngebietes gerecht zu werden. Zudem ist auf jedem Grundstück ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse bleiben sowohl mittig des Plangebiets, als auch im Norden, Süden und Südwesten größere private Grünflächen erhalten, welche einer Durchgrünung des Gebietes dienen.

6.5.2 Öffentliche Grünflächen

Im Süden des Plangebiets ist auf einer größeren Grünfläche (Flst. 1520/3 i.T.) vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet zu sammeln und durch entsprechende Maßnahmen gedrosselt an die Kanalisation abzugeben.

6.6 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Für den Bestandsbereich gilt die bisherige Entwässerung im Mischsystem. Für die städtebauliche Nachverdichtung / den neu zu errichtenden Bereich (s. städtebauliche Konzeption) wird eine Entwässerung im Trennsystem aufgebaut.

Anfallendes Schmutzwasser wird über einen neuen Schmutzwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße in das bestehende Mischsystem im „Horber Weg“ abgeleitet.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird ebenfalls in der geplanten Erschließungsstraße im Plangebiet ein neuer Regenwasserkanal hergestellt, an welchen die einzelnen Baugrundstücke anfallendes Niederschlagswasser einleiten müssen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Der o.g. Regenwasserkanal mündet in das geplante Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebiets. Anschließend wird das Regenwasser gedrosselt in den Graben südlich der Holzgasse eingeleitet.

Für das anfallende Oberflächenwasser den Grundstücken kann nach jetzigem Planungsstand auf der zur Verfügung stehenden südlichen Fläche eine zentrale Retention errichtet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann ebenso auf den Privatgrundstücken zurückgehalten und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Eine verbindliche Festsetzung zur Rückhaltung auf dem Privatgrundstück erfolgt nicht, da die zentrale Rückhaltung ausreichend dimensioniert werden kann und damit für alle Anwohner im Plangebiet einheitliche Regelungen gelten.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

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

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit																					
Fläche / Boden	<p>→ Fläche umfasst ausschließlich Geltungsbereich der artenschutzrechtlichen Prüfung</p> <p>Öffentliche und private Grünflächen: Bestand: geringe bestehende Versiegelung durch Fußwege, private Erschließungswege und bestehende Scheunen/ Schuppen</p>	<p>→ Fläche umfasst ausschließlich Geltungsbereich der artenschutzrechtlichen Prüfung</p> <table border="1"> <tr> <td>MDW-Flächen</td> <td>ca. 26.674 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- überbaubar:</td> <td>ca. 14.931 m²</td> <td>ca. 36,87 %</td> </tr> <tr> <td>- nicht überbaubar</td> <td>ca. 11.743 m²</td> <td>ca. 29,00 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bestand:</td> <td>ca. 4.008 m²</td> <td>ca. 9,90 %</td> </tr> <tr> <td>Grünflächen</td> <td>ca. 9.811 m²</td> <td>ca. 24,23 %</td> </tr> <tr> <td>Geltungsbereich:</td> <td>ca. 40.493 m²</td> <td>100,00 %</td> </tr> </table> <p><i>Anteil versiegelter Flächen:</i> ca. 18.939 m² ca. 46,77 %</p> <p>→ Versiegelung unterliegt der Abwägung gem. § 13a BauGB</p>	MDW-Flächen	ca. 26.674 m ²		- überbaubar:	ca. 14.931 m ²	ca. 36,87 %	- nicht überbaubar	ca. 11.743 m ²	ca. 29,00 %	Verkehrsflächen			Bestand:	ca. 4.008 m ²	ca. 9,90 %	Grünflächen	ca. 9.811 m ²	ca. 24,23 %	Geltungsbereich:	ca. 40.493 m²	100,00 %	
MDW-Flächen	ca. 26.674 m ²																							
- überbaubar:	ca. 14.931 m ²	ca. 36,87 %																						
- nicht überbaubar	ca. 11.743 m ²	ca. 29,00 %																						
Verkehrsflächen																								
Bestand:	ca. 4.008 m ²	ca. 9,90 %																						
Grünflächen	ca. 9.811 m ²	ca. 24,23 %																						
Geltungsbereich:	ca. 40.493 m²	100,00 %																						
biologische Vielfalt - Biotope	<p>Im Geltungsbereich befinden sich Grünlandflächen (z. T. artenreich, welche in ihrer Ausprägung ausgewiesenen FFH-Mähwiesen entsprechen), Streuobstwiesen., sonstige Gehölze sowie ein Gebäudebestand inklusive Straßen und Wege Geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.</p>	<p>Im Bereich des Plangebiets sind Verschlechterungen durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten. Es wird zum Verlust von artenreichen Grünlandflächen kommen. Außerdem wird bei der Umsetzung des Vorhabens ein Streuobstbestand von einer Flächengröße mit > 1.500 m² verloren gehen. Dieser Verlust an Streuobstfläche wird 1:1 ausgeglichen. Außerdem ist auf jedem Grundstück die Neupflanzung eines Baumes vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Verminderung potenziell erheblicher Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß 	wenig bis mittel erheblich																					

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
biologische Vielfalt - <i>Biotopverbund</i>	Innerhalb des Geltungsbereichs sind Kernflächen des Biotopverbundes mittlere Standorte enthalten. Dabei handelt es sich um Streuobstflächen und artenreiche Grünlandflächen, welche in ihrer Ausprägung teilweise kartierten FFH-Mähwiesen entsprechen.	Um einer Verschlechterung der Biotopverbundfunktionen entgegenzuwirken, ist der Verlust dieser Flächen auszugleichen. Derartige Maßnahmen sind durch die Neuanlage von Magerwiesen im Rahmen eines Ausgleichs für Mähwiesen sowie durch die Neupflanzung von Obstwiesen im Rahmen eines Streuobstaustauschs geplant. ➤ Verminderung potenziell erheblicher Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß	wenig bis mittel erheblich
biologische Vielfalt - <i>Artenschutz</i>	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigelegt ist und auf den verwiesen wird. Im Geltungsbereich mit Streuobstwiesen und artenreichen Grünlandflächen nutzen verschiedene Vogelarten aus den Gilden der Zweig- und Höhlenbrüter den Geltungsbereich als Brutgebiet, außerdem erfolgte eine Nutzung durch Fledermäuse.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	Keine Auslösung von Verbotstatbeständen
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) liegen im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs einschließlich der für die Bebauung vorgesehene Bereiche anthropogen überprägte Böden des Siedlungsraumes vor. Lediglich im südwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs, in welchen die Anlage einer Retentionsfläche vorgesehen ist, befindet sich tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen.	Eine Zunahme des Versiegelungsgrades ist durch die zusätzliche Erschließung und die Gebäudeflächen gegeben. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind dennoch als wenig erheblich einzustufen, da die Versiegelung bereits anthropogen überprägte Böden betrifft. Der Einfluss auf die natürlichen Böden im südwestlichen Bereich wird ebenfalls als wenig erheblich eingestuft, da in diesem Bereich lediglich die Anlage einer Retentionsfläche vorgesehen ist.	wenig erheblich
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf das Oberflächenwasser	keine Auswirkungen

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Grundwasser	<p>Das Gebiet befindet sich hydrogeologisch in zwei Bereichen: Lettenkeuper (Erfurt-Formation) und Verschwemmungssediment.</p> <p>Lettenkeuper stellt einen zellig porösen sowie schichtig gegliederten Kluft- bzw. Karstgrundwasserleiter im Wechsel mit Grundwassergeringleitern dar. Dieser besitzt eine mäßige Durchlässigkeit mit einer mäßigen, regional bedeutsamen hohen bis mittleren Ergiebigkeit.</p> <p>Verschwemmungssediment ist ein Lockersediment mit unterschiedlicher Zusammensetzung. Überwiegend feinkörnig [Schluff, wechselnd tonig-sandig und mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig]. Die Deckschicht hat eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und eine mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund seiner geringen Größe und der Lage am Ortsrand nicht von übergeordneter Bedeutung für die Grundwasserneubildung.</p> <p>Wasserschutzgebiete, Quellen oder nutzbare Grundwasservorkommen sind von der geplanten Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p>	<p>Die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung wird aufgrund der geringen Größe als wenig erheblich eingestuft, wenngleich es aufgrund der Versiegelung zwangsläufig zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen wird. Es muss berücksichtigt werden, dass im geplanten Wohngebiet ein Teil der Baugrundstücke als Gartenflächen vorgesehen sind und somit unversiegelt bleiben. Außerdem wird im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs eine Fläche zur Retention angelegt</p>	wenig erheblich
Klima und Luft	<p>Die am südwestlichen Ortsrand von Eutingen-Rohrdorf gelegene Fläche liegt in einer leicht Richtung Süden abfallenden Lage. Im Bereich der Grünlandflächen und der Streuobstwiesen ist die Entstehung gewisser Kaltluftmengen daher zu erwarten, welche jedoch nicht siedlungsrelevant sind.</p>	<p>Das Vorhaben hat nur einen wenig erheblichen Einfluss auf mögliche Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen oder Abflussbahnen. Die maximal mögliche Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Von der geplanten Nutzung für Einzelhausbebauung und der damit verbundenen lockeren Bebauung werden keine zusätzlichen erheblich beeinträchtigenden Emissionen erwartet.</p>	wenig erheblich
Landschaftsbild / Ortsbild	<p>Das Plangebiet kennzeichnet überwiegend eine Grünfläche, welche teilweise von Obstbäumen bestanden ist. Diese Strukturen haben potenziell eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild. Vorbelastend wirken die bestehende Bebauung und Verkehrsinfrastrukturen, welche von allen Seiten die Grünbereiche begrenzen.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich vor. Durch das Vorhaben gehen dennoch wertvolle Bereiche für das Landschafts-/Ortsbild verloren.</p> <p>Im Norden und Süden bleiben größere private, wertgebende Grünflächen erhalten; hierdurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild verringert. Weiterhin soll eine größere, geplante Grünfläche im Süden, welche gleichzeitig der Retention dient, zur Durchgrünung des Gebiets beitragen.</p>	mittel erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Erholung	Im Gebiet sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Die das Gebiet querenden Straßen und Wege können von Spaziergängern, Radfahren und zum Ausführen von Hunden genutzt werden. Diese bleibt in ihrer Funktion erhalten. Daher wird der potenzielle Erholungswert nicht beeinträchtigt. Lediglich während der Bauphase sind vorübergehende Beeinträchtigungen denkbar. Da im Bebauungsplan die Anlage eines Radwegs vom Horber Weg zur Holzgasse vorgesehen ist, wird der Wert für die menschliche Erholung durch das Vorhaben verbessert.		nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigen Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substanzuell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).		keine
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten. Belästigung durch Erschütterungen, Lärm, Stäube und Ähnliches beschränken sich auf die Bauzeit möglicher Neubauten sowie der Erschließungsarbeiten.		wenig erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert. Baubedingt können im Fall von möglichen Neubauten zeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen entstehen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.		wenig erheblich
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Bei den Planungen zur Gestaltung der zukünftigen Entwicklung der Innenbereichsfläche entstehen keine bau-, anlage- und betriebsbedingten zusätzlichen Risiken.		keine Auswirkungen

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit möglicher Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Gebäudeabbrucharbeiten sind außerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse durchzuführen, also lediglich im Zeitraum vom 15. November bis zum 28. Februar.
- Da ein etwa 5.280 m² großer Streuobstbestand überplant wird, ist dieser durch die Neuanlage einer Streuobstwiese auszugleichen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine artenreiche Grünlandflächen in einer Größe von etwa 4.630 m², welche in ihrer Ausprägung einer ausgewiesene Magere Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) entsprechen. 4.200 m² der Fläche entsprechen dabei Erhaltungszustand B, die übrige Fläche entspricht Erhaltungszustand C. Diese Fläche ist 1:1 zu ersetzen, d.h. bislang nicht als FFH-Lebensraumtypen ausgewiesene Grünlandflächen mit Potenzialen für eine solche Entwicklung sind über entsprechende Bewirtschaftungsmaßnahmen dahin zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Da diese Grünlandfläche mit Obstbäumen bestanden sind, können diese Maßnahme in Kombination mit dem Streuobstausgleich durchgeführt werden.

- Da innerhalb des Plangebiets Bäume mit mittlerem bis hohem Quartierpotential vorhanden sind, welche im Zuge der Bebauung gerodet werden, sind als naturschutzfachliche Maßnahmen im Plangebiet oder in dessen direkter Umgebung acht Fledermaus-Flachkästen sowie acht Kästen vom Typ Fledermaushöhle zu verhängen. Alternativ zu diesen Kästen können auch zwei Fledermaustürme aufgestellt werden (mögliche Bezugsquelle: HEBEGRO GbR, <http://hebegro.com>).
- Als Ausgleich für wegfallende Niststätten von Höhlenbrütern sind insgesamt 27 Nistkästen zu verhängen: ein dreiteiliger Sperlingskoloniekasten mit ovalen Doppelfluglöchern, neun Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm, neun Kästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm und acht Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 28 mm zu verhängen. Als mögliche Bezugsquellen für Nisthilfen und künstliche Fledermausquartiere können die Firmen Naturschutzbedarf Strobel und Hasselfeldt GmbH dienen. Diese sind im Plangebiet oder in dessen direkter Umgebung anzubringen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	Betroffen, s.u.
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	Betroffen, s.u.
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal und Bodendenkmalpflege	<ul style="list-style-type: none"> • Merowingerzeitliches Gräberfeld (Listen Nr. 5, ADAB ID 101361663). • Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Rohrdorf (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 103668964).
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

8.1 Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die durch die Planung hervorgerufenen potentiellen Konflikte bezüglich Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich auf Flurstück 1526/3 ein bestehender Zimmereibetrieb und auf dem Flurstück 1520 ein landwirtschaftlicher Betrieb, durch welche Lärmimmissionen auf die umliegende Wohnbebauung im Plangebiet einwirken. Bei den genannten Störfaktoren handelt es sich um bestehende und genehmigte Nutzungen, weshalb diese bei der Planung zu berücksichtigen sind. Aus diesem Grund wurde bereits vorab eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche zu folgendem Ergebnis kommt:

- Im Plangebiet „Horber Weg“ treten durch das Gewerbe auf Flurstück 1520/3 Beurteilungspegel bis 64 dB(A) tags und bis 49 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. In diesem Bereich werden aufgrund des Ergebnisses des Geruchsgutachtens lediglich noch Stellplätze und Garagen zugelassen, sodass keine weiteren Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Auf dem Flurstück 1496 ergeben sich Beurteilungspegel von tags 66 dB(A) und nachts 38 dB(a) Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden tags bis 6dB(A) und nachts bis 4 dB(A) überschritten. Es sind geeignete Maßnahmen in Form einer „architektonischen Selbsthilfe“ vorzusehen.

- Auf den restlichen unbebauten Flurstücken treten Beurteilungspegel bis 58 dB(A) tags und bis 43 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete von 60 dB(A) und 45 dB(A) nachts werden eingehalten.
- An den Bestandsgebäuden im Plangebiet treten durch das Gewerbe Beurteilungspegel bis 67 dB(A) tags und bis 53 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tags um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Die betroffenen Bereiche werden im zeichnerischen Teil festgesetzt und entsprechende Regelungen werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt, welche durch die Eigentümer zu berücksichtigen sind. Bestehende Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz und müssen nicht verpflichtend nachträgliche Schallschutzmaßnahmen vorsehen. Viel mehr gelten die Regelungen bei Neu- und wesentlichen Umbauten. In allen anderen Bereichen sind, entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung, die ermittelten Pegelwerte unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete (s. dunkelgelb) und allgemeine Wohngebiete (grün) und somit eingehalten.



Abb. 8-1: Pegelwerte tags in dB(A)



Abb. 8-2: Pegelwerte nachts in dB(A)

**Pegelwerte tags
in dB(A)**

≤ 35	IRW
35 <	WA
40 <	MD
45 <	GE
50 <	
55 <	
60 <	
65 <	
70 <	
75 <	

**Pegelwerte nachts
in dB(A)**

≤ 20	IRW
20 <	WA
25 <	MD
30 <	GE
35 <	
40 <	
45 <	
50 <	
55 <	
60 <	

In den rot markierten Bereichen sind die o.g. Überschreitungen gegeben, aufgrund welcher entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind.

In Anlehnung an den nach der TA Lärm definierten immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines Dorf- oder Mischgebiets kann dieser ebenso für ein dörfliches Wohngebiet (MDW) herangezogen werden.

Neben der Betrachtung der Pegelwerte zur Überprüfung der Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet, sind die nach der DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im zeichnerischen Teil für die Lärmpegelbereiche III+IV vermerkt und zu berücksichtigen. Diese Lärmpegelbereiche III+IV finden sich ebenfalls im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens und dem Zimmereibetrieb (siehe Anhang Lärmkarte 5 der schalltechnischen Untersuchung). Für die Lärmpegelbereiche I+II sind aufgrund des heutigen Stands der Technik im Fensterbau sowie den Anforderungen der EnEV in der Regel keine besonderen Anforderungen nach DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile zu treffen.

8.2 Geruchsimmissionen

Vom bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb des Plangebiets können neben der oben beschriebenen Lärmimmissionen ebenfalls Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Auf eine landwirtschaftliche Tierhaltung mit ca. 100 Schweinen haben die Eigentümer bereits im Jahr 2020 durch eine Verzichtserklärung verzichtet. Allerdings wurden den Eigentümern weiterhin eine „Hobby-Tierhaltung“ mit ca. 4 Pferden, 25 Hühnern und einem Hahn zugestanden.

Neben dem landwirtschaftlichen Betrieb im Plangebiet, gibt es zwei weitere landwirtschaftliche Betriebe nordöstlich des Plangebiets (s. Anlage 3 Nr. 1 und 2), von welchen ebenfalls Geruchsemissionen ausgehen die auf das Plangebiet einwirken.

Um die festzusetzende Gebietsausweisungen beurteilen zu können, wurden die, durch die landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet ermittelt. Die Ergebnisse sind in der unten stehenden Abbildung dargestellt, Sie zeigen, dass eine Festlegung als Wohn- und Mischgebiet in den grün unterlegten Flächen möglich ist (belastigungsrelevante Immissionskenngröße < 10 %). In den gelb unterlegten Flächen wird der für Dorfgebiete geltende Immissionswert von 10% bis maximal 15 % eingehalten. In den rot unterlegten Flächen wird die Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % überschritten. In diesem Bereich dürfte keine Wohnbebauung realisiert werden. Diese treten in der Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Betrieb 1, 2 und 5 im Randbereich des Plangebiets auf.

Westlich und Südwestlich der Betriebe 1 und 2, sowie östlich des Betriebes 5 ist bereits bestehende Wohnbebauung vorhanden. Diese liegt im Bereich der überschrittenen Immissionswerte. Die bestehenden Wohngebäude genießen Bestandsschutz.

Darüber hinaus möchte die Gemeinde auf die Möglichkeit zur Errichtung neuer Wohngebäude in diesen aktuell überlasteten Bereichen im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem vorrangigen Ziel, belastete Flächen wieder nutzbar zu machen nicht grundsätzlich verzichten. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb dieser Bereiche für künftige Wohngebäude zu gegebener Zeit die Tätigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe und die ausgehenden Geruchsimmissionen erneut zu überprüfen sind (Ebene Bauantrag).

Ggf. sind bis dorthin die landwirtschaftlichen Tätigkeiten in einen anderen Bereich verlagert, andere Nutzungen (z.B. keine Tierhaltung o.ä.) gegeben, sodass keine Konflikte mehr zur Wohnbebauung gesehen werden. Darüber hinaus könnten auf Grund der Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets weitere Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) realisiert werden, welche mit den Geruchsbelastungen vereinbar sind.

Südlich des landwirtschaftlichen Betriebes Nr. 5 ist keine Wohnbebauung geplant. Vielmehr wird hier eine öffentliche Grünfläche mit Retentionsbecken festgesetzt. Damit ist dieser kritische Bereich für die Nutzungsausweisung irrelevant.

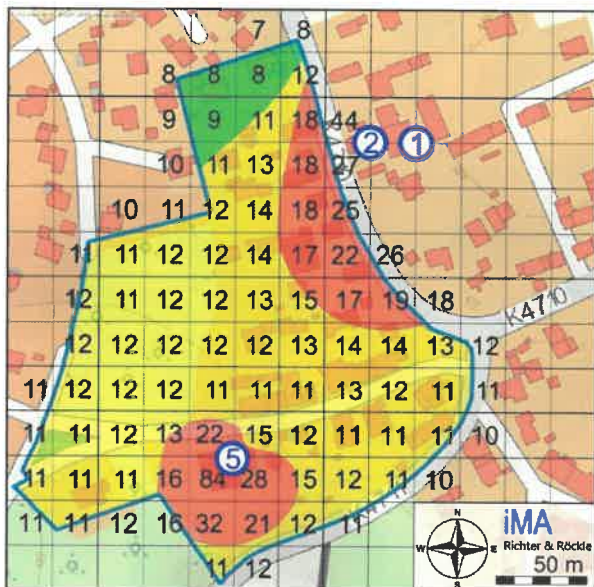


Abb. 8-3: Geruchsimmissionen im Plangebiet (blau umrandet): Belästigungsrelevante Immissionskenngrößen IGb. Die landwirtschaftlichen Betriebe sind blau nummeriert.

8.3 Boden- und Denkmalpflege

Durch die Planungen sind in Eutingen im Gäu, Gemarkung Rohrdorf zwei archäologische Prüffälle betroffen:

- Merowingerzeitliches Gräberfeld (Listen Nr. 5, ADAB ID 101361663).
- Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Rohrdorf (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 103668964).

Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.



9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Aufgrund der überwiegend bestehenden und geplanten Wohnnutzung und der Tatsache, dass der landwirtschaftliche Betrieb keine prägende Auswirkung auf das Plangebiet ausübt, soll auf die Festlegung eines Dorfgebietes verzichtet und stattdessen die neue Gebietsform „Dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Darüber hinaus betreibt der im Plangebiet ansässige Betrieb lediglich noch Ackerbau. Auf eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Tierhaltung wurde im Rahmen einer Verzichtserklärung verzichtet.

Durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (hier: Zimmereibetrieb) ergeben sich Überschreitungen der zulässigen TA-Lärm es sei denn, für diesen Bereich würde ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet ist allerdings bereits überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Eine gleichgewichtige Durchmischung (für Mischgebietsausweisung) ist nicht gegeben. Die Gemeinde möchte die gewachsene Strukturen im dörflichen Bereich erhalten und planungsrechtlich sichern. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets würde eine städtebauliche Ordnung des Gebiets und der Umgebungsbebauung gefährden. Darüber hinaus genießt der Zimmereibetrieb derzeit Bestandsschutz. Erweiterungen sind nicht vorgesehen und aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit um den Betrieb herum nicht gegeben. Künftig sollen sich im Plangebiet nur noch mit dem Wohnen verträgliche Gewerbebetriebe (nicht störendes Gewerbe) ansiedeln und störende Nutzungen im Gewerbegebiet der Gemeinde Eutingen i.G. untergebracht werden.

Aufgrund des dörflichen Charakters mit fast ausschließlicher Wohnbebauung wird die Störwirkung von Fremdwerbung seitens der Gemeinde gleich eingeschätzt wie in einem allgemeinen Wohngebiet. Aus diesem Grund sollen Fremdwerbeanlagen innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden.

9.2 zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Vollgeschosse

9.2.1 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Im Plangebiet werden Bezugspunkte in Meter üNN, orientiert am bestehenden Geländenniveau, der geplanten und vorhandenen Erschließungsstraßen sowie an den bereits umgesetzten Erdgeschosshöhen im Bestandsgebiet festgesetzt damit sich die künftigen Gebäude städtebaulich in das Gebiet einfügen.

Entsprechend der bestehenden Gebäude und der Planung eines Mehrfamilien-Wohnhauses werden im Bereich MDW I und MDW III eine gängige Traufhöhe von 6,50 m (ausreichend für 2 Vollgeschosse) und die zulässige Gebäudehöhe verhältnismäßig hoch und orientiert am Bestand mit 11,00 m festgesetzt.

Für die geplanten Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser im Bereich MDW II werden die in der Gemeinde üblichen Trauf- und Gebäudehöhen, differenziert nach Dachformen festgesetzt, für Neubaugebiete angesetzt.

9.2.2 Zulässige Grundflächen

Im Bereich MDW I und MDW III wird eine max. Grundfläche von 0,6 entsprechend den Orientierungswerten für ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht auch der Bebauung im Bestand.

Die maximal zulässige Grundfläche orientiert sich im Bereich MDW II an den Werten für allgemeine Wohngebiet, um die Vorprägung des angrenzenden Gebiets „Grund“ zu erhalten, die Grundstücke für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser optimal nutzen zu können und gleichzeitig aber weiterhin Freiräume zwischen den einzelnen Baugrundstücken sicherstellen zu können.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen resultiert aus den getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen.

Im Bereich MDW I wird aus städtebaulichen Gründen entlang der Ortsdurchfahrt und im Bestand ein zwingendes Maß für Vollgeschosse festgesetzt. Damit sollen sich auch künftige Bebauungen in diesem Bereich in den Bestand einfügen und das typische Ortsbild von Rohrdorf erhalten werden. Es sind weder Unter- noch Überschreitungen der festgesetzten Zahl an Vollgeschossen zulässig.

9.3 Bauweise und zulässige Gebäudelängen

9.3.1 Bauweise und zulässige Gebäudelängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes. Gebäudelängen von über 50 m sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht gewünscht, um eine Durchgrünung und Freiräume zwischen den Bebauungen sicherzustellen.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. zu Nachbargrundstücken. Entlang der Hauptstraße „Eutingen Straße“ wird ein Abstand zum Fahrbahnrand von 5,00 m festgesetzt, da hier der Hauptverkehr durch Rohrdorf durchführt. Im rückwärtigen Bereich („Horber Weg“ + neue Erschließungsstraße) wird ein Abstand von 3,00 m als ausreichend erachtet, da hier überwiegend mit dem Verkehr des Plangebiets zu rechnen ist.

9.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können von der zuständigen Baurechtsbehörde im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren ausnahmsweise Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 BauGB z.B. bei Überschreitung der Baugrenze durch Nebenanlagen und Garagen sowie Carports zugelassen werden. Die Gemeinde möchte daher vorbeugend aus Verkehrssicherheitsgründen Mindestabstände entlang von Verkehrsflächen definieren.

Auf den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen gem. zeichnerischem Teil sind Nebenanlagen grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus sind auf privaten Grünflächen weitere Nebenanlagen bis insgesamt max. 40 m² zulässig.

9.5 Beschränkung von Wohneinheiten

In einem Großteil des Plangebiets wird auf die Festsetzung einer beschränkten Anzahl von Wohneinheiten verzichtet, um auch den Bedarf an kleineren Wohneinheiten zu decken.

Im rückwärtigen, neu zu erschließenden Bereich hingegen wird eine Wohngebiets typische Ausweisung von 2 Wohneinheiten/ freistehendem Gebäude zugelassen um einerseits verdichtete Bebauung zuzulassen und andererseits eine Überlastung der Infra- und Erschließungsstruktur mit Sackgasse zu vermeiden. Die Ausweisung entspricht dem ortstypischen Charakter.

9.6 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen

Auf Grund der angrenzenden Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze im Süden werden Flächen im zeichnerischen Teil festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot).

Zudem werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind bzw. so zu gestalten sind, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. So sollen die erforderlichen Sichtfelder in den Einmündungsbereichen dauerhaft freigehalten werden.

Gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ist entlang von Wendeanlagen ein Schutzstreifen für überragende Fahrzeugteile einzuhalten. Auf dieser Fläche sind ebenfalls keine baulichen Anlagen (keine Einfriedungen, Nebenanlagen usw.) zulässig.

9.7 Verkehrsflächen

9.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um Gehwege sowie Wege mit gemischter Nutzung (Geh- und Radweg).

9.8.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

9.9 Versorgungsflächen

Im zeichnerischen Teil wird eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Trafostation vorgesehen, welche zur Versorgung des Gebiets dient.

9.10 Öffentliche und private Grünflächen

Bei den festgesetzten öffentlichen Grünflächen handelt es sich um eine geplante Retentionsfläche, auf welche anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und kontrolliert abgeleitet wird. Die Fläche dient weiterhin der Eingrünung des Ortsrandes entlang der Kreisstraße im Süden und der Erhaltung der Ortsstruktur von Rohrdorf. Die Fläche weist darüber hinaus bereits im Bestand eine hohe Wertigkeit an Gehölzstrukturen auf, welche ebenfalls fast vollständig planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Entlang von Verkehrsflächen werden bestehende Grünflächen als Verkehrsgrün erhalten.

Die privaten Grünflächen werden teilweise aufgrund von Grundstücksverhältnissen und im Süden zur Erhaltung des durchgrünten Ortsrandes festgesetzt. Bauliche Anlagen sind nur eingeschränkt zulässig. Die bestehenden Schuppen und Scheunen genießen Bestandsschutz und sind nach Abbruch nur noch im Umfang der Planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig, um die Versiegelung auf den privaten Grünflächen auf ein Minimum zu reduzieren..

9.11 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz ist anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser zu sammeln und wenn möglich ortsnah zu versickern. Aus diesem Grund wird eine Retentionsfläche festgesetzt, in welche der geplante Regenwasserkanal entlastet. Die anfallenden Wässer werden anschließend in den bestehenden Gräben südlich der „Holzgasse“ abgeleitet.

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

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie aufgrund der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, werden verschiedene Festsetzungen getroffen den Eingriff in die Natur zu minimieren bzw. auszugleichen.

9.13 Bindungen für Bepflanzungen

9.13.1 Neuanpflanzungen

Aufgrund der Planung müssen einige bestehende Gehölzstrukturen im Plangebiet entfernt werden. Um die-

se teilweise auszugleichen, wird festgesetzt, dass im Dörflichen Wohngebiet (Neubaugebiet) je Baugrundstück mind. 1 Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

9.13.2 Bindung für Bepflanzungen

Die bestehenden Bäume innerhalb des Plangebiets, sollen sofern mit der Planung vereinbar, aus naturschutzrechtlichen und ökologischen Gründen sowie um eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten erhalten werden. Diese sind daher als Pflanzbindung gesichert.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im Bereich MDW I sollen die vorhandenen, ortsbildprägenden Dachformen auch bei Sanierung oder Realisierung künftiger Gebäude umgesetzt werden.

Die Wahl der Dachform wird im Bereich MDW II und MDW III freigestellt. So sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und -einschnitten stellen eine homogene Dachfläche im Bestand und der Planung sicher. Die Regelung „eine Kombination verschiedener Dachaufbauten auf einer Dachseite sind nicht zulässig“ bezieht sich auf die Dachform. Unterschiedliche Größen sind weiterhin zulässig.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

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

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

10.3 Werbeanlagen

Da es sich um ein dörfliches Wohngebiet handelt, bei welchem überwiegend die Wohnnutzung im Vordergrund steht, werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, müssen gem. den örtlichen Bauvorschriften in der Auffälligkeit untergeordnet sein.

10.4 Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Stellplätzen

Aus gestalterischen Gründen und um eine Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen wird geregelt, dass

unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Weitere Regelungen in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen und von Stellplätzen werden zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Minimierung der Beeinträchtigung von Schutzgütern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

10.5 Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

10.6 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

10.7 Einhausungen von Abfallbehältern

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter eingehaust werden müssen.

10.8 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

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

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.11.2023 mit saP-Bögen vom 06.11.2023
2. Biotopausnahmeantrag vom 20.11.2023 (genehmigt am 07.03.2024)
3. Immissionsgutachten 21.03.2022
4. Geruchsgutachten vom 24.03.2023

Fassung vom 10.04.2026

Bearbeiter:

Jana Gfrörer, Stefanie Agner, Ramona Surgalla

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

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

Anerkannt Eutingen im Gäu, den 07.05.2026



.....
Markus Tideman (Bürgermeister)

Ausgefertigt Eutingen im Gäu, den 08.05.2026





.....
Markus Tideman (Bürgermeister)

