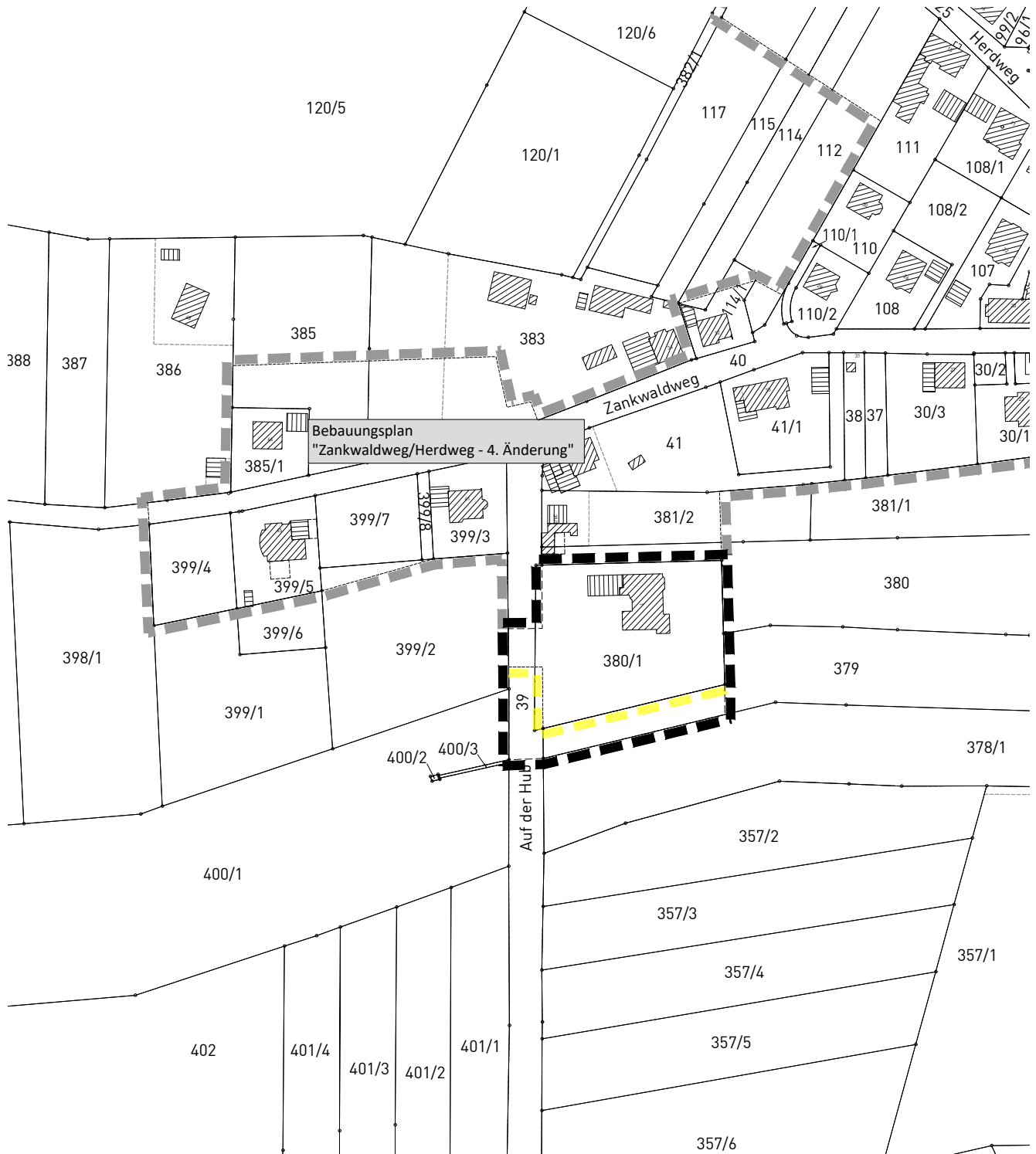


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zankwald/Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung" in Alpirsbach - Reutin Landkreis Freudenstadt ABGRENZUNGSPLAN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



zu überplanender Geltungsbereich
des genehmigten Bebauungsplanes
"Zankwald/Herdweg - 4. Änderung"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des genehmigten Bebauungsplanes
"Zankwald/Herdweg - 4. Änderung"

Maßstab: 1 : 2.000

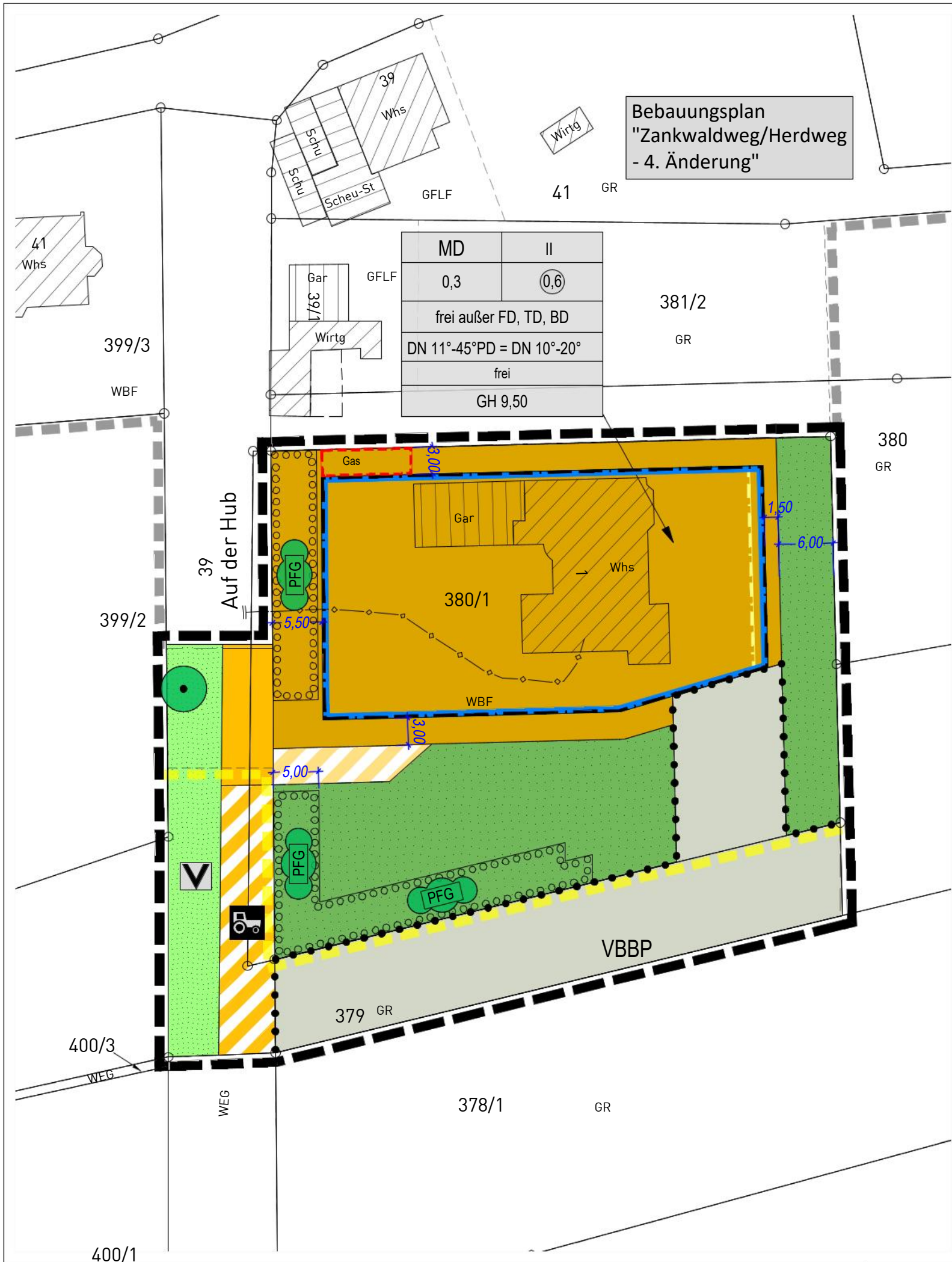
Projektnummer: 13795
Plannummer: 13795/abgr_1.2

Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS_2022-UTM_92
SP/WJ	06.12.24	Abgrenzungsplan	
SP/WJ	21.08.26	Erweiterung Geltungsbereich zur Offenlage	



info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0





ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO]
- MD Dorfgebiet [§ 5 BauNVO]
- VBBP sonstige Baugebiete
hier: vorhabenbezogene Bebauung
gemäß Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mass der baulichen Nutzung
[§ 9 BauGB; §§ 16-21 BauNVO]
siehe Nutzungsschablone:

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform, FD = Flachdach, TD = Tonnendach, BD = Bogendach	
Dachneigung in Grad PD = Pultdach	
Firstrichtung	
Gebäudehöhe (GH), in Meter als Höchstmaß über EFH	

Bauweise, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO]

- Baugrenzen

Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: private Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

- private Grünfläche
hier: Hausgarten
- öffentliche Grünflächen
hier: Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]

- Pflanzgebot Heckenpflanzung
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste
- Pflanzbindung Einzelbaum
- die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten,
zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen
- Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes [§ 9 Abs.7 BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
[§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO]
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]
hier: Gastank

Sonstige unverbindliche Planzeichen

- mit Flurstücksnummern
- Gebäudebestand
- entfallende Baugrenze
- unterirdische Leitung
hier: Telekom
- zu überplanender Geltungsbereich
des genehmigten Bebauungsplanes
"Zankwald/Herdweg - 4. Änderung"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des genehmigten Bebauungsplanes
"Zankwald/Herdweg - 4. Änderung"

Dieser Plan dient nicht als Grundlage für Vermessungen
(Katastervermessungen, Bildung von Baugrundstücken,
Absteckungen für Baumaßnahmen etc.).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss [§ 2 Abs.1 BauGB]: _____

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: _____

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange
[§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB]: _____

Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: _____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 1 BauGB],
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange [§ 4 Abs. 1 BauGB]: vom _____
bis _____

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger
öffentlicher Belange [§ 1 Abs. 7 BauGB]: _____

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange [§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB]: _____

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit: _____

Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 2 BauGB], Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
[§ 4 Abs. 2 BauGB]: vom _____
bis _____

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der
Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher
Belange [§ 1 Abs. 7 BauGB]: _____

Satzungsbeschluss [§ 10 Abs. 1 BauGB]: _____

Ausgefertigt Alpirsbach, den _____

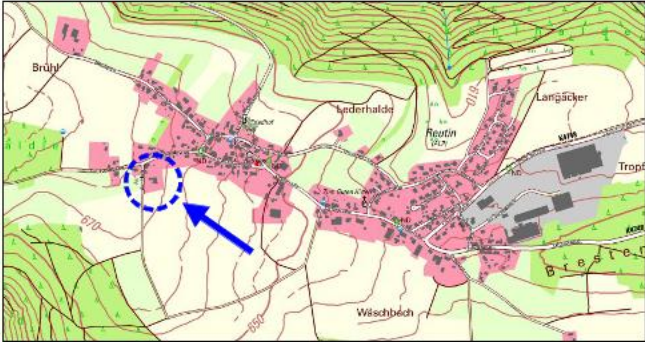
Vanessa Schmidt, Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten): _____

Anzeige § 4 GemO Landratsamt Freudenstadt _____

Stempel / Unterschrift

Lage im Raum



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Zankwaldweg / Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung"
in Alpirsbach - Reutin
Landkreis Freudenstadt

Zeichnerischer Teil - Entwurf

Maßstab:	1 : 500	Projektnummer:	13795
		Plannummer:	13795/bbp-1.2
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2022_UTM_92
SP/WJ	06.12.24	-	
SP/WJ	21.08.26	Fassung zur Offenlage	

GFRÖRER
INGENIEURE

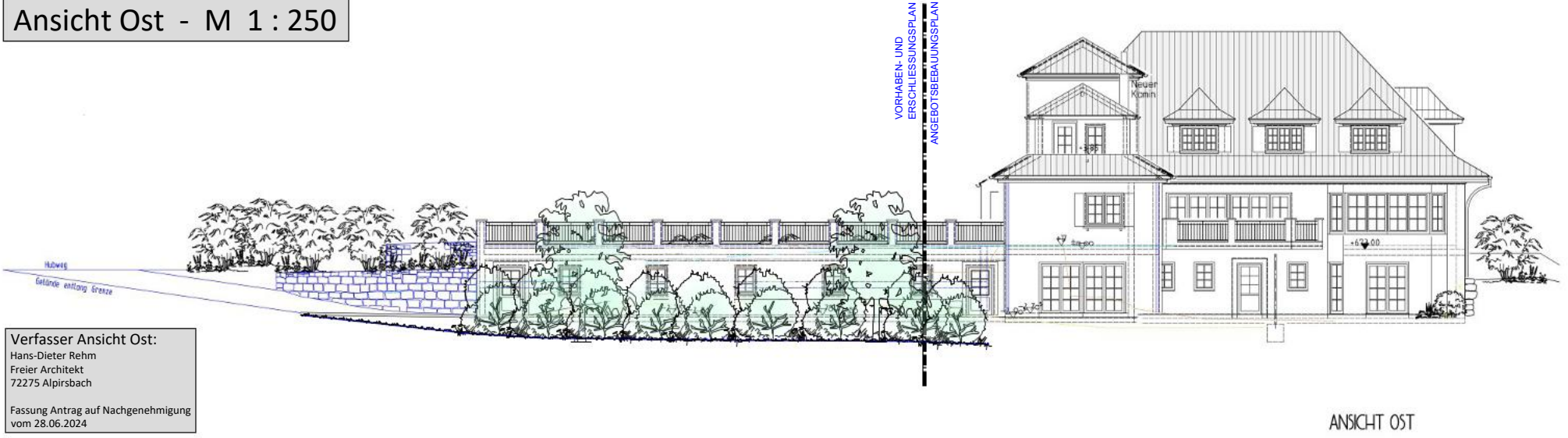
N

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0

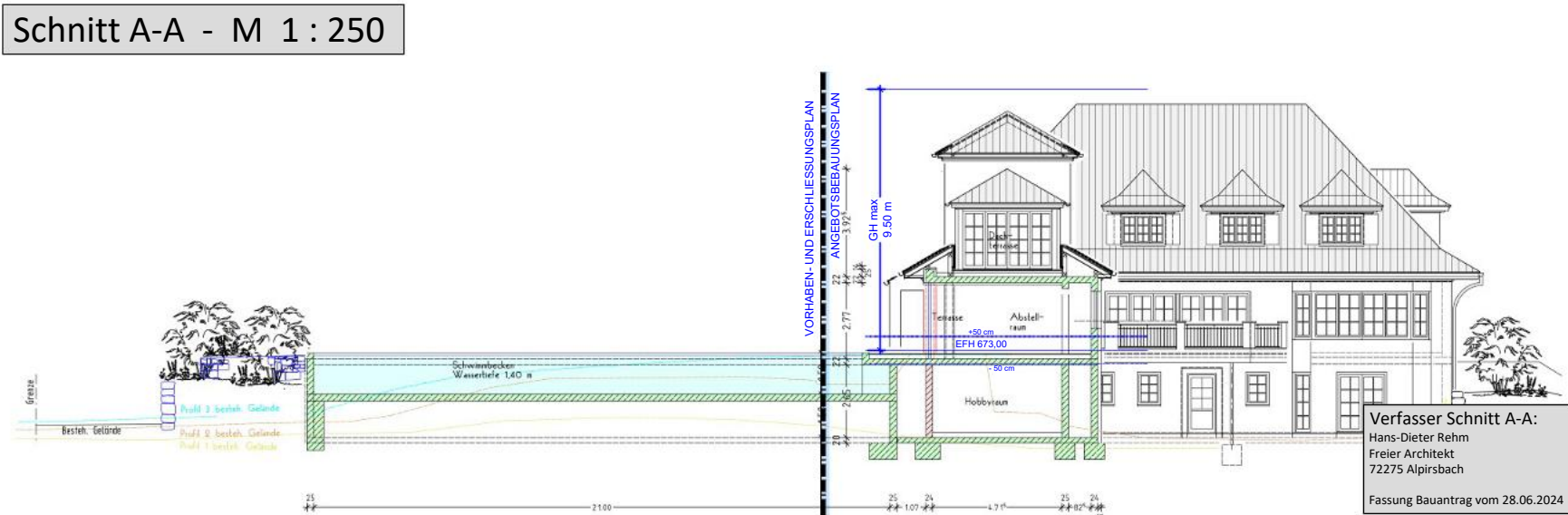
Ansicht Süd - M 1 : 250



Ansicht Ost - M 1 : 250



Schnitt A-A - M 1 : 250



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches - BauGB,
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches - BauGB

MD
VBSP
sonstige Baugruben
hier: vorhandene Bebauung
gemäß Ziffer 4 der planungs-
rechtlichen Festsetzungen

Mass der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB, §§ 14-21 BauVO

sehe Nutzungsschaltplan

Fälligkeit der Nutzungsschaltplan

Art der Nutzung

Zahl der Vollgeschosse,
Grundflächenzahl (GFZ),
Dachform, FZ = Flachdach

Durchsetzung in Grad
Dachform, FZ = Flachdach

Festsetzung

Bauweise (BWL), in Meter als Höchstmaß über EFH

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO

Baugrenzen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: private Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 4 BauGB

private Grünfläche
hier: Hausgarten

öffentliche Grünfläche
hier: Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauGB

Planungsschaltplan
die vorhandenen und zu planungsrechtlichen
Einrichtungen zu erhalten, zu pflegen
und als notwendig zu erweitern
Sicht der Fläche zu erhalten und nach der Baugruben
siehe Planungsregeln

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungs- z. B. von Baugruben,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens

Umgrenzung von Flächen zur
Ausweisung von PV-Modulen (VBBP)

planungsrechtliche Ausweisung
hier: Vogelschutzgebiet und kleiner Streuobstbestand

Sonstige unverbindliche Planzeichen

mit Flurstücksnummern

Bauwerksbestand

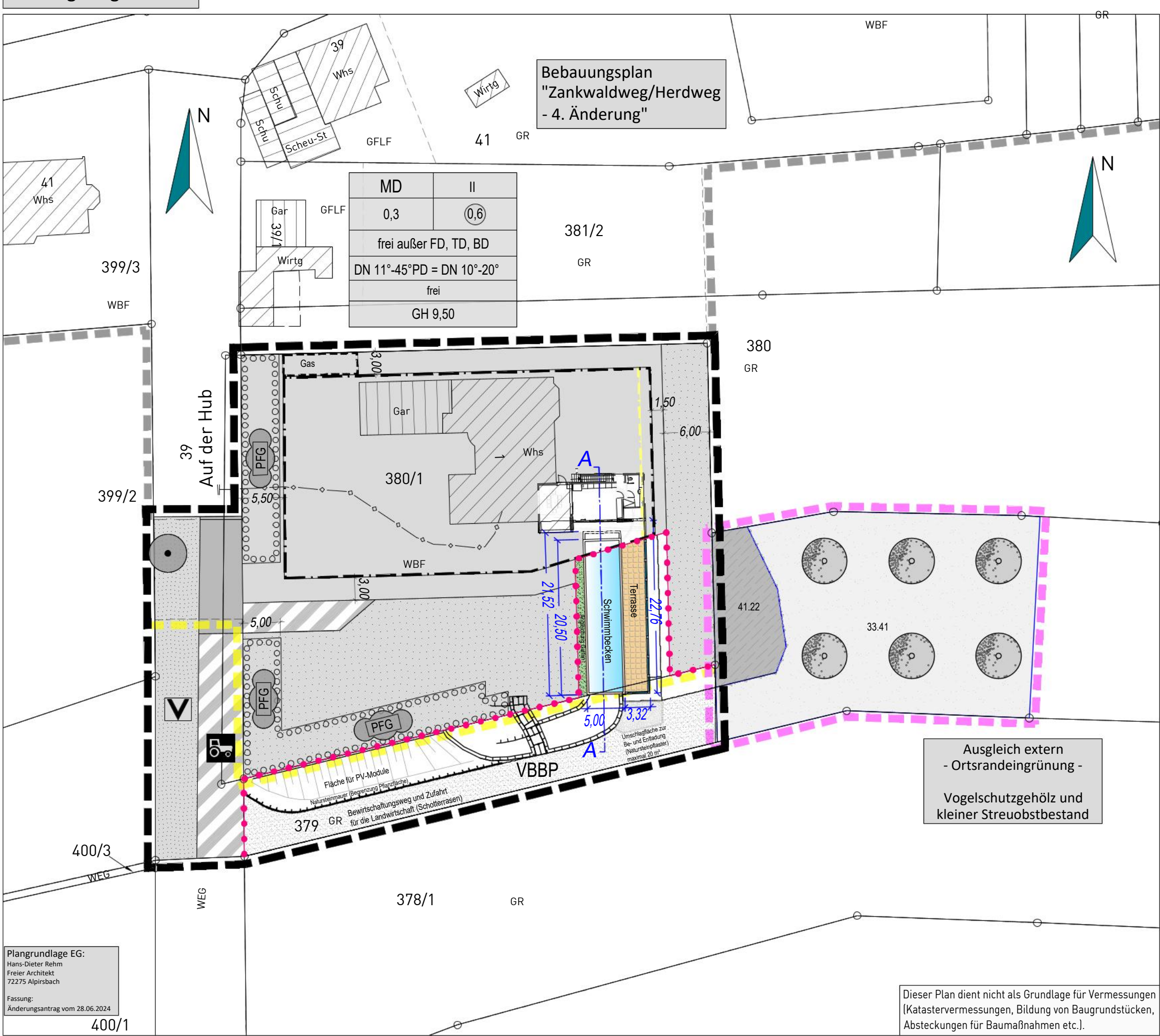
entfallende Baugrenze

unterirdische Leitung
hier: Telekom

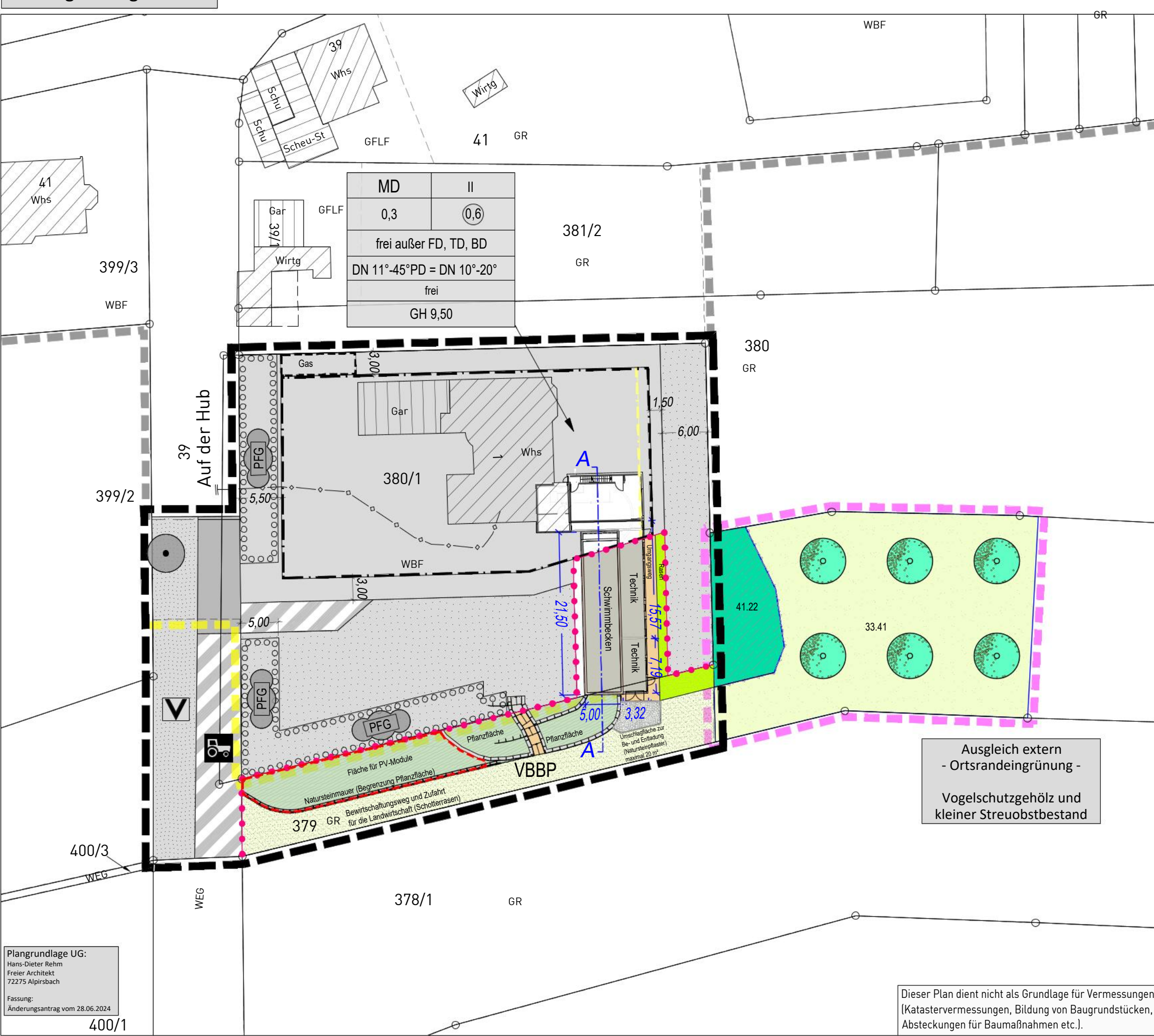
zu überlagernder Geltungsbereich
des geltenden Bebauungsplans
"Zankwaldweg - 4. Änderung"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des geltenden Bebauungsplans
"Zankwaldweg - 4. Änderung"

Planung Erdgeschoss



Planung Untergeschoss



Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Zankwaldweg / Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung"
in Alpirsbach - Reutin
Landkreis Freudenstadt

Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwurf

Maßstab:	1 : 500/250	Projektnummer:	13795
		Plannummer:	13795/vbbp-1.2
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2022_UTM_92
SP/WJ	06.12.24		
SP/WJ	21.08.26	Fassung zur Offenlage	

GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0



Stadt Alpirsbach
Landkreis Freudenstadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Zankwaldweg / Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung“**

Regelverfahren

in Alpirsbach – Reutin

ABWÄGUNGSPROTOKOLL

nach Beteiligung § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Fassung vom 21.08.2026 für die Sitzung am 22.09.2026,
beschlossen am 22.09.2026



GFRÖRER
INGENIEURE

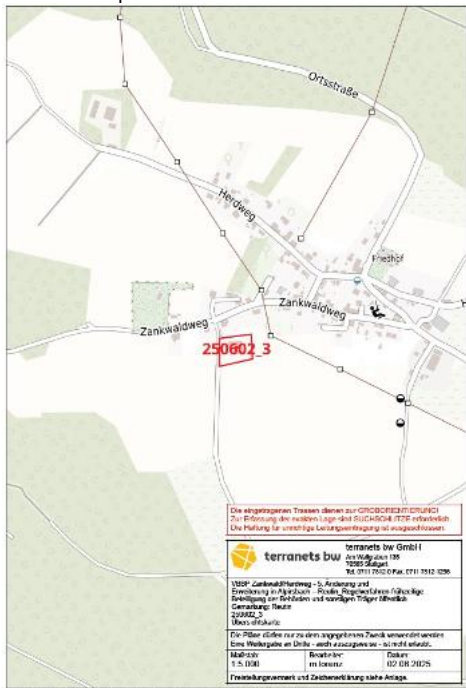
info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / TÖB	Beschluss	Kenntnisnahme
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	☐	☒
2.	Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt	☐	☒
3.	Bürgermeisteramt Schenkenzell	☐	☒
4.	Regierungspräsidium Freiburg - Landesforstverwaltung	☐	☒
5.	Regierungspräsidium Karlsruhe - Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz	☐	☒
6.	terranets bw GmbH	☐	☒
7.	Stadtwerke Freudenstadt GmbH & Co. KG	☐	☒
8.	Landesamt für Denkmalpflege	☐	☒
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH	☒	☐
10.	badenovaNETZE GmbH	☐	☒
11.	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9	☐	☒
12.	Vodafone West GmbH	☐	☒
13.	Regionalverband Nordschwarzwald	☐	☒
14.	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21	☒	☐
15.	Netze BW GmbH	☐	☒
16.	Landratsamt Freudenstadt	☒	☐

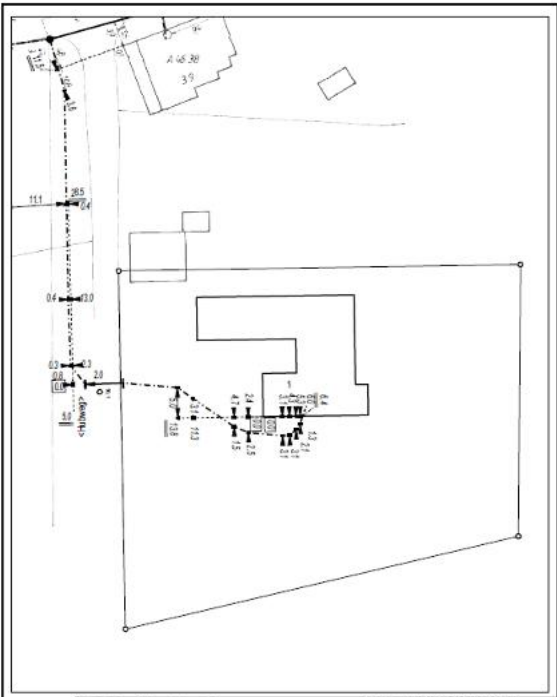
Keine Stellungnahmen Seitens der Öffentlichkeit.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 02.06.2025)	
	Anbei übersende ich die Stellungnahme zur Kenntnisnahme und weiteren Verwendung. Ein Versand in Papierform erfolgt nicht. Sollten Sie dennoch eine Ausfertigung in Papierform benötigen, bitte ich um kurze Information. Gerne können Sie Ihre Unterlagen auch per Mail oder in anderer digitaler Form (CD / Internetlink) senden. <u>Allgemeiner Hinweis:</u> Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 2	Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt (Stellungnahme vom 02.06.2025)	
	Die VVG Freudenstadt mit den Gemeinden Seewald und Bad Rippoldsau-Schapbach ist von dieser Planung nicht tangiert. Wir wünschen für das weitere Verfahren viel Erfolg.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 3	Bürgermeisteramt Schenkenzell (Stellungnahme vom 02.06.2025)	
	Die Gemeinde Schenkenzell hat keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zankwald/Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung“ in Alpirsbach – Reutin und sieht ihre Belange nicht berührt. Wir wünschen viel Erfolg bei der Umsetzung!	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 4	Regierungspräsidium Freiburg – Landesforstverwaltung (Stellungnahme vom 03.06.2025)	
	Im räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen keine Waldflächen im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Insofern sind forstrechtliche Belange von dessen Aufstellung nicht betroffen. Es ist keine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde im Verfahren erforderlich.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 5	Regierungspräsidium Karlsruhe - Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (Stellungnahme vom 04.06.2025)	
	In o. g. Verfahren sieht die StEWK des Regierungspräsidiums Karlsruhe aufgrund der geringen Größe der geplanten Photovoltaikanlage von der Abgabe einer Stellungnahme ab.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 6	terraneis bw GmbH (Stellungnahme vom 04.06.2025)	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneis bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Anlagen: Technische Bestimmungen	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Übersichtspläne 	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 7	Stadtwerke Freudenstadt GmbH & Co. KG (Stellungnahme vom 06.06.2025)	
	Vielen Dank für die Informationen und die Beteiligung am Verfahren. Als Telekommunikationsnetzbetreiber des Glasfasernetzes sind die Stadtwerke Freudenstadt lediglich Betreiber, nicht aber Eigentümer des Netzes. Entscheidungen zu evtl. Netzerweiterungen werden deshalb ausschließlich von der Kommune getroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist derzeit nicht erforderlich.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 8	Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 12.06.2025)	
	Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.	Die Denkmalschutzrechtlichen Hinweise sind bereits unter Ziffer 5.6 der Hinweise enthalten. Die Anregung wird daher lediglich zur Kenntnis genommen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 9	Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 24.06.2025)	
	Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan "Zankwald/Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung" in Alpirsbach – Reutin. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.	Die Telekommunikationsleitungen werden in die Planzeichnung eingetragen, werden durch die Planung allerdings nicht tangiert. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	<u>Hinweis:</u> Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag																																																
	<table data-bbox="328 1034 817 1191"><tr><td>AT/Vh-Bez.:</td><td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td><td>AT/Vh-Nr.:</td><td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td></tr><tr><td>TI NL</td><td colspan="2">Südwest</td><td></td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>PTI</td><td colspan="2">Donauessingen</td><td></td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>ONB</td><td colspan="2">Alpirsbach</td><td></td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Bemerkung:</td><td>AsB</td><td>1</td><td>Sicht</td><td colspan="2">Lageplan</td></tr><tr><td></td><td>VsB</td><td></td><td>Maßstab</td><td colspan="2">1:500</td></tr><tr><td></td><td>Name</td><td>Jahrendt, Frank, PT132</td><td>Blatt</td><td colspan="2">1</td></tr><tr><td></td><td>Datum</td><td>24.06.2025</td><td></td><td colspan="2"></td></tr></table>	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TI NL	Südwest					PTI	Donauessingen					ONB	Alpirsbach					Bemerkung:	AsB	1	Sicht	Lageplan			VsB		Maßstab	1:500			Name	Jahrendt, Frank, PT132	Blatt	1			Datum	24.06.2025				
AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																														
TI NL	Südwest																																																	
PTI	Donauessingen																																																	
ONB	Alpirsbach																																																	
Bemerkung:	AsB	1	Sicht	Lageplan																																														
	VsB		Maßstab	1:500																																														
	Name	Jahrendt, Frank, PT132	Blatt	1																																														
	Datum	24.06.2025																																																
TÖB 10	badenovaNETZE GmbH (Stellungnahme vom 26.06.2025)																																																	
	Ihr Schreiben vom 02. Juni 2025 haben wir erhalten. Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Pläne und schriftlichen Unterlagen nehmen wir in dem Planverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung. Die Stellungnahme ist diesem Schreiben als Anlage 1 beigelegt. Für Rückfragen steht Ihnen unsere Frau Faller (Tel. 0761 279-2387) gerne zur Verfügung. <u>B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</u> ☐ Keine Äußerung ☒ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen) 1. Einwendung: keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen																																																

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	☒ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	☒ Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 11	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 (Stellungnahme vom 26.06.2025)	
	Wir übersenden Ihnen unsere Stellungnahme zum o.g. Vorhaben. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger. Achtung! Aufgrund verschärfter E-Mail-Sicherheitsbestimmungen empfängt das Regierungspräsidium Freiburg keine älteren Office-Formate (z. B. .doc / .xls) oder mit Passwort geschützten Dateiarhive (z. B. .zip) mehr. Ebenfalls dürfen Office-Dateien keine Makros mehr enthalten. Senden Sie uns daher bitte ab sofort nur noch Dokumente in aktuellen Office-Formaten wie z. B. .docx oder .xlsx ohne Makros bzw. PDF-Dateien zu. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Elektronische Post richten Sie bitte an die Poststelle der Abteilung (abteilung9@rpf.bwl.de).	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung: 1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1. Geologie Im Untergrund des Plangebietes liegt die Festgesteinseinheit "Plattensandstein-Formation" vor. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Die Hinweise unter Ziffer 5.3 werden ergänzt um: <i>Im Untergrund des Plangebietes liegt die Festgesteinseinheit "Plattensandstein-Formation" vor.</i> <i>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</i> Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird durch Hinweise gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	1.2. <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Die Hinweise unter Ziffer 5.3 werden ergänzt um: <u>Geochemie</u> <i>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</i> Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird durch Hinweise gefolgt
	1.3. <u>Bodenkunde</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	2.1. <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die Hinweise unter Ziffer 5.3 werden ergänzt um: <i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</i> <i>Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.</i> <i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i> Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird durch Hinweise gefolgt
	2.2. <u>Hydrogeologie</u> Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	2.3. Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Die Hinweise unter Ziffer 5.3 werden ergänzt um: <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird durch Hinweise gefolgt
	2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	3. Landesbergdirektion 3.1. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 12	Vodafone West GmbH (Stellungnahme vom 02.07.2025)	
	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.06.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Bau- maßnahme keine Einwände geltend macht. Im Plan- bereich befinden sich keine Telekommunikationsan- lagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Un- sere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Be- standsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vo- dafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfü- gung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenste- hende Vorgangsnummer an.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Ko- ordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommuni- kationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Anhang: 01_Nutzungsbedingungen_10.11.2022 02_VF_Kabelschutzanweisung_10.11.2022 03_VF_GmbH_Kabelschutzanweisung_Juni_2021 04_VF_Planauskunft_Datenschutz_10.11.2022	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 13	Regionalverband Nordschwarzwald (Stellungnahme vom 07.07.2025)	
	Vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren. Die folgende Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung durch unsere Gremien. Gemäß Regionalplan 2015 ist für den Planbereich ein Regionaler Grünzug festgelegt. Das im Plangebiet vorhandene Einfamilienhaus wurde im Zuge der inzwischen rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans durch die Regionalverbandsgrerien im Jahr 2008 mit dem Hinweis auf den maßstabsbedingten Ausformungsspielraum im Randbereich eines Regionalen Grünzuges noch mitgetragen. Inzwischen wurde ein Schwimmbecken im Plangebiet genehmigt und gebaut. Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit einer bereits errichteten Stützmauer im Außenbereich zu schaffen. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans an den vorhandenen Bestand angepasst sowie eine notwendige Zufahrt südlich des Privatgrundstücks und PV-Anlagen auf einer Böschung zugelassen werden.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Aus regionalplanerischer Sicht sehen wir jegliche Nutzung, die über das mit der 3. Änderung als Ausformung des Regionalen Grünzuges mitgetragene Maß hinausgeht, äußerst kritisch. Vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Genehmigung des Schwimmbeckens und der weiteren bereits im Bau und in Planung befindlichen Nutzungen fanden mehrere Vorabstimmungen statt, so dass unsere Belange in die vorliegende Planung eingeflossen sind. So sind mit der Planung keine zusätzlichen Baufenster vorgesehen, das bereits genehmigte Schwimmbecken darf nicht überdacht oder weiter ausgebaut werden und die notwendige Zufahrt für die Technikräume wird mit wasserdurchlässigen Materialien ausgestaltet. Die Bebauungsplanänderung erfolgt zudem abstimmungsgemäß als vorhabenbezogener Bebauungsplan, um sicherzustellen, dass ausschließlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Nutzungen zugelassen werden können und so weitere Eingriffe in den Grünzug verhindert werden. Nur unter diesen Rahmenbedingungen trägt der Regionalverband die Planung mit. Da die Umweltprüfung noch aussteht, behalten wir uns eine erneute Stellungnahme auf der Basis der dann vorliegenden Informationen vor.	Die vorgebrachten Rahmenbedingungen werden berücksichtigt. Der südliche Erweiterungsbereich wird weiterhin ohne zusätzliches Baufenster als vorhabenbezogener Teil des Bebauungsplans ausgestaltet. Die zulässigen Anlagen werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan konkret begrenzt. Der Bewirtschaftungs- und Wartungsweg wird überwiegend wasserdurchlässig als Schotterrassen hergestellt. Darüber hinaus wurde im Zuge der weiteren technischen Konkretisierung auf einen zusätzlichen Gastank im südlichen Erweiterungsbereich verzichtet; die erforderliche zusätzliche Speicherkapazität wird am bestehenden Tankstandort innerhalb des bereits baulich geprägten Bereichs vorgesehen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Die Errichtung der PV-Anlage auf der entstehenden Böschung ist mit der Festlegung eines regionalen Grünzuges vereinbar. Hierzu bestehen keine Einwände.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 14	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21 (Stellungnahme vom 08.07.2025)	
	Vielen Dank für die Beteiligung in o.g. Verfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde geben wir folgende Stellungnahme ab: Auf Basis der erfolgten Abstimmung zwischen Regionalverband, dem Planungsträger und uns wird die vorgelegte Planung zum jetzigen Planungsstand mitgetragen. Zu der inhaltlichen Ausgestaltung verweisen wir auf die Stellungnahme des Regionalverband Nordschwarzwald vom 04.07.2025.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Ausweislich des VEP werden über die südlich Zufahrt ausschließlich zwingend notwendige Technischeinrichtungen des bereits genehmigten Schwimmbads bedient. In der Begründung (Ziffer 6.1) wird jedoch auch eine Garage aufgeführt. Wir gehen hier von einem Versehen aus und bitten, dies zu korrigieren.	Es lag kein Fehler vor. Die Zulässigkeit einer Garage war ursprünglich planerisch beabsichtigt und im Vorentwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend zugelassen. Aufgrund der vorgebrachten Anregung sowie der weiteren Stellungnahmen des Landratsamtes und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Baugenehmigung für das Schwimmbad, die keine gesonderte Genehmigung einer Garage umfasst, wird die Zulässigkeit einer Garage im weiteren Verfahren jedoch nicht weiterverfolgt. Eine Nutzung der südlichen Technikraumerweiterung als Garage wird nicht weiterverfolgt. Der betreffende Gebäudebereich wird ausschließlich für die dem Schwimmbad bzw. der Gebäude- und Versorgungstechnik dienenden Nutzungen vorgesehen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 15	Netze BW GmbH (Stellungnahme vom 11.07.2025)	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und nehmen wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich ist ein 0,4-kV-Erdkabel verlegt. Wir gehen davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen unverändert bleiben können. Wir haben keine Bedenken oder Anregungen. Wir bitten Sie uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Ein Lageplan mit dem genannten Erdkabel wurde über die Planauskunft der Netze BW eingeholt. Die Leitung befindet sich im Bereich der bestehenden Zufahrt in das Privathaus. In diesem Bereich sind keine baulichen Änderungen vorgesehen werden, sodass die vorhandenen Anlagen unverändert bleiben können. Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
TÖB 16	Landratsamt Freudenstadt (Stellungnahme vom 11.07.2025)	
	Zum Bebauungsplanentwurf „Zankwaldweg / Herdweg – 5. Änderung und Erweiterung“ (Stand: 6. Dezember 2024) nehmen wir wie folgt Stellung: I. Höhere Verwaltungsbehörde Allgemeine Ausführung zur Planung Die Stadt Alpirsbach beabsichtigt mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Zankwaldweg / Herdweg – 4. Änderung“ einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelverfahren auszuweisen. Mit diesem sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit bereits errichteter, teils ungenutzter baulicher Anlagen (Stützmauern, Treppe, Technikraumerweiterung, priv. Zufahrt) außerhalb des Geltungsbereichs des aktuell gültigen Bebauungsplans auf den Flst. Nrn. 380/1 und 379 nachträglich geschaffen werden und ebenfalls die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans nunmehr an den vorhandenen Bestand angepasst werden. Aufgrund der Überschneidung mit dem regionalen Grünzug sind striktere Anforderungen bei der Planung zu beachten. Nur unter Berücksichtigung dieses Rahmens kann eine Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Belangen mitgetragen werden. Hierzu wird allgemein auf die Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde sowie des Regionalverbands verwiesen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Anregungen und Hinweise Zeichnerischer Teil In den planungsrechtlichen Festsetzungen soll unter 3.3.1 die offene Bauweise festgesetzt werden. In der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist dies nicht aufgeführt/eingetragen. Festsetzung kann mit Verweis auf VEP entfallen.	Die Festsetzung wird gestrichen und entspricht im Bestandsbereich damit den Festsetzungen des Rechtsplans. Die Bauweise ergibt sich aus den übrigen Festsetzungen (Baugrenze, GRZ,...). Im Bereich des VEP wird ebenfalls keine Bauweise notwendig, da bauliche Anlagen lediglich entsprechend dem Erschließungsplan zulässig sind. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist erforderlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Den Unterlagen ist zwar ein Plan mit dem Titel „Vorhaben- und Erschließungsplan“ beigelegt, allerdings ist dieser noch sehr pauschal gehalten. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan muss sich in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag konkret vorhabenbezogen auf ein bestimmtes oder mehrere bestimmte Vorhaben beziehen. Der VEP wäre noch um eine entsprechend konkrete/detaillierte Vorhabenplanung zu ergänzen. Auf die Ausführungen des Kreisbau-meisters zum VEP wird hierzu verwiesen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird im weiteren Verfahren entsprechend konkretisiert und um eine hinreichend detaillierte, vorhabenbezogene Planung ergänzt. Dabei ist zu beachten, dass der Bebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bereich sowie einen Angebotsbebauungsplan unterteilt wird. Hintergrund hierfür ist insbesondere, dass im nördlichen Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und der Grundstückseigentümer in diesem Bereich nicht durch die vorliegende Planung eingeschränkt werden soll. Die weiteren Ausführungen des Kreisbau-meisters zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden im Zuge der Konkretisierung berücksichtigt s.u Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	Planungsrechtliche Festsetzungen <u>Zu 3.1.2</u> Es sollte zu § 12 Abs. 3 BauGB auch <u>§ 12 Abs. 3a BauGB</u> ergänzt werden, da im Bereich des VEP auch ein Dorfgebiet festgesetzt wird. Im Übrigen wird auf die Ausführungen des Kreisbau-meisters verwiesen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	Örtliche Bauvorschriften Auf die Ausführungen des Kreisbau-meisters wird verwiesen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Begründung <u>Zu 6.2</u> In der Begründung wird unter 6.2 erläutert, dass die private Zufahrt <u>zwingend erforderlich</u> sei um die Schwimmbad-/Gebäudetechnik sowie die geplante PV-Anlage zu bedienen. Des Weiteren wird erläutert, dass sich im UG unter anderem auch ein relativ großes, schweres HKW befindet, welches wohl nicht anders angefahren, bedient und gewartet werden könne. Es ist nicht eindeutig klar welche Nutzungen nun tatsächlich im UG im Bereich des Schwimmbadanbaus stattfinden sollen bzw. stattfinden. Mit Verweis auf 6.1 soll im UG neben dem Technikbereich und dem Schwimmbad wohl auch noch eine Garage untergebracht werden. Die Begründung für den Bedarf der privaten Zufahrt kann zum aktuellen Stand nicht nachvollzogen werden, da der aktuelle Genehmigungsstand lediglich der Anbau für das Schwimmbad mit einem Technikraum für die Schwimmbadtechnik umfasst.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Begründung wird um die gewünschten Ausführungen ergänzt. Da der Technikraum aufgrund seiner Größe auch als Garage genutzt werden kann, sollte diese Option offengehalten und im Rahmen des VEP entsprechend zugelassen werden. Aufgrund der Anregungen wird seitens der Eigentümer auf diese Nutzungsausweisung jedoch verzichtet. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	FORTSETZUNG S. 14 Die Erweiterung des Technikraums im südöstlichen Bereich im UG für Schwimmbad-/ und Gebäudetechnik bis auf die Höhe des Schwimmbeckens sowie ein HKW welches sich wohl im UG befindet und eine Garage wurden bisher nicht genehmigt. Auf die Stellungnahmen des Regionalverbands und des Regierungspräsidiums wird ebenfalls entsprechend verwiesen.	SIEHE S. 14
	Insgesamt widerspricht die Begründung für den Bedarf der privaten Zufahrt den Darstellungen des VEP. Die entsprechenden Nutzungen wären zudem im VEP darzustellen/anzugeben.	Die Unterlagen werden konkretisiert. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Allgemein Sofern die mittlerweile in Kraft getretene LBO zur Anwendung kommen soll, wären die entsprechenden Angaben der Rechtsgrundlagen zu aktualisieren.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	In diesem Rahmen wird auch darauf hingewiesen, dass örtliche Bauvorschriften in Form von Anforderungen nach § 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 3 (z.B. an Einfriedungen) nach der neuen LBO nur noch zulässig sind, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen. Auch bestehende örtliche Vorschriften, die dem entgegenstehen, werden am 28. September 2025 kraft Gesetz unwirksam. Insofern sollten die geplanten örtlichen Bauvorschriften nochmals unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts geprüft und die einzelnen Anforderungen bei Bedarf angepasst oder herausgenommen werden.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	II. Kreisbaumeister <u>Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans</u> 1. Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieses sollte so auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans betitelt werden.	Vorliegend handelt es sich um einen Kombibebauungsplan. Der nördliche Teilbereich, für den bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans geändert. Für den südlichen Erweiterungsbereich, der bislang dem Außenbereich zuzuordnen war, wird hingegen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Unterlagen werden zur eindeutigen Erläuterung dieser Differenzierung im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	2. Zur besseren Übersicht sollte im Lageplan auch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des genehmigten Bebauungsplanes „Zankwaldweg/ Herdweg – 4. Änderung“ dargestellt werden. Auch der zu überplanende Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes „Zankwaldweg/ Herdweg – 4. Änderung“ sollte im zeichnerischen Teil dargestellt werden.	Wird ergänzt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	3. Die bestehende Zufahrt zum Wohnhaus verläuft teilweise im Bereich der privaten Grünfläche. Die private Grünfläche sollte daher im Zufahrtsbereich entsprechend angepasst werden. Es wird angeregt die bestehende Zufahrt im Lageplan, insbesondere im Vorhaben- und Erschließungsplan, in Ihrer tatsächlichen Abwicklung darzustellen.	Es wird eine zusätzliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche – Grundstückszufahrt in den Angebotsbebauungsplan eintragen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	4. Westlich des Plangebiets findet sich die Straße „Auf der Hub“ (Flst. Nr. 39) vor, welche für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr und für Anlieger frei befahrbar ist. Laut aktuellem Bebauungsplan „Zankwald / Herdweg – 4. Änderung“ endet diese Straße auf Höhe des Baufensters. Im Bebauungsplan ist darunter ein schmaler landwirtschaftlicher Weg mit Verkehrsgrün festgesetzt. Der Ausbau der Straße und die verkehrliche Anbindung an die geplante private Verkehrsfläche muss bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und im Lageplan dargestellt werden. Es wäre daher eine Einbeziehung des bisherigen festgesetzten landwirtschaftlichen Wegs und Verkehrsgrün in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Änderung in eine Straßenverkehrsfläche erforderlich.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Geltungsbereich wird im Bereich der Straße ‚Auf der Hub‘ erweitert und die verkehrliche Erschließung vollständig planungsrechtlich dargestellt. Der bestehende Straßenabschnitt wird entsprechend seiner Funktion als öffentliche Straßenverkehrsfläche, der anschließende landwirtschaftlich genutzte Abschnitt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚landwirtschaftlicher Weg‘ festgesetzt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	5. Im Lageplan ist eine Fläche für die Umgrenzung von Nebenanlagen (Na) ausgewiesen. In diesem Bereich ist bereits ein Anbau an das Wohngebäude mit Technikraum, Schwimmbad und Terrasse genehmigt und erstellt worden. Da dieser Anbau funktional eine Erweiterung des Wohngebäudes darstellt und kein Nebengebäude bzw. keine Nebenanlage ist, kann im Bereich der Erweiterung keine Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen werden. Für den Bereich mit Technikräumen, Schwimmbad und Terrasse ist daher ein Baufenster auszuweisen. Außerhalb des Bereichs mit Technikräumen, Schwimmbad und Terrasse können Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen werden.	Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein an ein Wohngebäude angebautes Schwimmbad zur ausschließlich privaten Nutzung. Das Schwimmbad einschließlich der zugehörigen Technikräume ist dem Wohnen funktional untergeordnet. Die bauliche Anbindung an das Wohngebäude ändert an dieser funktionalen Unterordnung nichts. Eine abschließende Einordnung der im vorhabenbezogenen Teil dargestellten Anlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist für die planungsrechtliche Sicherung nicht erforderlich. Der südliche Erweiterungsbereich wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB vorhabenbezogen geregelt; Art und Umfang der zulässigen baulichen Anlagen ergeben sich dort abschließend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag. Auf die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters wird aus den mit den Raumordnungsbehörden abgestimmten Gründen verzichtet.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	SIEHE S. 16	FORTSETZUNG S. 16 Deshalb wird sowohl auf die Festlegung eines Bau- fensters als auch auf die Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen verzichtet. Die Planzeichnungen und die textlichen Festsetzungen werden dementspre- chend angepasst. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	6. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Neben- anlagen (NA) sind nur Nebenanlagen nach 14 BauNVO zulässig. Garagen und Stellplätze zählen nicht zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und können dort daher nicht vorgesehen werden. Diese wären da- her aus der Zeichenerklärung herauszunehmen.	S.o., auf die gesonderte Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen wird verzichtet. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	7. Im Lageplan ist eine private Grünfläche „Hausgar- ten“ ausgewiesen. Gemäß Vorhaben- und Erschlie- bungsplan sind in dieser Grünfläche ein Schwimmbad und eine Terrasse incl. Technikbereich vorgesehen. In- nerhalb der Umgrenzung von Flächen für oben ge- nannte Nebenanlagen kann daher keine Grünfläche dargestellt werden. Das gilt auch für ein erforderliches Baufenster des Erweiterungsbaus mit Schwimmbad, Technikräumen und Terrasse.	Auf die Ausweisung eines Baufensters wird weiterhin verzichtet, da dieses aus raumordnerischen Gründen nicht darstellbar ist und ein Schwimmbad als Neben- anlage eingeordnet werden kann s.o.. Im weiteren Verfahren entfällt allerdings die Darstellung einer pri- vaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Haus- garten“ im Bereich des VEP, da im vorhabenbezoge- nen Bebauungsplan keine gesonderte Nutzungszu- weisung erforderlich ist. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt
	8. Im Lageplan ist das Symbol „EE“ innerhalb der pri- vaten Grünfläche eingetragen. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist dort eine Fläche für Photo- voltaikanlagen vorgesehen, daher sollte hier eine ent- sprechende Fläche für Nebenanlagen „Photovoltaik“ dargestellt werden. Ansonsten müssten für die sich außerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb ei- ner Grünfläche vorfindenden PV-Anlagen Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden, welche nicht grund- sätzlich in Aussicht gestellt werden kön-nen (siehe hierzu auch die Stellungnahme zu Nr. 3.4. - Flächen für Neben-anlagen - zu den planungsrechtlichen Fest- setzungen).	Der Standort für die geplante Freiflächen-PV-Anlage liegt im Teilbereich der Vorhabenbezogenen Bebau- ung. Art und Umfang der geplanten PV-Anlage im Bö- schungsbereich werden im Vorhaben- und Erschlie- bungsplan noch ergänzend dargestellt. Auf eine zusätzliche Abgrenzung als Fläche für Ne- benanlagen wird deshalb verzichtet. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt
	9. In der Zeichenerklärung ist unten im Planzeichen ein graues Symbol dargestellt und mit „Bestand“ beti- telt. Es handelt sich hierbei vermutlich um die unge- nehmigte, bereits errichtete Stützmauer mit Treppe. Daher sollte dieses aus dem zeichnerischen Teil zum B-Plan herausgenommen werden. Im VEP wird diese dargestellt.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) <u>Generell:</u> Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist weitergehend zu detaillieren. Der VEP ist vorhabenbezogen und wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er muss daher alle erforderlichen Angaben zu den geplanten Baumaßnahmen beinhalten. Es fehlen beispielsweise Schnitte, Ansichten des Erweiterungsbaus, Nebenanlagen und auch die Darstellung der Zufahrten. Ebenfalls sollten Angaben zu Anzahl und Größe der PV-Anlagen sowie Art, ob nachgeführte Anlagen oder fest ausgerichtete Anlagen, ergänzt werden. Zudem sollte erläutert werden ob die Bereiche hierfür gärtnerisch angelegt werden oder nicht.	Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird im weiteren Verfahren insgesamt weiter konkretisiert und um die für die vorhabenbezogene Planung erforderlichen Darstellungen ergänzt. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die für Photovoltaikmodule vorgesehene Fläche wird im Vorhaben- und Erschließungsplan räumlich eindeutig bestimmt. Ergänzend werden in den örtlichen Bauvorschriften die grundsätzlich zulässigen Ausführungsformen sowie für aufgeständerte Module eine maximale Höhe von 3,00 m geregelt. Auf eine abschließende Festlegung von Modulanzahl, konkreter Modulgröße und technischer Bauart wird verzichtet, um die spätere technische Fachplanung innerhalb des räumlich und gestalterisch definierten Rahmens nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Zum anderen ist im Hinblick auf § 74 LBO Baden-Württemberg sicherzustellen, dass örtliche Bauvorschriften die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einschränken. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt
	1. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen (Na) sind nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Garagen und Stellplätze zählen nicht zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und können dort daher nicht vorgesehen werden. Diese sind aus der Zeichenerklärung herauszunehmen.	S.o. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	2. Für den Bereich mit Technikräumen, Schwimmbad und Terrasse ist ein Baufenster auszuweisen. Außerhalb des Bereichs mit Technikräumen, Schwimmbad und Terrasse können Flächen für Nebenanlagen und für PV-Anlagen ausgewiesen werden.	S.o. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird nicht gefolgt
	3. Die Terrasse im Bereich des Schwimmbads erstreckt sich bis zum südlichen Ende des Erweiterungsbaus. Das sollte im EG-Plan noch dargestellt werden.	Die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan werden aktualisiert. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	Planungsrechtliche Festsetzungen <u>Generell:</u> Die geplanten Festsetzungen sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu pauschal getroffen. Teilweise wurden die bisherigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Zankwald / Herdweg – 1.–4. Änderung“ übernommen. Die Festsetzungen sollten konkret auf die vorhandene Bebauung und die geplanten baulichen Anlagen bezogen werden. Nachfolgend wird hierauf nicht weiter eingegangen.	Es erfolgt eine eindeutige Aufteilung zwischen dem Bereich des Angebotsbebauungsplanes und dem Bereich, für den eine vorhabenbezogene Bebauung festgesetzt wird. Im Bereich der vorhabenbezogenen Bebauung werden keine zusätzlichen planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	<u>1. – Rechtsgrundlagen:</u> Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25). Die Gemeinde Alpirsbach kann entscheiden, ob für den Bebauungsplan die Änderung der Landesbauordnung, welche am 28. Juni 2025 in Kraft treten soll, rechtsverbindlich wird, oder die bisherige Fassung vom 20. November 2023. Dem entsprechend sollte dann die gewünschte Fassung in den Rechtsgrundlagen benannt werden.	Die Rechtsgrundlagen werden im weiteren Verfahren angepasst. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	<u>Zu 3.1.1. – Dorfgebiet (MD):</u> Es wird auf den § 5 BauNVO hingewiesen. Bereits aus dem VEP muss hervorgehen, welche Anlagen zulässig, ausnahmsweise zulässig bzw. nicht zulässig sind. Es sollte daher auf den VEP verwiesen werden. Gegebenenfalls ist zu begründen weshalb bestimmte Nutzungen, die nach § 5 BauNVO zulässig wären untersagt werden.	Das Plangebiet wird in einen Angebotsbebauungsplan sowie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegliedert. Für den Bereich des Angebotsbebauungsplans gelten die Festsetzungen des Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO in unveränderter Form entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan. In diesem Teilbereich ergeben sich daher keine Einschränkungen der nach § 5 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt sich ausschließlich auf den südlichen Erweiterungsbereich. Für diesen Bereich wird keine Gebietsfestsetzung als Dorfgebiet vorgenommen. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich hier abschließend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag. Eine weitergehende Differenzierung zulässiger oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen nach § 5 BauNVO ist für den vorhabenbezogenen Teilbereich daher nicht erforderlich. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt
	<u>Zu 3.1.2. – Sonstige zugelassene Nutzungen:</u> Es ist unklar, weshalb explizit einzelne Nutzungen, wie z.B. Terrassenbeläge, Zufahrten, Stützmauern, ... hier aufgeführt werden. Welche Nutzungen zugelassen werden, ergibt sich bereits aus dem VEP, in dem die Nutzungen konkretisiert werden müssen. Auf den VEP kann entsprechend verwiesen werden.	In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird für den Bereich des VEP im weiteren Verfahren ausschließlich ein Verweis auf den VEP aufgenommen und die zulässigen Nutzungen nicht mehr einzeln aufgeführt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	<u>Zu 3.2.1. – Höhe baulicher Anlagen:</u> Die maximale Höhe der baulichen Anlagen soll gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt werden. Im zeichnerischen Teil findet sich die maximale Gebäudehöhe nicht vor. Diese ist daher noch in der Nutzungsschablone einzutragen, bzw. im Textteil festzusetzen.	Es wird eine GHmax im zeichnerischen Teil eingetragen, diese gilt für den Bereich des Angebotsbebauungsplan. Im VEP gelten die eingetragenen Höhen gem VEP / Schnittezeichnungen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	<u>Zu 3.4. – Flächen für Nebenanlagen:</u> Wie bereits erläutert gehört der Erweiterungsbau mit Schwimmbad und Technik funktional zum Wohngebäude und gehört nicht zu den Nebenanlagen. Dieses ist entsprechend zu berücksichtigen. Außerhalb des Bereichs mit Technikräumen, Schwimmbad und Terrasse können Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen werden.	S.o. Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt
	Gemäß der Zeichenerklärung und Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind nur Nebenanlagen (Na) zulässig. Garagen und Stellplätze zählen nicht zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Daher sollten Stellplätze und Garagen hier auch nicht benannt werden.	S.o. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	In der Begründung zu Nr. 9 (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird erläutert, dass weiterhin auch außerhalb der festgesetzten Flächen Nebenanlagen zugelassen werden können. Sofern nichts Weiteres festgesetzt wird, wären Nebenanlagen, Garagen (Carports) und Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig. Durch die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen gibt es bereits eine konkrete Regelung für die darin genannten Nebenanlagen.	Weitere Nebenanlagen werden in Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden nicht zugelassen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	<u>Zu Photovoltaikanlagen:</u> Es sollten noch Festsetzungen zu den geplanten PV-Anlagen südlich des Wohngebäudes hinsichtlich Größe und Art (ob nachgeführte Anlage oder fest ausgegerichtete Anlage) getroffen werden, sofern diese nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan behandelt sind.	S.o. Die für Photovoltaikmodule vorgesehene Fläche wird im Vorhaben- und Erschließungsplan räumlich eindeutig bestimmt. Ergänzend werden in den örtlichen Bauvorschriften die grundsätzlich zulässigen Ausführungsformen geregelt. Auf eine abschließende Festlegung wird verzichtet, um die spätere technische Fachplanung nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt
	<u>Zu 3.5. – Straßenverkehrsflächen:</u> Es wird erläutert, dass öffentliche Straßenverkehrsflächen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt werden. Wie bereits zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans erläutert, findet sich westlich des Plangebiets die Straße „Auf der Hub“ (Flst. Nr. 39) vor, welche für land- und fortwirtschaftlichen Verkehr und für Anlieger frei befahrbar ist. Laut aktuellem Bebauungsplan „Zankwaldweg/Herdweg – 4. Änderung“ endet diese Straße auf Höhe des Baufensters. Im Bebauungsplan ist darunter ein schmaler landwirtschaftlicher Weg mit Verkehrsgrün festgesetzt. Der Ausbau der Straße und die verkehrliche Anbindung der an die geplante private Verkehrsfläche muss bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und im Lageplan dargestellt werden.	S.o. Die Verkehrsflächen werden im weiteren Verfahren entsprechend angepasst und der landwirtschaftliche Weg mit in den Bebauungsplan einbezogen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	FORTSETZUNG S. 20 Es wäre daher eine Einbeziehung des bisherigen landwirtschaftlichen Wegs in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.	SIEHE S. 20
	<u>Zu 3.6.1. – Öffentliche Grünflächen:</u> Öffentliche Grünflächen sollen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und dort näher bestimmt werden. Da sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine öffentliche Grünfläche vorfindet und auch im zeichnerischen Teil nichts weiter bestimmt wurde, sollte die Festsetzung entfallen.	Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs zur Darstellung der verkehrlichen Erschließung wird nun auch eine öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün in die Plandarstellung mit aufgenommen, auf Flurstück Nr. 39. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	<u>Zu 3.6.2. – Private Grünflächen:</u> Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine private Grünfläche „Hausgarten“ ausgewiesen. Laut planungsrechtlicher Festsetzung sollen die der Nutzung „privater Hausgarten“ dienenden Nebenanlagen (Terrassenbeläge, Fußballtore, Trampolin, Stützmauern o.ä.) zugelassen werden. Die Terrasse über dem Technikbereich gehört funktional zum Wohnhaus und ist daher keine Nebenanlage. Dieses sollte entsprechend angepasst werden.	S.o. Die Nutzung „privater Hausgarten“ entfällt im weiteren Verfahren im Bereich des VEP. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt
	Örtliche Bauvorschriften <u>Generell:</u> Die geplanten Festsetzungen sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu pauschal getroffen. Teilweise wurden die bisherigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Zankwald / Herdweg – 1. – 4. Änderung übernommen. Die Festsetzungen sollten konkret auf die vorhandene Bebauung und die geplanten baulichen Anlagen bezogen werden. Nachfolgend wird hierauf nicht weiter eingegangen.	Im weiteren Verfahren erfolgt eine Differenzierung des Angebotsbebauungsplanes und des VEP. Für den Angebotsbebauungsplan bleiben die Bauvorschriften weiterhin angelehnt an den Rechtsplan. Für den Bereich des VEP erfolgt eine Konkretisierung. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	<u>Zu 1. – Rechtsgrundlagen:</u> Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25). Die Gemeinde Alpirsbach kann entscheiden, ob für den Bebauungsplan die Änderung der Landesbauordnung, welche am 28. Juni 2025 in Kraft treten soll, rechtsverbindlich wird, oder die bisherige Fassung vom 20. November 2023. Dementsprechend sollte dann die gewünschte Fassung in den Rechtsgrundlagen benannt werden.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	<u>Zu 2.1.1. – Dachform und Dachneigung:</u> Die Wahl der Dachformen soll frei wählbar sein. Somit wären auch Tonnen- und Bogendächer zulässig. Gemäß § 4 Abs. 3 der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) gilt eine Dachfläche als zur Solarnutzung geeignet, wenn sie hinreichend ebene plane zweidimensionale Teilflächen aufweist. Bei gewölbten Dachflächen, wie Bogen- und Tonnendächer, träfe das nicht zu. Gewölbte Dachflächen gelten daher <u>nicht</u> als zur Solarnutzung geeignet. Gemäß § 3 der PVPf-VO sind Dachflächen grundsätzlich so zu planen und zu gestalten, dass diese sich für eine Solarnutzung eignen (Optimierungsgebot). Wenn gewölbte Dachflächen wie Bogen- und Tonnendächer in den Festsetzungen nicht ausgeschlossen werden, könnte die Photovoltaik-Pflicht bei diesen Gebäuden umgangen werden. Da zudem Festsetzungen zu den Dachneigungen getroffen sind, wären diese zudem kaum für Tonnen- bzw. für Bogendächer anwendbar, da Tonnen- bzw. Bogendächer aufgrund ihrer Wölbungen Dachneigungen von 0° bis 90° aufweisen können. Es wird daher angeregt, gewölbte Dachflächen, wie Bogen- und Tonnendächer, in den Festsetzungen auszuschließen.	Die Festsetzung der zulässigen Dachformen im Bereich des Angebotsbebauungsplanes stammt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Aufgrund der Anregung werden im weiteren Verfahren Tonnen- und Bogendächer ausgeschlossen, auch wenn in diesem Bereich derzeit keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die Einschriebe im zeichnerischen Teil. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Für Wohngebäude sollen Flachdächer ausgeschlossen werden. Hierzu sollte noch konkretisiert werden, dass darunter nicht der Bereich des Schwimmbades mit Terrasse fällt.	Die Festsetzung gilt für den nördlichen Teilbereich (Angebotsbebauungsplan) und stammt aus dem Rechtsplan. In den Bauvorschriften wird ausdrücklich festgesetzt „für <u>Wohngebäude</u> gilt“. Im Bereich des VEP sind nur die dort enthaltenen Darstellungen zulässig, und damit auch keine Überdachungen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt
	<u>Zu 2.1.1. – Dachform und Dachneigung und 2.1.3. – Fassaden und Dachgestaltung:</u> In der Begründung zu Nr. 9 (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird erläutert, dass weiterhin auch außerhalb der festgesetzten Flächen Nebenanlagen zugelassen werden können. Sollten Nebenanlagen im Sinne von Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Kleintierställen o.Ä. gewünscht sein, sind diese ggf. im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen und in den textlichen Festsetzungen aufzuführen. Zudem müssten hierzu dann weitere Angaben zur jeweiligen max. Einzelgröße, Fassadengestaltung, Dachneigung und Dachform angegeben werden.	S.o. Es werden keine weiteren Nebenanlagen zugelassen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	<u>Zu 2.1.3. – Fassaden und Dachgestaltung:</u> Es sollen Ton- und Betonziegel in allen Farben von rot bis anthrazit zulässig sein. Diese Festsetzungen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Das ist allerdings zu unbestimmt. Es ist unklar, welche Zwischenfarben zulässig sein sollen. Nicht zulässig sollen blaue, gelbe und grüne Farben sein. Da schwarze Ziegel dunkler sind als anthrazitfarbige Ziegel müssten diese ebenfalls ausgeschlossen werden. Es wird angeregt nur die Farben zu benennen, welche ausgeschlossen werden sollen.	Die Festsetzung zu Fassaden- und Dachgestaltung hinsichtlich der zulässigen Ziegelfarben wird im weiteren Verfahren aufgegeben. Hintergrund ist, dass in jüngeren Bebauungsplänen im Stadtgebiet Alpirsbach moderne Festsetzungskonzepte ohne Einschränkung der Ziegelfarben angewendet werden. Eine farbliche Einschränkung ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich und würde zu Abgrenzungs- und Auslegungsproblemen führen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	Es wird angeregt, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nicht entgegen der Dachausrichtung bzw. der Dachneigung des Hauptdaches errichtet werden dürfen, sofern diese nicht auf Flachdächern errichtet werden.	S.o. Die Stadt Alpirsbach trifft aufgrund der Regelung des § 74 LBO BW bewusst keine weiteren Festsetzungen für PV-Anlagen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird nicht gefolgt
	<u>Zu Werbeanlagen:</u> Es wird angeregt Festsetzungen zu der Größe und Anzahl von Werbeanlagen zu treffen. Diese sollten auch nicht beleuchtet sein.	Im Bereich des Angebotsbebauungsplanes wird weiterhin auf die Regelung von Werbeanlagen verzichtet. Im Bereich des VEP werden diese ausgeschlossen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt
	<u>Zu Stützmauern und Geländeauffüllungen:</u> Es wird angeregt Festsetzungen zur Höhe von Stützmauern und Geländeauffüllungen bzw. Geländeabgrabungen zu treffen.	Für den nördlichen Teilbereich, der als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, sind zusätzliche Festsetzungen zur Höhe von Stützmauern sowie zu Geländeauffüllungen oder -abgrabungen weiterhin nicht erforderlich. In diesem Bereich gelten die einschlägigen nachbarrechtlichen Regelungen sowie die Vorgaben der Landesbauordnung. Für den südlichen, vorhabenbezogenen Teilbereich werden die Geländeänderungen sowie die erforderlichen Stützmauern im Vorhaben- und Erschließungsplan, insbesondere in den zugehörigen Schnittzeichnungen, konkret dargestellt und verbindlich geregelt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt
	Begründungen <u>Zu 6.1. – Bauliche Konzeption:</u> Gemäß Abb. 6-1 ist südlich des Wohnhauses im Untergeschoss ein Bereich Technik / Garage vorgesehen. Da im Vorhaben- und Erschließungsplan keine Garage vorgesehen wird und davor zudem noch ein weiterer Technikraum vorgelagert ist kann eine Garage gem. Abb 6-1 dort nicht errichtet werden. Die Abb. 6-1 ist daher entsprechend zu korrigieren.	S.o. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	<u>Zu 6.2. – Verkehrliche Erschließung:</u> Die verkehrliche Erschließung soll wie bisher über den westlich angrenzenden Weg „Auf der Hub“ erfolgen. Laut aktuellem Bebauungsplan Zankwald / Herdweg – 4. Änderung endet diese Straße in Höhe des Baufensters. Im Bebauungsplan ist darunter ein schmaler landwirtschaftlicher Weg mit Verkehrsgrün dargestellt. Wie bereits zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und zu den planungsrechtlichen Festsetzungen erläutert, muss der Ausbau der Straße und die verkehrliche Anbindung an die geplante private Verkehrsfläche bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und im Lageplan dargestellt werden. Es wäre daher eine Einbeziehung des bisherigen landwirtschaftlichen Wegs in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Änderung in eine öffentliche Verkehrsfläche erforderlich.	S.o. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☐ werden zur Kenntnis genommen
	<u>Zu 10. – Planungsrechtliche Festsetzungen:</u> Es sollten zur Art der baulichen Nutzung ergänzende Erläuterungen vorgenommen werden. Insbesondere welche Nutzungen im Dorfgebiet in dem Bebauungsplan zugelassen werden sollen, ausnahmsweise zugelassen werden sollen, bzw. nicht zugelassen werden sollen. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan kann verwiesen werden, wenn die Nutzungen dort dementsprechend konkretisiert worden sind.	S.o. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt
	Die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sollten ebenfalls begründet werden.	Ist bereits Gegenstand der Begründungen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird bereits gefolgt
	Es wird erläutert, dass außerhalb des Flst. Nr. 380/1 lediglich bauliche Anlagen in Form von PV-Modulen, Stützmauern, Zufahrtswegen und PKW-Aufstellfläche mit wasserdurchlässigem Belag zulässig sind. Das ist jedoch ein Widerspruch zu Nr. 3.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Hier wird darauf verwiesen, dass auf dem Flst. Nr. 379 (somit außerhalb Flst. Nr. 380/1) keine weiteren baulichen Anlagen – mit der Ausnahme von PV-Modulen zulässig sind.	S.o. es werden keine weiteren Nebenanlagen zugelassen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	<u>Zu 11. – Örtliche Bauvorschriften:</u> Die wesentlichen örtlichen Bauvorschriften sollten ebenfalls begründet werden.	Ist bereits Gegenstand der Begründungen. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird bereits gefolgt
	III. Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt 1. Private Grünflächen sind beim Erschließungsbeitrag beitragspflichtig. Bei den Anschlussbeiträgen können private Grünflächen dann bei der Veranlagung außen vor bleiben, wenn sie einer Bebauung dauerhaft entzogen sind, auch wenn sie kein eigenes Grundstück bilden (Teilflächenabgrenzung).	Beitragsrechtliche Themen werden unabhängig vom Bebauungsplan geklärt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	FORTSETZUNG S. 24 Hier ist innerhalb der privaten Grünfläche eine Umgrenzung „Na“ enthalten, innerhalb welcher Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen zulässig sind. Somit ergibt sich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für diese Fläche eine Beitragspflicht auch bei den Anschlussbeiträgen für Wasser und Abwasser mit mindestens einem Vollgeschoß. Maßgeblich ist die höchste Anzahl der Vollgeschosse auf den Flst. 379 und 380/1. Aus den Begründungen Ziffer 10.2 ergibt sich, dass eine Überbauung Schwimmbad auf das Flst 379 ragt. Hier ist ebenfalls die höchste Anzahl der Vollgeschosse auf Flst 379 zu beachten.	SIEHE S. 24
	2. Das öffentliche Verkehrsgrün, welches im Bebauungsplan Zankwald/Herdweg - 4. Änderung festgesetzt ist, hindert dann nicht die Erschließung durch die Erschließungsanlage „Auf der Hub“, wenn das öffentliche Verkehrsgrün übertretbar ist.	Die als Verkehrsgrün ausgewiesene Fläche wird ohnehin zur Erschließung des Grundstücks und aufgrund der bestehenden Zufahrt im weiteren Verfahren überplant. Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	3. Bei beitragsrechtlichen Fragen (Erschließungsbeiträge, Anschlussbeiträge) empfiehlt die Stabsstelle S. 2 (Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt) der Gemeinde, frühzeitig Kontakt mit den Mitarbeitern von S. 2 aufzunehmen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	4. Gleiches gilt bei einem geplanten Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB oder einem Durchführungsvertrag für einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB. Solche Verträge sollten dann jeweils bereits im Entwurf vorgelegt werden.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	5. Sofern Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a – c BauGB durchzuführen sind, gehen wir davon aus, dass die Gemeinde die Voraussetzungen zur Kostenübernahme prüft und die Kosten entsprechend abrechnet.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	IV. Untere Naturschutzbehörde Allgemeine Ausführungen zur Planung Der Vorhabensbereich befindet sich in Reutiner Ortsrandlage und ragt exponiert in die freie Landschaft. Die projektierte Erweiterung in Richtung Süden verstärkt diesen Umstand. Neben der Lage innerhalb des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“ sind keine sonstigen flächenhaften Schutzgegenstände betroffen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	Die Antragsunterlagen sind um einen Umweltbericht zu ergänzen.	Zur Entwurfsfassung wurde ein Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen möglich.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Anregungen und Hinweise 1. Dem Vermeidungsgebot folgend, regen wir an, den projektierten Technikraum so zu verorten, dass dessen Andienung über das bereits überplante Grundstück erfolgen kann. Untenstehende erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft können so vermieden werden. <u>Sollte eine Vermeidung nicht möglich sein, ist dies plausibel zu begründen.</u> Sowohl die bauliche Erschließung über einen unbefestigten Weg hinaus als auch der südlich gelegene zusätzliche Treppenaufgang in Richtung Gartenbereich ist nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde von den dargelegten Anforderungen unabhängig, vermeidbar und wird daher aufgrund der beeinträchtigten Schutzgegenstände kritisch betrachtet (siehe auch Mail [REDACTED]).	Wesentliche Teile des Vorhabens, insbesondere die Geländemodellierung, die Stützmauer mit Treppenanlage sowie die südliche Erschließung, wurden im Zuge der bisherigen Bauausführung bereits hergestellt bzw. baulich vorbereitet. Eine grundlegende Verlagerung der technischen Erschließung würde daher erhebliche Eingriffe in bereits hergestellte Anlagen und Grundstücksbereiche erfordern. Die Erforderlichkeit und Ausgestaltung des Bewirtschaftungs- und Wartungsweges wird in der Begründung näher dargelegt und auf das funktional notwendige Maß beschränkt. Die Notwendigkeit der privaten Zufahrt im südlichen Bereich wird bereits ausführlich begründet. Eine Vorabstimmung zur Notwendigkeit der rechtlichen Sicherung der bereits realisierten baulichen Anlagen erfolgte bereits im Vorfeld mit dem RPK und dem RV. Diese tragen die Planung mit s.o. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird bereits gefolgt
	2. Die Festsetzungen aus der 4. Änderungen enthalten eine umfassende Eingrünung um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu begegnen. Dieser Belang bleibt insbesondere aufgrund der exponierten Lage des Baugrundstückes weiterhin von Relevanz und ist bei der Planung zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung berücksichtigt dies zum gegenwärtigen Planstand nicht. Ferner wird angeregt die erforderliche Eingrünung entsprechend der 4. Änderung in Form eines Streuobstgürtels bzw. heimischen Sträuchern vorzunehmen. Die unter Ziffer 3.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannten Einschränkungen aufgrund unterirdischer Versorgungsanlagen sind hierbei zu berücksichtigen.	Der Anregung wird gefolgt. Zur Entwurfsfassung wurde ein Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden darin ermittelt und in die Planunterlagen übernommen. Neben den vorgesehenen Gehölz- und Streuobstpflanzungen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 11.307 Ökopunkten, das durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen wird. Die festgesetzten Pflanzgebote aus dem Rechtsplan können aufgrund der bereits realisierten Gartenanlage teilweise nicht mehr umgesetzt werden. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	Änderungen in den Unterlagen bitten wir farblich zu markieren.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	V. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde Allgemeine Ausführungen Der vorliegende vorhabenbezogene BBP stellt eine Erweiterung eines bestehenden BBP dar. Die Erweiterung ist erforderlich, da der Bauherr und Eigentümer des Grundstücks bauliche Maßnahmen umsetzen möchte.	Ein Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt und den Unterlagen beigelegt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	FORTSETZUNG S. 26 Im BBP soll folgendes geregelt werden: • die Erweiterung des Privatgartens unter Berücksichtigung einer neuen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, • die Zulässigkeit der Stützmauer und Treppenanlage im Außenbereich, • die Festsetzung von Pflanzgeboten zur ökologischen und gestalterischen Einbindung, • die Sicherung einer privaten Zufahrt zur Erschließung der Technikräume des Schwimmbades, • die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der entstehenden Böschung zur Versorgung der Schwimmbadtechnik und des Einfamilienhauses. Der Umweltbericht und die darin enthaltene E/A Bilanzierung liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor.	SIEHE S. 26
	Die Relevanz und die Ausführung der verkehrlichen Erschließung des Technikraumes ist hierbei auch bodenschutzrechtlich zu prüfen. Aktuell ist die Zuwegung durch eine geschotterte Baustraße gewährleistet. Die Gestaltung und Breite der dauerhaft zu erhaltenen Zuwegung ist im Umweltbericht zu bewerten. In die Eingriffsbilanz sind auch Baustelleneinrichtungsflächen und weitere temporäre Bodeneingriffe aufzunehmen und zu bewerten.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die dauerhafte Zuwegung zum Technikraum einschließlich ihrer Ausführung, Breite und bodenschutzrechtlichen Auswirkungen wird im Umweltbericht sowie in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend bewertet. Dabei wird insbesondere die geplante Ausbildung der Zufahrt als überwiegend wasserdurchlässiger Schotterrasen berücksichtigt. Temporär beanspruchte Flächen werden im Umweltbericht hinsichtlich möglicher verbleibender Beeinträchtigungen berücksichtigt. Soweit die Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten vollständig rekultiviert und die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden können, entsteht hieraus kein dauerhaft kompensationspflichtiger Eingriff. Verbleibende Beeinträchtigungen werden dagegen in der Bilanzierung berücksichtigt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird teilweise gefolgt
	Im Umweltbericht sind entsprechende Minimierungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden abzu prüfen und festzuhalten. Es ist auszuführen, dass entsprechend § 1 LBodSchG mit Boden und Fläche sparsam, schonend und haushälterisch umgegangen wird.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt
	Ob weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind und welche dies sein könnten, ist mit der unteren Boden- und Naturschutzbehörde abzustimmen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Für eine abschließende STN sind der Umweltbericht inkl. E/A Bilanzierung und Minimierungsmaßnahmen vorzulegen.	Der Umweltbericht inkl. E/A Bilanzierung und Minimierungsmaßnahmen ist den Unterlagen zur Offenlage beigelegt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ wird gefolgt

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	Anregungen und Hinweise Eine abschließende Stellungnahme der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist erst möglich, wenn die fehlenden Unterlagen vorliegen.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	VI. Untere Landwirtschaftsbehörde Allgemeine Ausführungen zur Planung Durch das Vorhaben sind agrarstrukturellen Belange betroffen, da die Erweiterung mit ca. 640 m² in einer Vorbehaltsflur I nach der Flurbilanz 2022 liegt. Grundlegend können Bedenken für Vorhaben mit geringem Flächenumfang zurückgestellt werden, jedoch ist die Bebauungsplanerweiterung und somit der Flächenverlust für ein privates Schwimmbad eines Einfamilienhauses mit bereits großzügigen Grünanlagen im Hinblick auf die Schonung des Außenbereichs und des Flächenverbrauchs pro Kopf als kritisch zu betrachten.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	Anregungen und Hinweise Sollten sich Änderungen am Plangebiet ergeben, sowie Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen geplant werden bitten wir um frühzeitige Beteiligung bei der Flächenauswahl gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	VII. Untere Forstbehörde Es sind keine forstlichen Belange betroffen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	VIII. Straßenbauamt Es stehen keine Belange entgegen. Die verkehrliche Erschließung der ausgewiesenen Gebietsfläche erfolgt über eine Gemeindestraße.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	IX. Untere Verkehrsbehörde Das Gebiet des Bebauungsplans liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Freudenstadt, da keine klassifizierten Straßen betroffen sind. Zuständig ist hier die örtliche Straßenverkehrsbehörde der Stadt Alpirsbach. Es wird daher keine Stellungnahme abgegeben. Die Anhörung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde wird empfohlen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	X. Gewerbeaufsicht Es bestehen keine Bedenken.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 16	XI. Flurneuordnungsstelle Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind vom Bebauungsplan nicht betroffen. Von Seiten der Flurneuordnung werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Anregungen und Hinweise(n) ☐ wird gefolgt ☐ wird nicht gefolgt ☐ sind nicht relevant ☐ werden unabhängig vom Planverfahren behandelt ☒ werden zur Kenntnis genommen
	XII. Vermessungsamt Es sind keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	XIII. Kreisbrandmeister Es bestehen keine weiteren Anregungen.	Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen
	XIV. Untere Abfallrechtsbehörde Nach § 1 a Abs. 2 BauGB muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die Festlegung von Straßen- und Geländeneiveaus sollte insofern versucht werden, dass das bei der Bebauung zu erwartende anfallende Aushubmaterial vor Ort wiederverwendet werden kann und nicht abgefahren und einer Entsorgung zugeführt werden muss. Dies gilt insbesondere in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden. Auf die Regelung in § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird verwiesen. <u>Dies ist bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zwingend zu berücksichtigen.</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie zur Wiederverwendung von anfallendem Aushubmaterial werden grundsätzlich geteilt. Das Vorhaben ist in wesentlichen Teilen bereits baulich umgesetzt bzw. auf Grundlage bestehender Genehmigungen begonnen worden. Für einzelne darüber hinausgehende bzw. abweichend ausgeführte Anlagen sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Eine grundlegende Neufestlegung der bereits weitgehend hergestellten Gelände- und Erschließungssituation ist daher nicht mehr Gegenstand der Planung. Unabhängig hiervon wurden die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie der Bauausführung beachtet. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen sind im vorliegenden Verfahren nicht erforderlich. Die Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wurden im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Anregungen und Hinweise(n) ☒ werden zur Kenntnis genommen

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG / Stadt Alpirsbach

Abstimmungsfassung vom 21.08.2026, beschlossen am 22.09.2026



Stadt Alpirsbach
Landkreis Freudenstadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Zankwaldweg / Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung“**

Regelverfahren

in Alpirsbach – Reutin

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 21.08.2026, gerändert nach GR am 06.10.2026

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 06.12.2024 sind grau hinterlegt

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
~~zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)~~
zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
~~zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)~~
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ~~in der Fassung vom 16. März 2026 vom 05. März 2010~~
~~(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)~~
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581),
~~zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)~~
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 21.08.2026 wird Folgendes festgesetzt:

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen für den nördlichen und westlichen Teil - Angebotsbebauungsplan (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

3.1.1 Dorfgebiet (MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 5 BauNVO)

Es gilt § 5 BauNVO.

~~3.1.2 Sonstige zugelassene Nutzungen (Flächen ohne Zweckbestimmung § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)~~ ~~Zugelassen werden:~~

- ~~• Privater Hausgarten mit Bepflanzung / Beete~~
- ~~• die der Nutzung „privater Hausgarten“ dienenden Nebenanlagen (Terrassenbeläge o.ä.)~~
- ~~• Schwimmbad gem. Lageplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) und zugehörigen Technikräumen~~
- ~~• Zufahrt zum Schwimmbad / zu Technikräumen mit wasserdurchlässigem Belag~~
- ~~• Stützmauern~~
- ~~• PV-Anlagen~~

~~Zulässige Nutzungen siehe Planeinschrieb im Vorhaben- und Erschließungsplan.~~

~~Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Bei Änderungen im Durchführungsvertrag sind die Raumordnungsbehörden (hier: RP-Karlsruhe, Regionalverband Nordschwarzwald) zu beteiligen.~~

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Definition Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen):

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt (ohne Dachaufbauten).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird mit 673,00 m üNN festgesetzt.

Abweichungen von +/- 0,50 m sind zulässig

3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

3.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzt.

~~3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)~~

~~3.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)~~

~~Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.~~

3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

~~Gem. dem zeichnerischen Teil werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.~~

- ~~• Auf der Teilfläche des Flst. 379 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind außerhalb der festgesetzten Flächen keine weiteren baulichen Anlagen mit der Ausnahme von PV-Modulen zulässig.~~
- ~~• Auf dem Flst. 380/1 gelten die Regelungen des § 23 BauNVO. Zugelassen sind die dem Einfamilienhaus dienende Nebenanlagen wie Schwimmbad mit Technik, Technikgebäude, Garagen und Stellplätze, bauliche Anlagen wie Stützmauern usw.~~
- ~~• Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) nördlich, östlich und westlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.~~
- ~~• Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gastank“ ist ein unterirdischer Gastank einschließlich der hierfür erforderlichen technischen Einrichtungen~~

gen zulässig.

- Auf den südlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Grundstücksflächen sind weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ausdrücklich zugelassenen Anlagen.
- Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Nebenanlagen bleiben hiervon unberührt.

3.5 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wie folgt festgesetzt:

- private Verkehrsfläche: Zufahrt Flurstück Nr. 380/1
- landwirtschaftlicher Weg: landwirtschaftliche Nutzung sowie Zufahrt auf Flurstück Nr. 379

Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.7 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.7.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB)

Öffentliche Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt. Die als „Verkehrsgrün“ festgesetzten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.7.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 2 BauGB)

Private Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt. Sie sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Zugelassen werden:

- Privater Hausgarten mit Bepflanzung / Beete
- die der Nutzung „privater Hausgarten“ dienenden Nebenanlagen (Terrassenbeläge, Fußballtore, Trampolin, Stützmauern o.ä.)

3.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 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.
- Die **Beleuchtung** ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

3.8.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme 01 Feldheckenpflanzung (ca. 158 m²), Streuobst (ca. 900 m²), Wirtschaftsgrünland (ca. 75 m²), Flst. 379, Gem. Reutin

Maßnahme 02 Zuordnung von 11.307 Ökopunkten aus der Ökokonto-Maßnahme „OEK-012026-E5EB66 – Wiesenextensivierung am Alten Holenbach, Brigachtal (Schwarzwald-Baar-Kreis)“ zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe.

3.9 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

- Neupflanzung von **Feldh** Hecken entsprechend dem zeichnerischen Teil auf privaten Grundstücksflächen (PFG):
 - Pflanzung einer mindestens 4-reihigen durchgehenden **Feldh** Hecke aus heimischen Gehölzen

- Stützmauern / Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Pflanzgebots sind zulässig

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen." Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor. Die unter Hinweise befindliche Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

3.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

~~Pflanzbindung Heckenpflanzung siehe zeichn. Teil.~~ Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten ~~Hecken~~ ~~Einzelbäume~~ sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Schutz der Gehölze während und nach der Bauphase.

4. Festsetzungen für den südlichen Teil - Vorhabenbezogener Bebauungsplan [§ 12 Abs. 3 und 3a BauGB]

4.1 Sonstige zugelassene Nutzungen - Flächen ohne Zweckbestimmung [§ 12 Abs. 3 und 3a BauGB]

Zulässige Nutzungen gemäß Planeinschrieb im Vorhaben- und Erschließungsplan:

- Schwimmbecken mit Terrasse und Technikräumen
- Umgangsweg entlang der Technikräume (Ostseite)
- Hausgarten entlang Schwimmbecken (Westseite)
- Bewirtschaftungsweg und Zufahrt für die Landwirtschaft (Schotterrasen)
- Umschlagfläche zur Be- und Entladung
- Pflanzfläche mit Natursteinmauer und Treppenanlage
- Rasenfläche
- Fläche für PV-Module einschl. Einfassung mit Naturstein

Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Bei Änderungen im Durchführungsvertrag sind die Raumordnungsbehörden (hier: RP Karlsruhe, Regionalverband Nordschwarzwald) zu beteiligen.

5. Hinweise und Empfehlungen

5.1 Oberboden und Erdarbeiten

- Der auf dem Gelände anstehende Oberboden (Mutterboden) der im Zuge der Bauausführung abgetragen werden muss ist zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (§ 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges befahren von Mutterboden ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), ist eine Wiederverwertung auf anderen Fläche vor einer Deponierung zu Prüfen.

5.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

~~Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.~~

Im Untergrund des Plangebietes liegt die Festgesteinseinheit "Plattensandstein-Formation" vor.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

5.4 Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

5.5 Dränung

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.

5.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

5.8 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstü-

cken.

- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.
- Kabelverteilerschränke zur Sicherung der Versorgung des Gebiets.
- erforderliche Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

5.9 Natur und Landschaft

5.9.1 Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nichtüberbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auf Grundlage dessen und der ausdrücklichen Klarstellung des § 21 a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Die Gestaltung /Anlage von Schottergärten ist damit unzulässig.

5.9.2 Pflanzliste

Die Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Bäume			
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitz- Ahorn	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus petraea	Traubeneiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Prunus avium	Vogelkirsche

sowie insbesondere züchterisch bearbeitete klein- und schmalkronige Sorten der genannten Arten

Sträucher			
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Echte Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Pinus mugo	Leg-Föhre	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten.

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 06.12.2024~~

Fassung vom 21.08.2026, geändert nach GR am 06.10.2026

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

Bearbeiter:

Jana Gfrörer

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

Ausgefertigt Stadt Alpirsbach, den

.....

Vanessa Schmidt (Bürgermeisterin)



Stadt Alpirsbach
Landkreis Freudenstadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Zankwaldweg / Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung“**

Regelverfahren

in Alpirsbach – Reutin

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 21.08.2026

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 06.12.2024 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

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

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026 ~~vom 05. März 2010~~
~~(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)~~
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581),
~~zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)~~
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplans nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 21.08.2026 wird Folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften für den nördlichen und westlichen Teil - Angebotsbebauungsplan

*Gemeinden können durch Satzungen örtliche Bauvorschriften erlassen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-7 LBO BW),
über*

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Für Wohngebäude gilt:

- Die Dachformen sind frei. Flachdächer sowie Tonnen- und Bogendächer sind nicht zulässig,
- Dachneigungen siehe Einschrieb im Lageplan.

Für Garagen gilt:

Garagen sind mit einem Sattel- oder Pultdach auszuführen. Ausnahmsweise sind auch Flachdächer mit gleichzeitiger extensiver Begrünung oder Nutzung als Dachterrasse zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten sind zulässig,
- Dacheinschnitte sind zulässig.

2.1.3 Fassaden und Dachgestaltung

Für die Dachgestaltung gilt:

- Zulässig sind Ton- und Betonziegel in allen Farben ~~von rot bis anthrazit,~~
- ~~Nicht zulässig sind blaue, gelbe und grüne Farben,~~
- Sonnenkollektoren sind zulässig.

2.2 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

2.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Gestaltung der Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig gestaltet werden. Bei gewerblicher Nutzung sind die Verkehrs- und Hofflächen wasserundurchlässig zu gestalten. Mitarbeiterstellplätze mit geringer Frequentierung können wasserdurchlässig gestaltet werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind bspw. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen. Bituminöse Baustoffe und Beton (nahezu wasserundurchlässig) sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

2.2.3 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Auf den Grundstücken sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht im Gebäude untergebracht werden.

2.2.4 Einfriedung

Es gilt das Nachbarrecht.

3. Örtliche Bauvorschriften für den südlichen Teil – Vorhabenbezogener Bebauungsplan

3.1 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten **§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW**

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.2 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, **§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW**

3.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2.2 Gestaltung der Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen

- Der Bewirtschaftungsweg ist als befestigter Grasweg (Schotterrasen) herzustellen.
- Der als Umschlagfläche zur Be- und Entladung abgegrenzte Bereich darf mit Natursteinpflaster befestigt werden.

3.2.3 Stützmauern und Geländemodellierungen

Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen sowie Stützmauern) sind in den zeichnerischen Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes deutlich ablesbar im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

Bezüglich der Einhaltung von Abständen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gilt das Nachbarrecht.

3.2.4 Fläche für PV-Module

Auf dem als Fläche für PV-Module gekennzeichneten Bereich ist die Aufstellung von Photovoltaik-Modulen zur Stromerzeugung wie folgt zulässig:

- Solarzaun,
- aufgeständerte Module mit einer Höhe von maximal 3,00 m,
- liegende Module auf der Böschung,
- Abgrenzung / ggf. notwendige Terrassierung zum Bewirtschaftungsweg durch eine Natursteinmauer.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 06.12.2024

Fassung vom 21.08.2026

Bearbeiter:

Jana Gfrörer



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.

Ausgefertigt Stadt Alpirsbach, den

.....

Vanessa Schmidt (Bürgermeisterin)



Stadt Alpirsbach
Landkreis Freudenstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zankwaldweg / Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung“

Regelverfahren

in Alpirsbach – Reutin

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 21.08.2026

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 06.12.2024 sind grau hinterlegt



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.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6. Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption.....	9
6.1 Bauliche Konzeption.....	9
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	11
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	13
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	13
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	14
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	14
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	14
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	16
9. Vorhaben- und Erschließungsplan.....	17
10. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
10.1 Art und Maß der Nutzung / Bauweise.....	18
10.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports.....	18
10.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
10.4 Bindungen für Bepflanzungen.....	19
11. Örtliche Bauvorschriften.....	20
11.1 Dachform, -neigung, -gestaltung, -aufbauten und -einschnitte.....	20
11.2 Werbeanlagen.....	20
11.3 Gestaltung unbebauter Flächen.....	20
11.4 Einfriedungen.....	20
11.5 Antennen.....	20
12. Anlagen.....	21

1. Planerfordernis

Im Bereich des Plangebiets befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Zankwald/Herdweg – 3. Änderung“ (inzwischen 4. Änderung des Rechtsplanes vorliegend), mit welchem der Bau eines Einfamilienhauses und die Errichtung eines Privatgartens planungsrechtlich zugelassen wurde. Die Eigentümer möchten den Privatgarten um den Bau eines Schwimmbads mit erforderlicher Technischeinrichtung erweitern. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurde der Bau eines Schwimmbeckens im Privatgarten durch die Baurechtsbehörde auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt und mit der Umsetzung begonnen.

Für die Sicherung des Geländes sowie die Erschließung des Grundstücks von Süden ist jedoch die Errichtung einer Stützmauer mit Treppenanlage und südlichen Zuwegung notwendig, die teilweise im Außenbereich liegt und ohne Genehmigung begonnen wurde. Da den Eigentümern die Genehmigungspflicht für dieses Bauvorhaben nicht bewusst war, wurde die Baumaßnahme durch die Baurechtsbehörde gestoppt. Darüber hinaus musste der bereits genehmigte Technikraum für die Schwimmbadtechnik in südliche Richtung erweitert werden. Hierfür wurde ein weiterer Bauantrag eingereicht, über den bislang noch nicht entschieden wurde. Zusätzlich hat sich im laufenden Betrieb des bereits installierten Blockheizkraftwerks (BHKW) herausgestellt, dass die Kapazität des bestehenden Gastanks entgegen der ursprünglichen Annahmen nicht ausreichend dimensioniert ist und lediglich eine deutlich kürzere Betriebsdauer ermöglicht. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und dauerhaften Energieversorgung des Schwimmbads sowie des Wohngebäudes ist daher eine Erweiterung der vorhandenen Gasspeicherkapazität erforderlich. Diese kann innerhalb des bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan erfassten Grundstücksbereichs umgesetzt werden und begründet für sich genommen keine zusätzliche Inanspruchnahme des bisherigen Außenbereichs. Die konkrete technische Ausführung wird im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung festgelegt.

Um die erforderlichen baurechtlichen Grundlagen für die Fortführung des Vorhabens zu schaffen, ist ein Bauleitplanverfahren notwendig. In diesem Zusammenhang soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Folgendes geregelt werden:

- die Erweiterung des Privatgartens unter Berücksichtigung einer neuen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- die Zulässigkeit der Stützmauer und Treppenanlage im Außenbereich,
- die Festsetzung von Pflanzgeboten zur ökologischen und gestalterischen Einbindung,
- die Sicherung des bereits erweiterten Technikraums,
- die Sicherung einer privaten Zufahrt eines technischen Bewirtschaftungs- und Wartungsweges zur Erschließung der Technikräume des Schwimmbades und Bewirtschaftung der Außenanlage sowie Wartung der nachfolgend genannten Photovoltaikanlage,
- die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der entstehenden bereits angelegten bzw. noch abschließend

herzustellenden Böschung zur Versorgung der Schwimmbadtechnik und des Einfamilienhauses.

Das Grundstück liegt teilweise im Bereich eines regionalen Grünzugs. Durch die Festsetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass lediglich die im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Nutzungen zugelassen werden, wodurch die Eingriffe in den Außenbereich begrenzt und gesteuert werden. Da sich die betroffenen Flächen vollständig im Eigentum der Vorhabenträger befinden, ist die Umsetzung des Vorhabens durch das Planverfahren gesichert. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit erforderlich, um die städtebauliche Ordnung, die rechtliche Zulässigkeit und die ökologischen Belange in Einklang zu bringen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Alpirsbacher Stadtteils Reutin. Im Osten, Süden und Westen öffnet sich das Gebiet in die freie Landschaft.

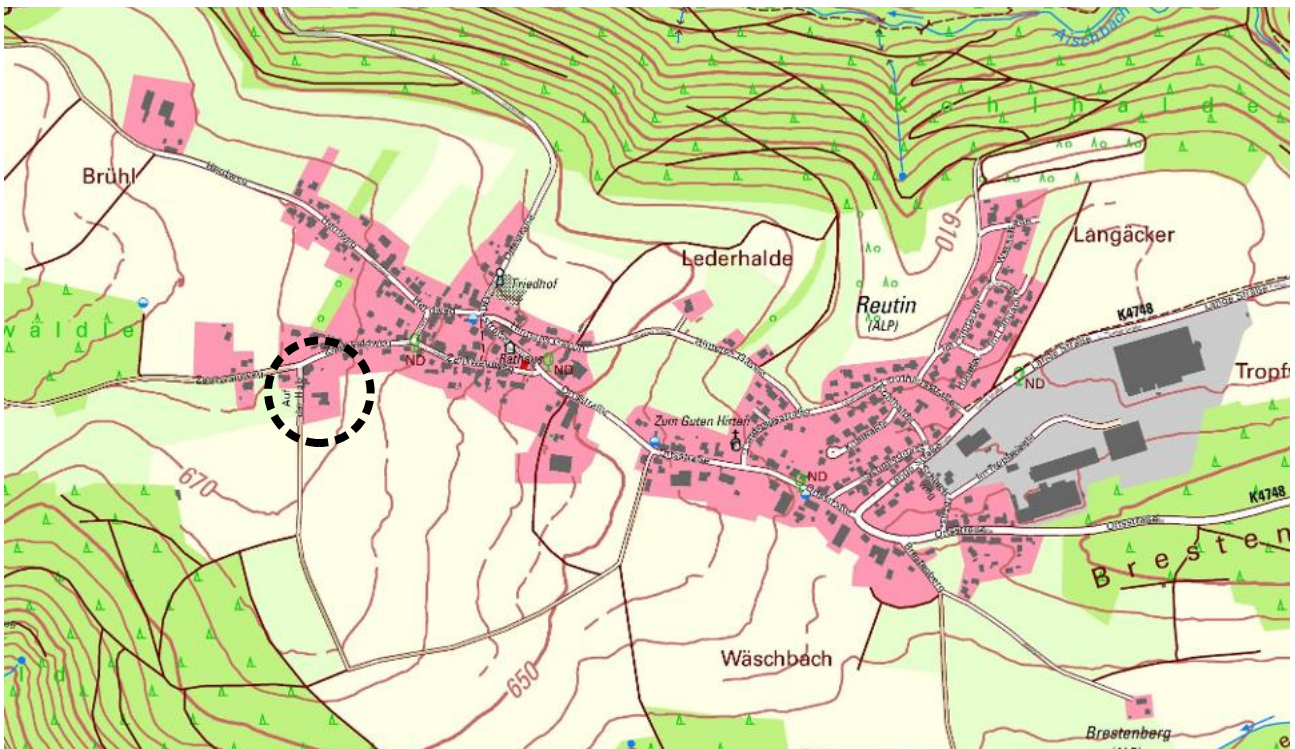


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von von 4.210 m² beinhaltet die Flurstücke 380/1, 379 i.T. und 39 i.T. (Verkehrsfläche „Auf der Hub“).



Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

~~Der Bebauungsplan wird mit Vorhabenbezug aufgestellt.~~ Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs werden im bereits planungsrechtlich gesicherten nördlichen Bereich angebotsbezogene Festsetzungen getroffen; der südliche Erweiterungsbereich wird unmittelbar über den Vorhaben- und Erschließungsplan vorhabenbezogen geregelt.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt der zwischen der Stadt Alpirsbach und dem Vorhabenträger vereinbarte Durchführungsvertrag planungsrelevante Sachverhalte im Hinblick auf die Durchführung des Vorhabens und seine Erschließung. Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen den Vertragsparteien abzuschließen. Grundlage des Durchführungsvertrages ist ein vom Vorhabenträger vorgelegter und mit der Stadt abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Durchführungsvertrag ist mit dem RP Karlsruhe, Abtl. Raumordnung und dem Regionalverband Nordschwarzwald abzustimmen. Bei einer Änderung des Durchführungsvertrages ist der Regionalverband und das Regierungspräsidium ebenfalls anzuhören.

Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Die Grundstücksverfügbarkeit ist nachgewiesen. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet Regionaler Grünzug	☒ VRG ☐ VBG ☐ keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	- Gemischte Baufläche - Fläche für die Landwirtschaft	☒ Änderung erforderlich ☐ Berichtigung erforderlich ☐ aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Zankwald/ Herdweg – 4. Änderung“	☒ Überplanung ☐ angrenzend ☐ nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Naturschutzgebiete	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
FFH-Mähwiese	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m²)	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	☐ ja ☒ nein
Waldabstandsflächen (30 m)	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	-	☐ betroffen

		☒ nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-	☐ relevant ☒ nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen

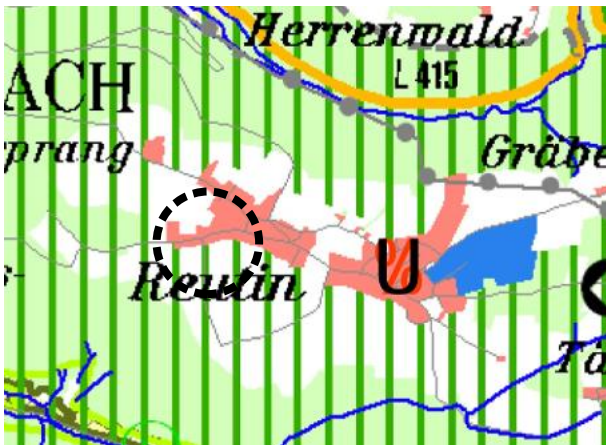


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

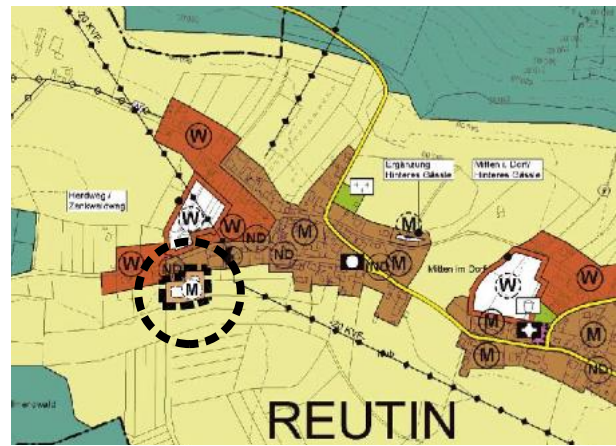


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP 2. Änderung

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist der Planbereich als Regionaler Grünzug festgelegt. Ein Großteil des Plangebiets befindet sich bereits heute teilweise innerhalb eines regionalen Grünzugs. Bei der Aufstellung des BBPs "Zankwaldweg/Herdweg" 3. Änderung wurde die Erweiterung wie folgt begründet: *"Im Vorfeld hat die Stadt Alpirsbach als Folge dieser Anfrage konzeptionell auch eine weitergehende Bebauung in diesem südlichen Ortsrandbereich untersuchen lassen. Neben einer schwierigen und unverhältnismäßig aufwendigen Erschließung kam vom Regionalverband eine klare Absage gegen eine über die konkrete Anfrage hinaus gehende Bebauung, da diese in Konflikt steht mit einem Regionalen Grünzug des Regionalplanes 2015, der an den südlichen Ortsrand von Reutin heranreicht. Der Regionalverband sieht für diesen Bereich eindeutig keine Möglichkeit, eine Bebauungsplan-Erweiterung für mehrere Baugrundstücke mit den festgesetzten regionalplanerischen Zielsetzungen zu vereinbaren."*

Lediglich für die o.g. konkrete Anfrage wird vom Regionalverband nach den Grundsätzen einer nicht-parzelscharfen Betrachtung ein Interpretationsspielraum von einer Bautiefe für ein Baugrundstück als maximal mögliche bauliche Entwicklung gesehen, die noch mit dem Regionalen Grünzug vereinbar ist."

Die nun geplante Erweiterung befindet sich weiterhin innerhalb des Grünzugs, der Interpretationsspielraum von einer Bautiefe ist bereits ausgeschöpft, sodass bzgl. eines möglichen Zielverstoßes mit den Raumordnungsbehörden im Vorfeld die Machbarkeit zur Genehmigung des BBPs abgestimmt wurde. Die Festsetzung einer baulichen Nutzung mit Baufenster wäre mit einem Zielverstoß verbunden. Allerdings wird der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Genehmigung der bereits fast vollständig hergestellten baulichen Anlagen zugestimmt. Weitere oder andere bauliche Anlagen werden nicht zugelassen.

Im Zuge der weiteren technischen Konkretisierung des Vorhabens wurden auch die Standorte der erforderlichen technischen Einrichtungen unter besonderer Berücksichtigung der Lage am Regionalen Grünzug nochmals überprüft. Für die aufgrund des Betriebs des BHKW erforderliche Erweiterung der Gasspeicherkapazität wäre aus betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht zunächst eine Unterbringung im südöstlichen Grundstücksbereich in unmittelbarer Nähe zu den Technikräumen naheliegend gewesen. Dieser Bereich liegt jedoch außerhalb des bisher überplanten Siedlungsbereichs und innerhalb des Regionalen Grünzugs.

Zur weiteren Minimierung der Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs wird auf diesen Standort verzichtet. Stattdessen soll die erforderliche zusätzliche Gasspeicherkapazität im Bereich des bereits bestehenden Gastanks innerhalb des bisher überplanten Grundstücksbereichs untergebracht werden. Hierzu muss das vorhandene Tankbett erneut geöffnet und baulich angepasst werden. Je nach abschließender technischer Auslegung erfolgt entweder die Ergänzung um einen weiteren Tank oder der Austausch des bestehenden Tanks gegen einen entsprechend größer dimensionierten Tank.

Diese Lösung ist mit einem höheren baulichen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden, vermeidet jedoch die zusätzliche Inanspruchnahme einer bislang nicht baulich beanspruchten Fläche innerhalb des Regionalen Grünzugs. Sie entspricht damit dem planerischen Ziel, sämtliche nicht zwingend standortgebundenen baulichen und technischen Anlagen soweit wie möglich innerhalb des bereits baulich geprägten bzw. planungsrechtlich gesicherten Bereichs unterzubringen.

Die Errichtung der PV-Anlage auf der bereits angelegten bzw. noch abschließend herzustellenden Böschung ist mit der Festlegung eines regionalen Grünzugs vereinbar.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Alpirsbach wird die Fläche als gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geplanten baulichen Anlagen im privaten Hausgarten erfolgt die Ausweisung einer privaten Grünfläche im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um das Vorhaben zu ermöglichen und die Festsetzungen des Rechtsplanes an den tatsächlich vorhandenen Bestand anzupassen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Zankwald/Herdweg – 4. Änderung“ von der Planung um 3.131 m² überplant.

Bei Aufhebung oder Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, gelten die Regelungen des Rechtsplanes der 4. Änderung unverändert fort. Daher wird der Rechtsplan lediglich „überplant“ und nicht förmlich aufgehoben.



Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 13.11.2024

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:

- Einfamilienhaus mit Hausgarten im Dorfgebiet
- landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

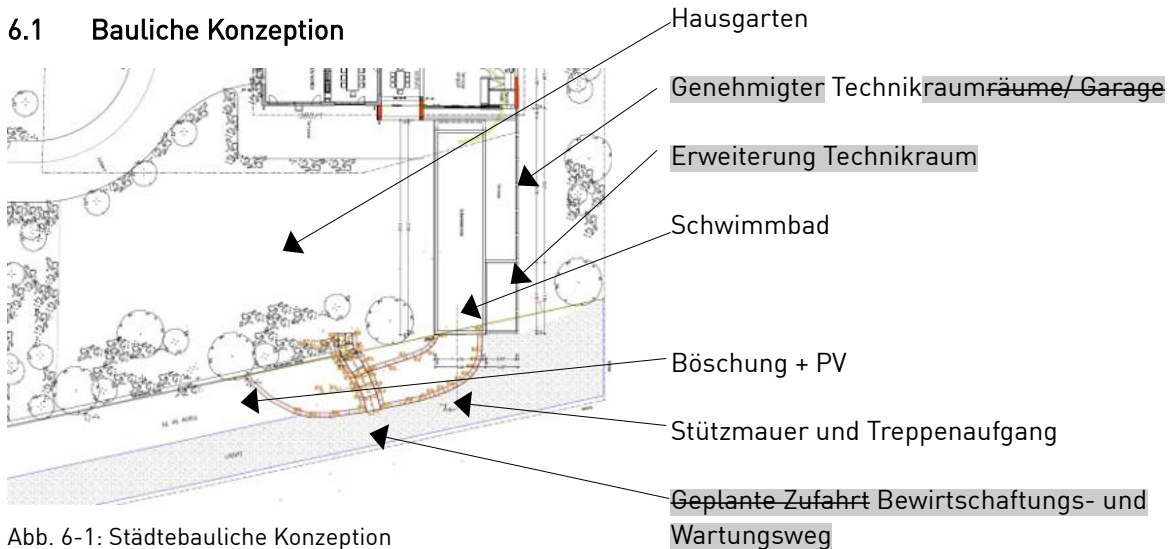
- Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet
- Scheunen / Schuppen / Wirtschaftsgebäude im Dorfgebiet
- landwirtschaftlich genutzte Flächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer bereits errichteten Erweiterung des Technikraums für die Schwimmbadtechnik und Stützmauer mit Treppenanlage im derzeitigen Außenbereich geschaffen werden. Gleichzeitig werden die Festsetzungen des Rechtsplanes an den vorhandenen Bestand angepasst sowie eine notwendige Zufahrt ein technisch notwendiger Bewirtschaftungs- und Wartungsweg zur Erreichbarkeit des südlichen Technikraums südlich des Privatgrundstücks und PV-Anlagen auf einer best. der bereits angelegten bzw. noch abschließend herzustellen- den Böschung zugelassen.

6. Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption



Die städtebauliche Konzeption des Vorhabens basiert auf der Weiterentwicklung und technischen Ergänzung des bestehenden Wohngrundstücks unter Berücksichtigung der topographischen Situation sowie der bestehenden baulichen und technischen Anforderungen. Die vorgesehenen Maßnahmen konzentrieren sich dabei im Wesentlichen auf den südlichen Grundstücksbereich, der aufgrund der Hanglage sowie der technischen Erfordernisse besondere Anforderungen an Erschließung, Geländesicherung und Versorgung stellt.

6.1.1 Erweiterung des Technikraums / Schwimmbadtechnik

Im November 2022 wurde seitens der Baurechtsbehörde eine Baugenehmigung für das Schwimmbad sowie die Erweiterung der Kellerräume mit Hobby- und Technikraum erteilt. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung zeigte sich jedoch, dass die ursprünglich vorgesehenen Technikflächen für die Unterbringung der erforderlichen Schwimmbad- und Versorgungstechnik nicht ausreichend dimensioniert waren.

Insbesondere stellte sich im Rahmen der Abstimmung mit dem Poolbauer heraus, dass die technischen Leitungen des Schwimmbeckens vollständig gedämmt und eingehaust werden müssen. Zunächst wurde hierfür die Ausbildung eines schmalen Versorgungsgangs geprüft, der sich funktional jedoch als nicht ausreichend erwies. Daher wurde der Bereich im weiteren Planungsverlauf verbreitert und als zusätzlicher Technik- und Lagerraum ausgebildet.

Der Raum dient der Unterbringung der technischen Anlagen und Leitungsführungen des Schwimmbeckens über die gesamte Länge des Anbaus. Zusätzlich besteht ein Bedarf zur Lagerung der für den Betrieb des Schwimmbads erforderlichen Betriebs- und Verbrauchsmaterialien, insbesondere Chlor, Filterstoffe sowie Mittel zur Wasseraufbereitung und Entsalzung, die regelmäßig palettenweise angeliefert werden. Die Erweiterung des Technikraums stellt damit einen funktional notwendigen Bestandteil des Gesamtvorhabens dar.

Für die Anlieferung und Entladung dieser Materialien ist unmittelbar vor dem Zugang zum Technikraum eine kleinflächige, dauerhaft tragfähige befestigte Fläche erforderlich. Im bisherigen Betrieb hat sich gezeigt, dass die schweren bzw. palettierten Verbrauchsmaterialien aufgrund der örtlichen und topographischen Verhältnisse nur mithilfe einer Raupe bis an den Technikraum transportiert und dort abgeladen werden können. Für das sichere Befahren, Rangieren sowie Be- und Entladen benötigt dieses Fahrzeug einen ausreichend standfesten Untergrund.

Unmittelbar vor dem Technikraum ist daher eine auf das funktional notwendige Mindestmaß beschränkte Befestigung in Form eines Kopfsteinpflasters vorgesehen. Die Fläche dient ausschließlich der technischen Andienung des Technik- und Lagerraums und wird weder als allgemeine Stellplatz- noch als zusätzliche Hoffläche genutzt. Der übrige Bewirtschaftungs- und Wartungsweg wird zur Minimierung des Eingriffs weiterhin in Schotterterrassenbauweise hergestellt.

6.1.2 Energieversorgung / BHKW und Gastank

Zur Versorgung der technischen Anlagen des Schwimmbads wurde ein Blockheizkraftwerk (BHKW) installiert und bereits in Betrieb genommen. Ergänzend ist die Errichtung einer PV-Anlage vorgesehen, sodass ein Teil des Energiebedarfs künftig über selbst erzeugten Strom gedeckt werden kann. Gleichwohl bleibt der ergänzende Betrieb des BHKW insbesondere in sonnenarmen Zeiten bzw. bei nicht ausreichender Stromerzeugung erforderlich.

Im laufenden Betrieb hat sich gezeigt, dass die Kapazität des vorhandenen Gastanks geringer ist als für einen dauerhaft praktikablen Betrieb erforderlich. Daher muss die vorhandene Gasspeicherkapazität erweitert werden.

Im Rahmen der technischen Planung wurden hierfür unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten untersucht. Aus betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht wäre eine zusätzliche unterirdische Tankanlage im südöstlichen Grundstücksbereich in räumlicher Nähe zum Technikraum die günstigste Lösung gewesen. Hierdurch hätten insbesondere der bauliche Aufwand für die Herstellung des Tankbetts sowie Eingriffe in bereits fertiggestellte Grundstücksbereiche reduziert werden können.

Aufgrund der Lage dieses Bereichs innerhalb des Regionalen Grünzugs wird diese Variante jedoch nicht weiterverfolgt. Stattdessen soll die erforderliche zusätzliche Speicherkapazität am Standort des bereits vorhandenen Gastanks innerhalb des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan erfassten Grundstücksbereichs geschaffen werden. Hierzu ist das vorhandene Tankbett erneut freizulegen und entsprechend der abschließenden technischen Lösung anzupassen. Vorgesehen ist entweder die Ergänzung des vorhandenen Tanks durch einen weiteren Tank oder dessen Austausch gegen einen Tank mit entsprechend größerem Speichervolumen.

Mit dieser Lösung wird bewusst ein zusätzlicher baulicher und wirtschaftlicher Aufwand in Kauf genommen,

um eine zusätzliche unterirdische Gastankanlage innerhalb des Regionalen Grünzugs zu vermeiden. Die südöstlich gelegene Fläche kann damit von dieser zusätzlichen baulichen Nutzung freigehalten werden.

6.1.3 Geländesicherung / Stützmauer und Treppenanlage

Aufgrund der topographischen Situation des Grundstücks wurden zur Sicherung des Geländes sowie zur Erschließung der südlichen Grundstücksbereiche die Herstellung einer Stützmauer sowie einer begleitenden Treppenanlage erforderlich. Diese Anlagen dienen sowohl der funktionalen Erschließung als auch der Sicherung der Böschungsbereiche und der dauerhaften Zugänglichkeit der technischen Anlagen und Außenbereiche.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Einfamilienhauses erfolgt wie bisher über den westlich angrenzenden Weg „auf der Hub“.

Lediglich die notwendigen Technikeinrichtungen für das Schwimmbad müssen über eine neue Zufahrt südlich der Böschung des Hausgartens angelegt werden. Die private Zufahrt ist zwingend erforderlich, um die Schwimmbad- / Gebäudetechnik sowie die Technik der geplanten PV-Anlage zu bedienen. Die Zufahrt geht bis zum Eingang in den Technikbereich, welcher sich im UG neben dem Schwimmbad befindet, siehe Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Untergeschoss befindet sich u.a. ein relativ großes, schweres BHKW, welches anders nicht angefahren und bedient / ggf. ausgetauscht / gewartet usw. werden kann. Auch die weitere Technik muss über die südliche Zufahrt bedient werden. Aufgrund der Lage im bisherigen Außenbereich darf diese Zufahrt ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden.

Die bislang vorrangig für die Erreichbarkeit der Schwimmbadtechnik vorgesehene südliche Zufahrt ist dauerhaft als technischer Bewirtschaftungs- und Wartungsweg erforderlich. Der im Süden des Bauvorhabens verlaufende Weg wurde bislang als Baustellenzufahrt hergestellt und genutzt und dient künftig insbesondere der dauerhaften Erreichbarkeit der im Untergeschoss befindlichen Technikräume. Dort befinden sich neben der Schwimmbad- und Haustechnik insbesondere das BHKW sowie weitere technische Anlagen, deren Betrieb, Wartung, Instandhaltung und gegebenenfalls Austausch dauerhaft sichergestellt werden müssen. Das BHKW befindet sich in den Kellerräumen des Bestandsgebäudes und kann ausschließlich über den südlichen Bewirtschaftungsweg und die angrenzenden Technikräume angefahren und bedient werden. Eine dauerhaft und witterungsunabhängig nutzbare Erschließung ist daher zwingend erforderlich.

Darüber hinaus dient der Weg der Belieferung der Schwimmbadtechnik mit Betriebs- und Verbrauchsmaterialien sowie der Unterhaltung der Außenanlagen. Hierzu zählen insbesondere die Pflege der Böschungen, Stützmauern und Fassadenbereiche sowie die Unterhaltung der festgesetzten Pflanzgebote durch externe Fachfirmen. Im südlichen Grundstücksbereich ist zudem die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der vorhandenen bzw. herzustellenden Böschung vorgesehen. Auch deren Betrieb, Wartung und gegebenenfalls

erforderliche Reparatur müssen dauerhaft gewährleistet werden.

Die östlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche Flst. Nr. 379 befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers und wird weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet. Da für diese Fläche keine anderweitige verkehrliche Erschließung besteht, kann sie ebenfalls über den südlichen Bewirtschaftungsweg angefahren werden. Die landwirtschaftliche Erschließungsfunktion tritt dabei gegenüber der für das Bauvorhaben erforderlichen technischen Erschließung in den Hintergrund.

Die Erforderlichkeit des südlichen Bewirtschaftungs- und Wartungsweges besteht unabhängig von der Gasversorgung des BHKW. Im Rahmen der technischen Variantenprüfung wurde zunächst auch eine Unterbringung zusätzlicher Gasspeicherkapazität im südöstlichen Grundstücksbereich untersucht. Diese Variante wird zur weiteren Minimierung des Eingriffs in den Regionalen Grünzug jedoch nicht umgesetzt. Die erforderliche Erweiterung der Gasspeicherkapazität soll vielmehr im Bereich des bereits bestehenden Gastanks innerhalb des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan erfassten Grundstücksbereichs erfolgen. Eine Befahrung des südlichen Bewirtschaftungsweges zur Belieferung des Gastanks ist damit nicht erforderlich.

Für den Bewirtschaftungs- und Wartungsweg war seitens des Vorhabenträgers ursprünglich eine durchgehend dauerhaft tragfähige Befestigung mit Kopfsteinpflaster vorgesehen, um eine ganzjährige Befahrbarkeit sicherzustellen. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung und des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie insbesondere aufgrund der Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs wird hiervon abgesehen. Der überwiegende Teil des Weges wird stattdessen in Schotterrasenbauweise hergestellt. Hierdurch bleibt die Fläche wasserdurchlässig und tritt gegenüber einer durchgehend gepflasterten Zufahrt landschaftlich deutlich zurück. Der Weg wird damit auf die für seine technische Funktion notwendige Ausgestaltung beschränkt und soll ausdrücklich nicht den Charakter einer zusätzlichen straßen- oder hofartigen Grundstückserschließung erhalten.

Entlang des Wegabschnitts, an den unmittelbar die für die Photovoltaikanlage vorgesehene Böschung angrenzt, ist zur Herstellung und dauerhaften Sicherung des Schotterrasenweges eine einzeilige Einfassung aus Naturstein erforderlich. Im Bereich der Treppenanlage und der Stützmauer ist eine entsprechende seitliche Begrenzung bereits durch die dort vorhandenen bzw. vorgesehenen Natursteine gegeben. Im westlich bzw. vorgelagerten Abschnitt schließt dagegen unmittelbar die begrünzte Böschung mit der geplanten Photovoltaikanlage an den Weg an. Ohne eine seitliche Einfassung könnte der erforderliche Aufbau des Schotterrasens in diesem Bereich nicht dauerhaft standsicher hergestellt werden bzw. seitlich zur Böschung hin abfallen oder ausgespült werden. Die einzeilige Natursteineinfassung dient daher ausschließlich der konstruktiven Sicherung und Abgrenzung des Wegaufbaus. Sie wird auf das technisch notwendige Maß beschränkt und ist nicht als straßenmäßiger Bord oder gestalterische Hervorhebung des Weges vorgesehen.

Eine Ausnahme von der grundsätzlich vorgesehenen Schotterrasenbauweise ist lediglich unmittelbar vor dem Zugang zu den Technik- und Lagerräumen erforderlich. Die für den Betrieb des Schwimmbads benötig-

ten Verbrauchsmaterialien, insbesondere Chlor, Filterstoffe sowie Mittel zur Wasseraufbereitung und Entsalzung, werden teilweise in größeren Gebinden bzw. palettenweise angeliefert. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Lage des Technikraums hat sich gezeigt, dass der Transport und das Abladen dieser Materialien bis unmittelbar vor den Technikraum nur mithilfe einer Raupe möglich ist. Für das sichere Befahren, Rangieren sowie Be- und Entladen benötigt dieses Fahrzeug einen dauerhaft tragfähigen und ebenen Untergrund.

Unmittelbar vor dem Technikraum wird daher eine kleinflächige befestigte Aufstell- und Andienungsfläche in Form eines Kopfsteinpflasters hergestellt. Diese Fläche wird auf das für den Be- und Entladevorgang zwingend erforderliche Mindestmaß beschränkt. Sie dient ausschließlich der technischen Andienung der im Untergeschoss befindlichen Technik- und Lagerräume und stellt weder eine Stellplatzfläche noch eine zusätzliche Hofffläche dar. Der befestigte Bereich konzentriert sich damit auf die Stelle, an der eine ausreichende Tragfähigkeit technisch erforderlich ist, während der übrige Bewirtschaftungs- und Wartungsweg zur Eingriffsminimierung als Schotterrasen ausgeführt wird.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die im Rechtsplan festgesetzten Grünflächen zur Eingrünung des Gebiets im Osten und Westen des Gelungsbereichs werden vollständig übernommen und soll entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden. Es handelt sich hierbei um einen privaten Hausgarten, für den keine konkreten Pflanzvorgaben vorgesehen sind. Dadurch bleibt eine flexible Nutzung der Fläche möglich, beispielsweise als Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Kinder der Eigentümer. Darüber hinaus werden bestehende Pflanzgebote im Bereich der bereits hergestellten baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets neu geordnet.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist die Pflanzung eines Heckengürtels und Obstbäumen östlich des Privatgrundstücks (Flst. 380/1) auf dem Flst. 379 vorgesehen. Die Festsetzung erfolgt als planexterne Ausgleichsmaßnahme. Eine Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Die Maßnahme dient gleichzeitig zur Abgrenzung der landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

Durch die Unterbringung der erforderlichen zusätzlichen Gasspeicherkapazität im Bereich des bereits bestehenden Gastanks kann der südöstliche Grundstücksbereich von einer zusätzlich untersuchten unterirdischen Gastankanlage freigehalten werden. Zusammen mit der Ausbildung des erforderlichen Bewirtschaftungsweges als Schotterrasen und den ergänzenden Pflanzmaßnahmen wird die technische Überprägung der zum Regionalen Grünzug gehörenden Flächen damit auf das notwendige Mindestmaß beschränkt.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Unverändert, auf den bereits genehmigten Bauantrag wird verwiesen

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es wurde am 10.09.2024 eine Begehung zur Abschätzung des Habitatpotenzials und artenschutzrechtlich relevanter Aspekte des Plangebietes durchgeführt.

Die überplante Fläche erweist sich als baubedingt entstandene Rohbodenfläche mit einzelnen Erdhäufen. Diese Fläche ist mit schütterer Ruderalvegetation bewachsen, welche sich aus Arten wie Gänsedistel (*Sonchus* sp.), Mittleren Wegerich (*Plantago media*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Portulak (*Portulaca oleracea*), Aufrechten Sauerklee (*Oxalis stricta*), Sumpf-Ruhrkraut (*Gnaphalium uliginosum*) und Gewöhnlichen Greiskraut (*Senecio vulgaris*) gebildet. An einzelnen Stellen waren auch Arten feuchter Bereiche wie die Krötenbinse (*Agathryon bufonium*) zu finden.

Am westlichen Rand des Untersuchungsbereichs treten neben den bereits genannten Arten noch einzelne Nachtkerzen (*Oenothera* sp.), Heckenrose (*Rosa* sp.), Stumpfbblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Patagonisches Eisenkraut (*Verbena bonariensis*) auf.

Direkt angrenzend an diese Flächen befinden sich gepflanzte Bergkiefern (*Pinus mugo*) sowie aus Buntsandstein gestaltete Mauern und Treppen.

Bei der Übersichtsbegehung im Plangebiet wurden keine Hinweise auf eine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt.

Für Fledermäuse besteht kein Quartierpotenzial innerhalb des Plangebietes, lediglich eine gelegentliche Nutzung des Plangebietes als Jagdgebiet ist denkbar, wobei es sich dabei aufgrund der Habitatausstattung lediglich um ein wenig ergiebiges Jagdhabitat ohne essentielle Bedeutung für die lokale Fledermaus-Population handelt, welches zudem auch nach der Umsetzung des BBPs als solches genutzt werden kann.

Direkt angrenzend befinden sich Grünlandflächen, und in 30 m bis 40 m Entfernung befindet sich eine isolierte Ackerfläche. Von einer zusätzlichen Verdrängungswirkung auf Vogelarten des gehölzfreien Offenlandes wie der Feldlerche ist nicht auszugehen, da die bereits im Plangebiet vorhandenen Gehölze und Bestandsgebäude sowie außerhalb des Plangebietes befindliche Häuser, Bäume und Leitungsmasten eine potenzielle Kulisse für derartige Arten darstellen.

Quertierstrukturen für Höhlenbrüter befinden sich keine innerhalb des Plangebietes. Grundsätzlich ist jedoch eine Nutzung der im Plangebiet befindlichen Koniferen als Brutplatz durch störungsunempfindliche, an den Siedlungsraum angepasste Vogelarten aus der Gilde der Zweigbrüter denkbar, jedoch sind nach derzeitigem Planungsstand baubedingt keine Gehölzrodungen vorgesehen.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt dennoch Gehölzrodungsarbeiten geplant sein, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober.

Von einer Nutzung des Plangebietes durch den Nachtkerzenschwärmer wird nicht ausgegangen. An den wenigen im Plangebiet vorhandenen Nachtkerzen waren keine Fraßspuren von Schwärmerraupen vorhanden. Auch wäre die geringe Anzahl an Pflanzen-Individuen von der Menge an Biomasse lediglich für einzelne Exemplare des Nachtkerzenschwärmers geeignet. Auf der Ebene einer potenziellen Lokalpopulation sind die im Plangebiet befindlichen Nahrungspflanzen daher von untergeordneter Bedeutung.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange kommt daher zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung der oben genannten Maßnahmen ein Verstoß gegen §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann: Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	<i>Ggf. betroffen, für BBP-Änderung nicht relevant da Bestand unverändert</i>
Geruchsimmissionen	<i>Ggf. betroffen, für BBP-Änderung nicht relevant da Bestand unverändert</i>
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	<i>Keine Änderung durch vorliegenden Bebauungsplan</i>
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

9. Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil des Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Bebauungsplan wird in einen vorhabenbezogenen Bereich sowie einen Angebotsbebauungsplan unterteilt. Hintergrund hierfür ist insbesondere, dass im nördlichen Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und der Grundstückseigentümer in diesem Bereich nicht durch die vorliegende Planung eingeschränkt werden soll. Im südlichen Bereich werden ausschließlich die beantragenden und überwiegend bereits realisierten Nutzungen zugelassen.

Über den Geltungsbereich des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes hinaus darf nach Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden aufgrund der Lage im regionalen Grünzug keine Bauflächenfestsetzung bzw. Festsetzung von Baufenstern erfolgen, sondern nur die Baupläne Grundlage des VEPs werden. Aus diesem Grund werden im zugehörigen zeichn. Teil des Bebauungsplanes lediglich private Grünflächen mit Flächen für Nebenanlagen zur Sicherung der umgesetzten Nebenanlagen/ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Sicherung der Erschließung im Süden festgesetzt. Auf dem Flst. 379 innerhalb des Geltungsbereichs werden auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ausschließlich diese gesichert, welche Gegenstand der aktuellen Bauplanung sind. Außerhalb dieser Flächen sind keine weiteren Anlagen – außer PV-Anlagen – zugelassen.

~~Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zankwaldweg/Herdweg“ mit 4. Änderung (Flst. 380/1) können weiterhin auch außerhalb dieser festgesetzten Flächen Nebenanlagen zugelassen werden (Ermessensentscheidung Baurechtsbehörde vgl. Ziff. 10.2).~~

Die Ausweisung einer privaten Grünfläche ist mit den Zielen des regionalen Grünzugs vereinbar.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zankwald/Herdweg“ mit 1.-4. Änderung werden im Bereich des Angebotsbebauungsplanes überwiegend übernommen und teilweise modernisiert. Aufgrund der inzwischen vorhandenen 4 Änderungen, werden die textlichen Festsetzungen neu ausformuliert.

10.1 Art und Maß der Nutzung / Bauweise

Entspricht der Festsetzung im Rechtsplan

Für eine ausreichende Bestimmtheit wird die tatsächlich umgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe verbindlich festgesetzt.

10.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

~~Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf dem Flst. 380/1 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 Festsetzungen von Garagen werden darüber hinaus insgesamt modernisiert und weitere Regelungen des Rechtsplanes gestrichen. Gem. dem Rechtsplan müssen bspw. neue Garagen an vorhandene Nachbargaragen angebaut werden.~~

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von dieser grundsätzlichen Zulassungsmöglichkeit wird auf Flst. 380/1 lediglich für die südlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Grundstücksbereiche abgewichen. Aufgrund ihrer Lage im Regionalen Grünzug sollen diese Flächen über die bereits bestehenden Anlagen hinaus von zusätzlichen Nebenanlagen freigehalten werden. Für die nördlich, östlich und westlich der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen, bereits baulich geprägten Grundstücksbereiche besteht dagegen kein entsprechendes städtebauliches Erfordernis für einen generellen Ausschluss von Nebenanlagen.

Für den zur Versorgung des bestehenden Wohngebäudes erforderlichen unterirdischen Gastank wird im zeichnerischen Teil eine gesonderte Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gastank“ festgesetzt. Hierdurch wird der hierfür vorgesehene Standort planungsrechtlich eindeutig bestimmt und auf einen bereits baulich geprägten Grundstücksbereich konzentriert. Eine zusätzliche Inanspruchnahme des südlich gelegenen Regionalen Grünzugs durch den Gastank wird damit vermieden.

~~Der neu geplante Bereich darf aufgrund der Lage im regionalen Grünzug nicht über ein Baufenster gesichert werden. Aus diesem Grund ist in Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen notwendig. Innerhalb dieser Fläche werden die bereits realisierten und genehmigten Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Außerhalb des Flst. 380/1 sind lediglich bauliche Anlagen in Form~~

von PV-Modulen, Stützmauern, Zufahrtswegen und PKW-Aufstellflächen mit wasserdurchlässigem Belag zulässig vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Ausnahme bildet die geringfügige Überschreitung der Flurstücksgrenze mit dem bereits genehmigten Schwimmbad.

Der südlich an Flst. 380/1 anschließende Erweiterungsbereich liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs und kann daher nicht durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche gesichert werden. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der ausschließlich die konkret beantragten und überwiegend bereits realisierten baulichen Anlagen planungsrechtlich sichert.

Außerhalb des Flst. 380/1 sind dementsprechend ausschließlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret dargestellten Anlagen zulässig. Hierzu zählen die PV-Anlage, die Stützmauer einschließlich Treppenanlage, die einzeilige Natursteineinfassung, der Bewirtschaftungs- und Wartungsweg in Schotterterrassenbauweise einschließlich der hierfür erforderlichen einzeiligen Natursteineinfassung sowie die kleinflächige befestigte Andienungs- und Aufstellfläche in Form von Kopfsteinpflaster vor dem Technikraum. Darüber hinausgehende bauliche Anlagen und Nebenanlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

10.3 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 werden verschiedene Festsetzungen getroffen den Eingriff in die Natur zu minimieren bzw. auszugleichen.

10.4 Bindungen für Bepflanzungen

10.4.1 Neuanpflanzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen wurden im Rahmen der Gartengestaltung in einer anderen Form umgesetzt. Diese soll nun gesichert und im Rahmen des beschriebenen Bauvorhabens erweitert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daran entsprechend angepasst.

10.4.2 Bindung für Bepflanzungen

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

11. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zankwald/Herweg“ mit 1.-4. Änderung werden im Bereich des Angebotsbebauungsplanes überwiegend übernommen und teilweise modernisiert. Aufgrund der inzwischen vorhandenen 4 Änderungen, werden die textlichen Festsetzungen neu ausformuliert.

11.1 Dachform, -neigung, -gestaltung, -aufbauten und -einschnitte

Regelungen werden aus Rechtsplan übernommen. Das realisierte Flachdach der Technikräume neben dem Schwimmbad werden als Terrasse ausgebildet.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden ausreichend über § 11 LBO geregelt.

11.3 Gestaltung unbebauter Flächen

Aus gestalterischen Gründen und um eine Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Regelung entspricht darüber hinaus dem Rechtsplan.

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.

Die Regelung bzgl. der Einhausung von Müllbehältern entspricht ebenfalls dem Rechtsplan.

11.4 Einfriedungen

Die im Plangebiet vorhandenen Einfriedungen entsprechen nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Da die östliche Zufahrtsstraße lediglich eine Anwohnerstraße darstellt, sind diesbezüglich keine speziellen Regelungen notwendig / Änderungen des Bestands gewünscht. In allen anderen Bereichen gelten die Regelungen des Nachbarrechts.

11.5 Antennen

Regelung entfällt im Vergleich zum Rechtsplan, da Versorgungsleitungen heute zu Tage für gewöhnlich ohnehin als Erdkabel verlegt werden.

12. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 21.08.2026

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 06.12.2024~~

Fassung vom 21.08.2026



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

Bearbeiter:

Jana Gfrörer, Stefanie Agner

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

Ausgefertigt Stadt Alpirsbach, den

.....

Vanessa Schmidt (Bürgermeister)



Stadt Alpirsbach
Landkreis Freudenstadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Zankwaldweg / Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung“**

in Alpirsbach - Reutin

UMWELTBERICHT

als gesonderter Bestandteil der Begründung zum BBP

Fassung vom 21.08.2026

Inhaltsübersicht

1.	Einleitung und Rechtsgrundlagen.....	1
1.1	Anlass.....	1
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	1
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	2
2.	Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	3
3.	Beschreibung des vom Vorhaben betroffenen Gebiets.....	6
3.1	Allgemeine Gebietsbeschreibung.....	6
3.2	Vorgaben, Schutzgebiete, wesentliche Ziele übergeordneter Planungen.....	8
4.	Umweltbericht zum Bebauungsplan.....	9
4.1	Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	9
4.2	Ermittlung, Bewertung u. Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter.....	11
4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung und Gesamteinschätzung der Erheblichkeit.....	13
5.	Planungsalternativen, Prognose und Monitoring.....	14
5.1	Standort- und Planungsalternativen.....	14
5.2	Entwicklung des Umweltzustandes.....	14
5.3	Monitoring.....	14
6.	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	15
6.1	Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt.....	15
6.2	Schutzgut Boden / Flächen.....	19
6.3	Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	21
7.	Literaturverzeichnis und Quellen.....	22

sind in der Abwägung zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dargestellt.

Eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG wird erforderlich, da die vorliegende Planung zu einer Veränderung der Gestaltung und Nutzung von Grundflächen führt, sowie mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen ist. Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist. Zum Ausgleich des Eingriffs auf sonstige Weise können auch ausgleichende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden.

Im Einzelnen sind nachfolgende Rechtsvorschriften zu berücksichtigen (die Aufzählung hat keine abschließende Wirkung):

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)*
- *Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)*
- *Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)*
- *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)*
- *Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)*
- *Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.*
- *Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 7. Februar 2023*

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen.

Die Berücksichtigung der genannten Belange des Umweltschutzes erfolgt durch den vorliegenden Umweltbericht. Die Darstellung der Ziele von übergeordneten Fachplänen, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, erfolgt im Zuge der nachfolgenden Ausführungen.

② Vorhabens- und Erschließungsplan

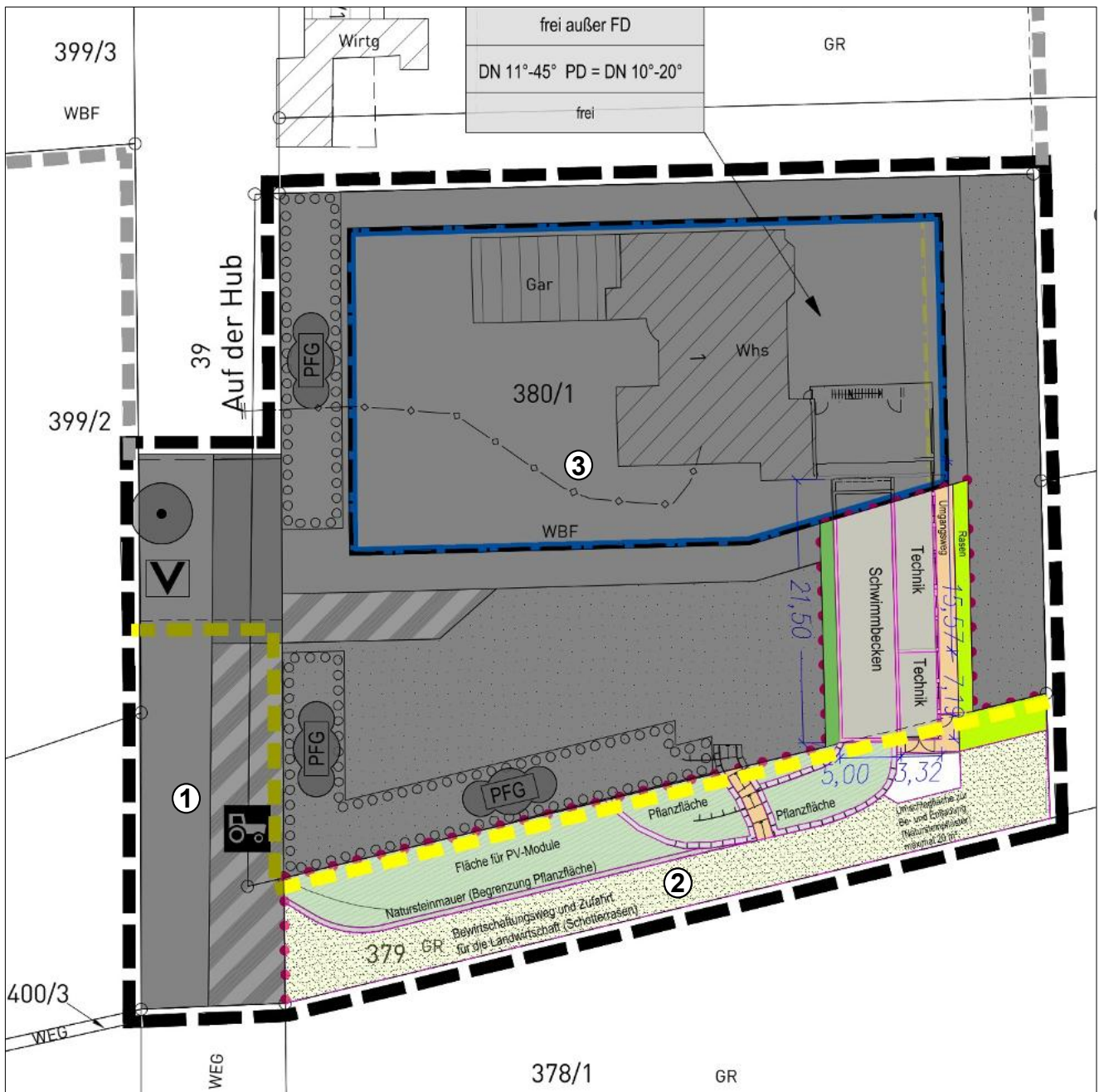


Abb. 2-2: Ausschnitt Vorhabens- und Erschließungsplan. Gelb gestrichelt Geltungsbereich BBB „Zankwaldweg / Herdweg - 4. Änderung“,

Teilbereich 2 (866 m²) im Süden des Plangebiets, weist einen Bewirtschaftungsweg und Zufahrt für die Landwirtschaft aus, der als Schotterrasen ausgebildet werden soll. Lediglich im Osten erhält eine Fläche zum Be- und Entladen eine Pflasterbelag.

Nach Norden an den Weg anschließend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer bereits errichteten Stützmauer mit Pflanzbeeten und einer Treppenanlage im derzeitigen Außenbereich geschaffen werden, die nach Westen in Böschungen übergeht auf denen eine kleine PV-Anlagen errichtet werden soll.

Gleichzeitig werden nach Norden Flächen des Rechtsplan überplant mit den bereits genehmigten und teils gebauten Nebenanlagen (Schwimmbaden, Technikraum, Terrasse) sowie einem Umgangsweg.

③ BBP-Änderungsfläche

Der nördliche Teil des vorliegenden Bebauungsplans (siehe Planausschnitte unten) überplant in einem Umfang von 2.977 m² Flächen des bereits genehmigten und rechtswirksamen Bebauungsplans „Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung“ neu. Die Flächenausweisungen und Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplan können jederzeit unabhängig von der vorliegenden Planung umgesetzt werden und werden nachfolgend als Bestand bewertet.

Bestand	Planung																																																																						
Rechtskräftiger BBP „Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung“	VBBP „Zankwaldweg / Herdweg 5. Änderung und Erweiterung																																																																						
Planausschnitt BBP „Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung“. Gelb gestrichelt umrandet = Änderungsbereich.	Planausschnitt VBBP „Zankwaldweg / Herdweg 5. Änderung und Erweiterung“. Gelb gestrichelt umrandet = Änderungsbereich.																																																																						
Im rechtskräftigen BBP sind für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen u. Flächenausweisungen dargestellt:	Im vorliegenden VBBP sind im BBP-Änderungsbereich folgende Festsetzungen u. Flächenausweisungen geplant:																																																																						
<table><tr><th>Dorfgebiet (MD): 1.751 m² davon</th><th>Fläche</th></tr><tr><td>- überbaubare Fläche (GRZ 0,3)</td><td>525 m²</td></tr><tr><td>- private Grünfläche im MD</td><td>1.226 m²</td></tr><tr><td>- Pflanzgebot Hecke</td><td>0 m²</td></tr><tr><td>Hausgarten</td><td>513 m²</td></tr><tr><td>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft: hier Streuobst / Obstgarten (5 Bäume)</td><td>367 m²</td></tr><tr><td>Pflanzgebot Hecken mit heimischen, standortgerechten Arten</td><td>194 m²</td></tr><tr><td>Verkehrsgrün (V)</td><td>113 m²</td></tr><tr><td>Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg)</td><td>39 m²</td></tr><tr><td>Private Verkehrsfläche</td><td>0 m²</td></tr><tr><td>Treppenanlage</td><td>0 m²</td></tr><tr><td>Pflanzgebot Einzelbaum</td><td>0 Bäume</td></tr><tr><td>Pflanzbindung Einzelbaum</td><td>1 Baum</td></tr><tr><td>Summe BBP-Änderungsbereich:</td><td>2.977 m²</td></tr></table>	Dorfgebiet (MD): 1.751 m² davon	Fläche	- überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	525 m²	- private Grünfläche im MD	1.226 m²	- Pflanzgebot Hecke	0 m²	Hausgarten	513 m²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft: hier Streuobst / Obstgarten (5 Bäume)	367 m²	Pflanzgebot Hecken mit heimischen, standortgerechten Arten	194 m²	Verkehrsgrün (V)	113 m²	Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg)	39 m²	Private Verkehrsfläche	0 m²	Treppenanlage	0 m²	Pflanzgebot Einzelbaum	0 Bäume	Pflanzbindung Einzelbaum	1 Baum	Summe BBP-Änderungsbereich:	2.977 m²	<table><tr><th>Dorfgebiet (MD): 1.748 m² davon</th><th>Fläche</th><th>Differenz BBP alt-neu</th></tr><tr><td>- überbaubare Fläche (GRZ 0,3)</td><td>483 m²</td><td>-42 m²</td></tr><tr><td>- private Grünfläche im MD</td><td>1.127 m²</td><td>-99 m²</td></tr><tr><td>- Pflanzgebot Hecke</td><td>138 m²</td><td>+138 m²</td></tr><tr><td>Private Grünfläche / Hausgarten</td><td>775 m²</td><td>+262 m²</td></tr><tr><td>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft: hier Streuobst / Obstgarten (5 Bäume)</td><td>0 m²</td><td>-367 m²</td></tr><tr><td>Pflanzgebot Hecken mit heimischen, standortgerechten Arten</td><td>237 m²</td><td>+43 m²</td></tr><tr><td>Verkehrsgrün (V)</td><td>75 m²</td><td>-38 m²</td></tr><tr><td>Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg / Straße)</td><td>76 m²</td><td>+37 m²</td></tr><tr><td>Private Verkehrsfläche</td><td>61 m²</td><td>+61 m²</td></tr><tr><td>Treppenanlage</td><td>5 m²</td><td>+5 m²</td></tr><tr><td>Pflanzgebot Einzelbaum</td><td>4 Bäume</td><td>+ 4 Bäume</td></tr><tr><td>Pflanzbindung Einzelbaum</td><td>1 Baum</td><td>-</td></tr><tr><td>Summe BBP-Änderungsbereich:</td><td>2.977 m²</td><td></td></tr></table>	Dorfgebiet (MD): 1.748 m² davon	Fläche	Differenz BBP alt-neu	- überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	483 m²	-42 m²	- private Grünfläche im MD	1.127 m²	-99 m²	- Pflanzgebot Hecke	138 m²	+138 m²	Private Grünfläche / Hausgarten	775 m²	+262 m²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft: hier Streuobst / Obstgarten (5 Bäume)	0 m²	-367 m²	Pflanzgebot Hecken mit heimischen, standortgerechten Arten	237 m²	+43 m²	Verkehrsgrün (V)	75 m²	-38 m²	Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg / Straße)	76 m²	+37 m²	Private Verkehrsfläche	61 m²	+61 m²	Treppenanlage	5 m²	+5 m²	Pflanzgebot Einzelbaum	4 Bäume	+ 4 Bäume	Pflanzbindung Einzelbaum	1 Baum	-	Summe BBP-Änderungsbereich:	2.977 m²	
Dorfgebiet (MD): 1.751 m² davon	Fläche																																																																						
- überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	525 m²																																																																						
- private Grünfläche im MD	1.226 m²																																																																						
- Pflanzgebot Hecke	0 m²																																																																						
Hausgarten	513 m²																																																																						
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft: hier Streuobst / Obstgarten (5 Bäume)	367 m²																																																																						
Pflanzgebot Hecken mit heimischen, standortgerechten Arten	194 m²																																																																						
Verkehrsgrün (V)	113 m²																																																																						
Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg)	39 m²																																																																						
Private Verkehrsfläche	0 m²																																																																						
Treppenanlage	0 m²																																																																						
Pflanzgebot Einzelbaum	0 Bäume																																																																						
Pflanzbindung Einzelbaum	1 Baum																																																																						
Summe BBP-Änderungsbereich:	2.977 m²																																																																						
Dorfgebiet (MD): 1.748 m² davon	Fläche	Differenz BBP alt-neu																																																																					
- überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	483 m²	-42 m²																																																																					
- private Grünfläche im MD	1.127 m²	-99 m²																																																																					
- Pflanzgebot Hecke	138 m²	+138 m²																																																																					
Private Grünfläche / Hausgarten	775 m²	+262 m²																																																																					
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft: hier Streuobst / Obstgarten (5 Bäume)	0 m²	-367 m²																																																																					
Pflanzgebot Hecken mit heimischen, standortgerechten Arten	237 m²	+43 m²																																																																					
Verkehrsgrün (V)	75 m²	-38 m²																																																																					
Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg / Straße)	76 m²	+37 m²																																																																					
Private Verkehrsfläche	61 m²	+61 m²																																																																					
Treppenanlage	5 m²	+5 m²																																																																					
Pflanzgebot Einzelbaum	4 Bäume	+ 4 Bäume																																																																					
Pflanzbindung Einzelbaum	1 Baum	-																																																																					
Summe BBP-Änderungsbereich:	2.977 m²																																																																						

Durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen BBP „Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung“ im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung erhöht sich der Anteil an überbauten / versiegelten Flächen in diesem Bereich geringfügig um 61 m², entsprechend nimmt der Anteil an Grün- u. Freiflächen ab. Der Anteil an Pflanzgeboten / -bindungen (Einzelbäume) erhöht sich um 4 Bäume. Die Pflanzgebote für Hecken erhöhen sich um ca. 181 m².

Vorbemerkung: Die nachfolgende Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränkt sich auf folgende Flächen in einem Umfang von 1.233 m² im Geltungsbereich des vorliegenden VBBP (= 4.210 m²).

Teilbereich 1: BBP-Erweiterungsfläche im Südwesten: 367 m²

Teilbereich 2: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Teilen des Rechtsplan: 866 m²

Die Neuüberplanungen (2.977 m²) des bereits rechtskräftigen BBP „Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung“ (**Teilbereich 3**) wird gesondert bilanziert (siehe Seite 17 und Seite 20).

3. Beschreibung des vom Vorhaben betroffenen Gebiets

3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Naturraum	Mittlerer Schwarzwald
Geologie	Plattensandstein-Formation des Oberen Buntsandsteins
Höhenlage / Gelände	Nach Süd- / Südost abfallendes Gelände (ca. 672 bis 669 m ü. NHN) auf der Hochfläche über dem westlich liegenden Kinzigtal bei Alpirsbach.
Angrenzende Nutzung	<u>Westen:</u> Straße „Auf der Hub“ anschließend landwirtschaftliche Flächen. <u>Süden / Osten:</u> Landwirtschaftliche Flächen vorwiegend mit Grünland. <u>Norden:</u> Aufgelockerter Siedlungsrand von Reutin mit Wohnhäuser, Scheunen, Schuppen, Wirtschaftsgebäuden.

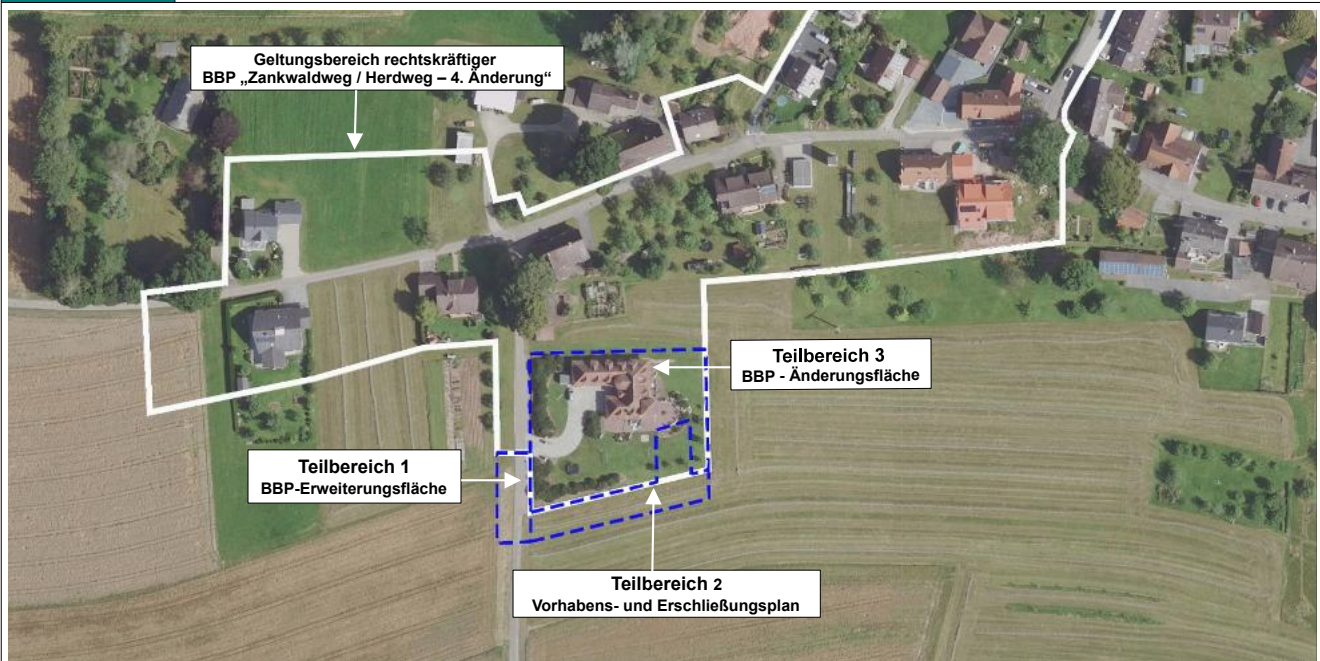


Abb. 3.1-1: Luftbild aus dem Jahr 2022 mit dem Plangebiet (blau gestrichelt)

Die beiden Teilbereich 1 und 2 umfassen bzw. umfassten folgende Nutzungen und Biotope:

Teilbereich 1: BBP-Erweiterungsfläche (367 m²)

Die südwestliche rund 12 x 32 m große Erweiterungsfläche (siehe auch Abbildung Seite 15) des Rechtsplan umfasste bereits Teile eines vorhandenen asphaltierten landwirtschaftlichen Wegs (Biotoptyp 60.21) mit breiten wegbegleitenden Bankettstreifen (Biotoptyp 33.61).



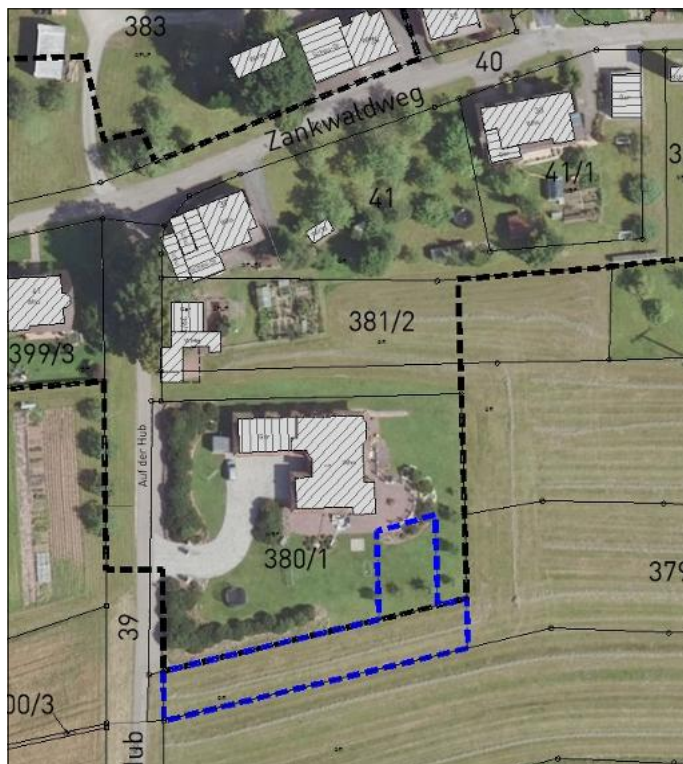
Ansicht aus Süden auf den Teilbereich 1, während der Bauausführung im Oktober 2024. Pfeil / gelb umrandet Lage der zusätzlichen Flächenversiegelung (Wegerweiterung), im Foto teils bereits als Schotterfläche ausgebildet

Teilbereich 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (866 m²):

Bezüglich der Biotopausstattung und Nutzung umfasste die rund 10 m breite und 64 m lange Erweiterungsfläche im Süden des Plangebiets in ihrem ursprünglichen Zustand eine Fettwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp 33.41) sowie im Norden Teilflächen (225 m²) des rechtskräftigen BBP „Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung“ mit privaten Grünflächen / Hausgarten (Biotoptyp 60.60) und Pflanzgeboten für Obstbäume (Obstgarten Biotoptyp 45.40a).



Errichtete Natursteinmauer (Buntsandstein) mit breiten Fugen und vorgelagerten Weg auf der ehemaligen Fettwiese (Foto Oktober 2024)



Luftbild aus dem Jahr 2022 mit dem Teilbereich 2 (blau gestrichelt). Schwarz gestrichelt = Geltungsbereich des rechtskräftigen BBP „Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung“

3.2 Vorgaben, Schutzgebiete, wesentliche Ziele übergeordneter Planungen

Regionalplan

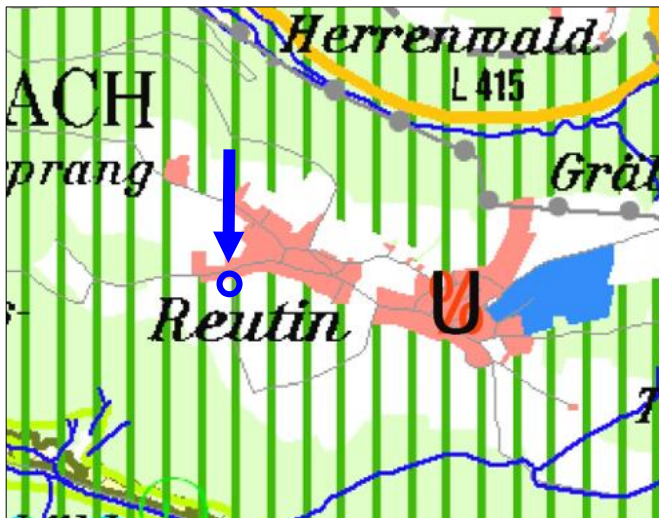


Abb. 3.2-1: Ausschnitt Regionalplan mit dem Plangebiet (blauer Kreis).

Gemäß dem Regionalplan Nordschwarzwald befindet sich das Plangebiet mit dem bereits rechtskräftigen BBP „Zankwaldweg / Herdweg - 4. Änderung“, der den nördlichen Teil des Plangebiets umfasst, sowie die geplante Erweiterungsfläche im Süden innerhalb eines „Regionalen Grünzugs“.

Für die Beanspruchung des „Regionalen Grünzugs“ durch den Rechtsplan, wurde vom Regionalverband, nach den Grundsätzen einer nicht-parzellenscharfen Betrachtung, ein Interpretationsspielraum von einer Bautiefe für ein Baugrundstück als maximal mögliche bauliche Entwicklung eingeräumt, die noch mit dem Regionalen Grünzug vereinbar ist.

Die nunmehr geplante Erweiterung nach Süden befindet sich ebenfalls innerhalb des „Regionalen Grünzugs“. Da der Interpretationsspielraum von einer Bautiefe für diese Fläche bereits ausgeschöpft ist, wurde bzgl. eines dadurch entstehenden möglichen Zielverstoßes mit den Raumordnungsbehörden im Vorfeld die Machbarkeit zur Genehmigung des BBPs abgestimmt.

Die Festsetzung einer baulichen Nutzung mit Baufenster wäre danach mit einem Zielverstoß verbunden. Allerdings wird der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Genehmigung der bereits hergestellten baulichen Anlagen zugestimmt. Weitere oder andere bauliche Anlagen werden nicht zugelassen.

Im Zuge der weiteren technischen Konkretisierung des Vorhabens wurden auch die Standorte der erforderlichen technischen Einrichtungen unter besonderer Berücksichtigung der Lage am Regionalen Grünzug nochmals überprüft und diesbezüglich angepasst (siehe ausführliche Darstellung in der Begründung zum VBBP Punkt 4.1)

Die Errichtung der PV-Anlage auf der bereits angelegten bzw. noch abschließend herzustellenden Böschung ist mit der Festlegung eines regionalen Grünzugs vereinbar.

Flächennutzungsplan



Abb. 3.2-2: Ausschnitt FNP mit der gepl. Erweiterungsfläche (blau umrandet).

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Alpirsbach ist die geplante Erweiterungsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und der nördliche Teil des Plangebiets als „Gemischte Baufläche“ (Planung).

Aufgrund der geplanten baulichen Anlagen im privaten Hausgarten erfolgt die Ausweisung einer privaten Grünfläche im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung.

Natur-und Landschaftsschutzgebiete / Naturdenkmal	nicht betroffen
Natura 2000 (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG einschl. FFH - Mähwiesen	nicht betroffen
geschützter Streuobstbestand nach § 33a NatSchG	nicht betroffen
Naturpark	Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord
Fachplan landesweiter Biotopverbund / Generalwildwegeplan	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete / HQ-Flächen	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen

4. Umweltbericht zum Bebauungsplan

4.1 Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Eine vertiefende Untersuchung zu den einzelnen vom Vorhaben betroffenen Schutzgütern erfolgt im Folgenden (Kap. 4.2) nur für diejenigen Schutzgüter, bei denen erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen, auch im Sinne eines Eingriffs gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG, nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend nachfolgender Tabelle vorab nicht ausgeschlossen werden können und die deshalb einer näheren Untersuchung bedürfen.

Schutzgut	erhebliche Auswirkungen		Begründung
	vorab nicht auszuschließen	Voraussichtlich keine	
Biotope / Biologische Vielfalt	X		Es erfolgt eine vertiefende Untersuchung (siehe Seite 11)
Tiere und Pflanzen			Zur Abschätzung des Habitatpotenzial und artenschutzrechtlich relevanter Aspekte wurde Übersichtsbegehung (siehe 7.2 in der Begründung zum BBP) durchgeführt, die keine Hinweise auf eine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten erbrachte. Für Fledermäuse besteht kein Quartierpotenzial innerhalb des Plangebietes, lediglich eine gelegentliche Nutzung des Plangebietes als Jagdgebiet ist denkbar, wobei es sich dabei aufgrund der Habitatausstattung nur um ein wenig ergebnisreiches Jagdhabitat ohne essentielle Bedeutung für die lokale Fledermaus-Population handelt, das auch nach der Umsetzung des BBPs als solches genutzt werden kann. Direkt angrenzend befinden sich Grünlandflächen und in 30 m bis 40 m Entfernung eine isolierte Ackerfläche. Von einer Verdrängungswirkung auf Vogelarten des gehölzfreien Offenlands, wie der Feldlerche, ist aufgrund bereits im Plangebiet vorhandener Gehölze und Bestandsgebäude sowie angrenzender Häuser, Bäume und Leitungsmasten nicht auszugehen.
Boden / Fläche	X		Es erfolgt eine vertiefende Untersuchung (siehe Seite 12)
Grundwasser		X	Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die im Plangebiet anstehende hydrogeologische Schicht der Plattensandstein-Formation des Oberen Buntsandsteins bildet gemäß der hydrogeologischen Karte (GeoLa HK50, LGRB 2026) einen „Kluftgrundwasserleiter mäßiger Durchlässigkeit und hoher bis mittlerer Ergiebigkeit. Hydraulisch sind die Sandsteine im unteren Teil der Plattensandstein-Formation dem Kluftgrundwasserleiter des Unteren und Mittleren Buntsandstein zuzurechnen. Im Schwarzwald Grundwassergeringleiter“. Die Wasserdurchlässigkeit (Grundwasserneubildung) der im Gebiet anstehenden Böden ist gering bis mittel, stellenweise hoch (Quelle LGRB). Durch das Vorhaben kommt es gegenüber dem Bestand zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem unerheblichen Umfang von 414 m² (Teilbereich 1 bis 3) . Niederschlagswasser kann im Gebiet weitgehend weiterhin versickern. Aufgrund der geringen Größe der beanspruchten Fläche kann der Eingriff unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für den Zufahrt- und Bewirtschaftungsweg im Süden des VBBP) auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
Oberflächengewässer		X	Oberflächengewässer treten innerhalb des Plangebiets nicht auf.

Schutzgut	erhebliche Auswirkungen		Begründung
	vorab nicht auszuschließen	Voraussichtlich keine	
Klima und Luft		X	Die geplanten Änderungs- und Erweiterungsflächen beanspruchen eine Teilflächen geringer Größe (rund 0,06 ha) eines großen Kaltluftentstehungsgebiets südlich der Vorhabensfläche. Die entstehende Kaltluft fließt dabei ohne ausgeprägte Luftaustauschbahnen und Siedlungsrelevanz flächige nach Süd- / Südost in die freie Landschaft ab. Andere klimatischen Ausgleichsfunktionen in relevanten Umfang wie Beschattung / Temperaturminderung, Staubfilterung, Luftbefeuchtung gehen von der Erweiterungsfläche nicht aus. Lufthygienisch ist das Gebiet als gering belastet einzustufen. Eine erheblich Zunahme von Wärmebelastungen durch Bebauung / Versiegelung von Flächen ist aufgrund der geringen Größe der hierfür beanspruchten Fläche sowie aufgrund der Lage des Gebiets auf einer gut durchlüfteten Hochfläche über dem Kinzigtal nicht zu erwarten. Den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes wird durch die Errichtung einer kleinen PV-Anlage entsprochen. Eine nutzungbedingte Erhöhung von CO₂-Emissionen über die Bestandssituation hinaus entsteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.
Orts- und Landschaftsbild		X	Das Plangebiet umfasst im Norden die bestehende Wohnbebauung des Rechtsplans mit Randeingrünung. Die hinzukommende Erweiterungsfläche nach Süden war ursprünglich Teil einer unstrukturierten Wiesenfläche. Durch das Vorrücken der Baufläche um rund 10 m nach Süden ergeben sich unter Berücksichtigung der bestehenden Eingrünung, die erhalten bleibt, und geplanter zusätzlicher Pflanzungen (Hecke, Streuobst. Siehe Seite 18) keine erheblich das Landschaftsbild verändernde Wirkungen gegenüber dem Bestand.
			
Abb. 4.1-1: Ansicht aus Süden auf das Plangebiet während der Bauphase im Oktober 2024 mit den bereits errichteten Mauern und vorgelagerten Weg			
Erholung / Mensch		X	Öffentliche Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen. Auch werden durch das Vorhaben keine für die Erholung relevanten Wegeverbindungen (Spazier-, Rad- und Wanderwege) unterbrochen. Erheblich negative Auswirkungen auf Aspekte des Schutzgutes (Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Gesundheit, Naherholung, Immissionen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter		X	Nach derzeitigem 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 ebenfalls nicht.
Wechselwirkungen		X	Erhebliche Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich.

4.2 Ermittlung, Bewertung u. Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter

4.2.1 Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme und -bewertung				Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen																																
→ mittlere Bedeutung Die durchschnittliche Biotopwertigkeit der Teilbereiche 1 (BBP-Erweiterung: 337 m²) und 2 (Vorhabens- und Erschließungsplan: 866 m²) beträgt rund 9,5 Ökopunkte / m² das entspricht einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe III). Flächen des landesweiten Biotopverbunds sind nicht betroffen. Ebenso keine besonders hochwertigen oder seltenen Biotoptypen und Artenvorkommen. Im Einzelnen verteilt sich die Wertigkeit der im Bereich der beiden überplanten Flächen auftretenden Biotope / Nutzungen wie folgt: <table><thead><tr><th>Wertstufe Naturschutzfachliche Bedeutung</th><th>Biotoptyp</th><th>Fläche</th><th>Anteil</th></tr></thead><tbody><tr><td>VI = Sehr hoch</td><td>nicht betroffen</td><td>0 m²</td><td>0 %</td></tr><tr><td>V = hoch</td><td>nicht betroffen</td><td>0 m²</td><td>0 %</td></tr><tr><td>III = Mittel</td><td>33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (Teilbereich 2): 641 m² 45.40a Obstgarten (private Grünfläche: Teilbereich 2): 75 m²</td><td>716 m²</td><td>58 %</td></tr><tr><td>II = Gering</td><td>33.61 Intensivwiese als Dauergrünland (Teilbereich 1): 219 m² 60.60 Private Grünfläche im MD (Teilbereich 2): 27 m² 60.60 Hausgarten (private Grünfläche im Rechtsplan): 111 m²</td><td>357 m²</td><td>29 %</td></tr><tr><td>I = Sehr Gering</td><td>nicht betroffen</td><td>0 m²</td><td>0 %</td></tr><tr><td>I = Keine</td><td>60.10 überbaubare Fläche im MD: 12 m² 60.21 Völlig versiegelte Fläche (Straße / LW-Weg): 148 m²</td><td>160 m²</td><td>13 %</td></tr><tr><td colspan="2">Summe:</td><td>1.233 m²</td><td>100 %</td></tr></tbody></table> Die Zuordnung der Biotoptypen zu den Wertstufen erfolgte gemäß der Tabelle auf Seite 13 in "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LfU 2005).				Wertstufe Naturschutzfachliche Bedeutung	Biotoptyp	Fläche	Anteil	VI = Sehr hoch	nicht betroffen	0 m²	0 %	V = hoch	nicht betroffen	0 m²	0 %	III = Mittel	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (Teilbereich 2): 641 m² 45.40a Obstgarten (private Grünfläche: Teilbereich 2): 75 m²	716 m²	58 %	II = Gering	33.61 Intensivwiese als Dauergrünland (Teilbereich 1): 219 m² 60.60 Private Grünfläche im MD (Teilbereich 2): 27 m² 60.60 Hausgarten (private Grünfläche im Rechtsplan): 111 m²	357 m²	29 %	I = Sehr Gering	nicht betroffen	0 m²	0 %	I = Keine	60.10 überbaubare Fläche im MD: 12 m² 60.21 Völlig versiegelte Fläche (Straße / LW-Weg): 148 m²	160 m²	13 %	Summe:		1.233 m²	100 %	Baubedingt führt die Baufeldräumung vorherrschend zum Verlust von Fettwiese (Biotoptypen 33.41) und privater Grünflächen (Biotoptyp 60.60). Anlagebedingt verringert sich die durchschnittliche Biotopwertigkeit der beiden überplanten Flächen von rund 9,5 Ökopunkte / m² (= mittlere naturschutzfachliche Bedeutung) auf 3,4 Ökopunkte / m² (= sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung). Betriebsbedingt sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.	●● ●● ○	Vermeidung und Minimierung - Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. - Ansaat der Böschungsfläche unter der geplanten PV-Anlage mit einer blütenreichen standortheimischen Saatgutmischung (rund 172 m²). Ausgleich (planextern) - Östlich, direkt an den Teilbereich 2 angrenzenden erfolgt die Pflanzung einer Hecke und eines Streuobstbestandes (siehe Seite 18) <i>Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 15)</i>
				Wertstufe Naturschutzfachliche Bedeutung	Biotoptyp	Fläche	Anteil																															
				VI = Sehr hoch	nicht betroffen	0 m²	0 %																															
V = hoch	nicht betroffen	0 m²	0 %																																			
III = Mittel	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (Teilbereich 2): 641 m² 45.40a Obstgarten (private Grünfläche: Teilbereich 2): 75 m²	716 m²	58 %																																			
II = Gering	33.61 Intensivwiese als Dauergrünland (Teilbereich 1): 219 m² 60.60 Private Grünfläche im MD (Teilbereich 2): 27 m² 60.60 Hausgarten (private Grünfläche im Rechtsplan): 111 m²	357 m²	29 %																																			
I = Sehr Gering	nicht betroffen	0 m²	0 %																																			
I = Keine	60.10 überbaubare Fläche im MD: 12 m² 60.21 Völlig versiegelte Fläche (Straße / LW-Weg): 148 m²	160 m²	13 %																																			
Summe:		1.233 m²	100 %																																			

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

4.2.2 Schutzgut Boden/Fläche

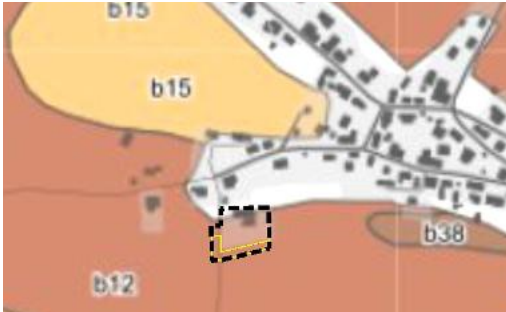
Bestandsaufnahme und -bewertung	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
→ mittlere bis hohe Bedeutung Gemäß der Bodenkarte der LGRB (siehe unten) tritt in den überplanten Teilbereichen <i>Braunerden aus geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde über Fließerde aus Buntsandstein Material</i> (Bodeneinheit b12) auf. Für das Gebiet liegen Daten der Bodenschätzung vor. Danach sind die beanspruchten Böden in der Gesamtbewertung von einer <u>mittleren bis hohen Wertigkeit</u> (Bewertung der Bodenfunktionen siehe Tabelle rechts unten). Anthropogen überprägte Böden, die für den Bodenschutz von einer geringen Wertigkeit sind umfassen rund 18 % des Gebiets. Bebaute / versiegelte Flächen, die für den Bodenschutz ohne Bedeutung sind, treten mit einem Anteil von rund 13 % im Gebiet auf.	Baubedingt erfolgte eine Verminderung der Bodenfunktionen durch anthropogene Überprägung während der Bauausführung (Befahren, Verdichtungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Umlagerungen). Die Funktionen des Bodens werden nach Bauende durch Beseitigung von baubedingten Verdichtung u. Oberbodenaufträge wieder hergestellt. Anlagebedingt ermöglicht die vorliegende Planung, in den Teilbereich 1 und 2 die Bebauung / Versiegelung von Böden / Flächen in einem Umfang von rund 437 m² (siehe Bilanzierung 19f) und damit den vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Davon sind folgende Böden / Flächen betroffen: - mittel- bis hochwertige Böden (Bodenschätzung): 236 m² - geringwertige anthropogen überprägte Böden: 41 m² - bebaute / versiegelte Flächen: 160 m² Zusätzlich erfolgte eine Verminderung der Bodenfunktionen durch die Anlage des Bewirtschaftungs- und Zufahrtswegs (Teilbereich 2) mit wasserdurchlässigen Belag (290 m²). Betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen sind vorhabenbedingt nicht zu erwarten.	● ●● ● ○ ●● bis ● ○	Vermeidung und Minimierung • Beachtung der gängigen Normen bei der Bauausführung zum Schutz des Bodens (DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten. DIN 19731: Verwertung von Bodenmaterial). • Durchführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung und im Massenausgleich. • Beseitigung von baubedingten Bodenverdichtungen nach Bauende. • Sicherung und sachgerechte Lagerung des Oberbodens im Bereich der Bauflächen. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Boden teilweise auf den verbleibenden Freiflächen im Gebiet wieder aufgebracht. • Herstellung des Bewirtschaftungs- / Zufahrtswegs im Süden (Teilbereich 2) mit wasserdurchlässigem Belag. <i>Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets <u>nicht</u> ausgeglichen werden (siehe Bilanzierung S. 19)</i>
			

Abb. 4.2-1: Bodenkarte (Quelle: LGRB 2026) mit dem Plangebiet (schwarz gestrichelt). Gelb umrandet = Erweiterungsfläche

Boden / Nutzung	Flächenanteil am Gebiet		Bewertung der Bodenfunktionen (Bestand)				Gesamtbewertung
			Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	Filter und Puffer für Schadstoffe	Standort für naturnahe Vegetation	
Bodenschätzung: L II c2 47 und 44 - Grünland: 641 m² - Private Grünfläche (Rechtsplan: in und außerhalb MD): 213 m²	854 m²	69%	2,0 (mittel)	3,0 (hoch)	2,5 (mittel bis hoch)	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	2,5 (mittel bis hoch)
Anthropogen überprägte Böden (Verkehrsgrün)	219 m²	18%	1,0 (gering)	1,0 (gering)	1,0 (gering)	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	1,0 (gering)
Versiegelte und bebaute Fläche - Straße, LW-Weg: 148 m² - überbaubare Fläche Rechtsplan: 12 m²	160 m²	13%	0 (ohne)	0 (ohne)	0 (ohne)	0 (ohne)	0 (ohne)

Quelle / Grundlage: ALK/ALB Bodenschätzung. Bewertung von Boden nach ihrer Leistungsfähigkeit (LUBW 2010)

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung und Gesamteinschätzung der Erheblichkeit

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit bereits errichteter Stützmauern einschl. Treppenanlage, Abböschungen sowie einer Zufahrt im derzeitigen Außenbereich geschaffen werden. Die errichteten Anlagen befinden sich südlich des Privatgrundstücks Nr. 380/1 mit bestehender Wohnbebauung einschl. privater Grünflächen und sind dort im Zusammenhang mit dem genehmigten Bau eines Schwimmbeckens einschl. Technischeinrichtungen errichtet worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 4.210 m² davon sind 3.202 m² Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Zankwaldweg / Herdweg - 4. Änderung, die neu überplant werden.. Die südlich daran angrenzenden Erweiterungsflächen des Rechtsplans umfassen eine Fläche von 1.008 m².

Die außerhalb des Rechtsplans überplanten Flächen wurden ursprünglich im Süden als Wirtschaftsgrünland genutzt und umfassten im Südwesten Flächen eines landwirtschaftlichen Wegs mit begleitendem Verkehrsgrün. Die durch die Erweiterung beanspruchten Böden sind überwiegend von einer mittleren bis hohen Wertigkeit.

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord Südschwarzwald“. Andere Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden durch das Vorhaben nicht tangiert oder beansprucht. Darüber hinaus befindet sich die geplante Erweiterungsfläche vollständig in einem Regionalen Grünzug.

Die durch die geplante Bebauung und Nutzungsumwandlung entstehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter wurden auf den vorherigen Seiten ermittelt und bewertet mit folgendem Ergebnis:

Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Schutzgüter									
Biotope / biologische Vielfalt	Pflanzen und Tiere	Boden / Fläche	Oberflächen-gewässer	Grundwasser	Klima / Luft	Land- / Ortschaftsbild	Mensch / Erholung	Kultur- / Sachgüter	Wechselwirkungen
●● und ○	○	●● bis ● und ● bis ○	○	○	○	○	○	○	○

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

Insgesamt kommt es durch die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans auch aufgrund der geringen Größe der hierfür beanspruchten Fläche zu Eingriffen in die Schutzgüter Biotope / biologische Vielfalt und Boden in einem mäßigen Umfang.

- Für die Eingriff in die beiden Schutzgüter entsteht jedoch ein Ausgleichsbedarf der innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden kann (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 15f).

Für die Schutzgüter (siehe Begründung Seite 9) Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung / Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen sind, ebenfalls vorwiegend auch aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche, keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

5. Planungsalternativen, Prognose und Monitoring

5.1 Standort- und Planungsalternativen

Standort- und Planungsalternativen sind nicht gegeben da die Erweiterungsfläche an das angrenzende bestehende Wohnhaus mit privaten Grünflächen des Rechtsplans gebunden ist.

5.2 Entwicklung des Umweltzustandes

5.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die bereits erfolgte Erweiterung des Rechtsplans wurden Mauern, Treppenanlagen, Abböschungen und wassergebunden Belagsflächen realisiert, die zum Verlust von Wirtschaftsgrünland und mittel- bis hochwertigen Böden führte.

Für die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen werden außerhalb des Gebiets Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, sodass keine dauerhaft schädlichen Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung in der Gesamtbilanz des Landschaftsraums bei Durchführung der Planung zu erwarten sind.

5.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste die derzeitig über den Rechtsplan hinausgehende Flächenbeanspruchungen zurückgebaut, rekultiviert und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

5.3 Monitoring

Nach § 4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Monitoringkonzept

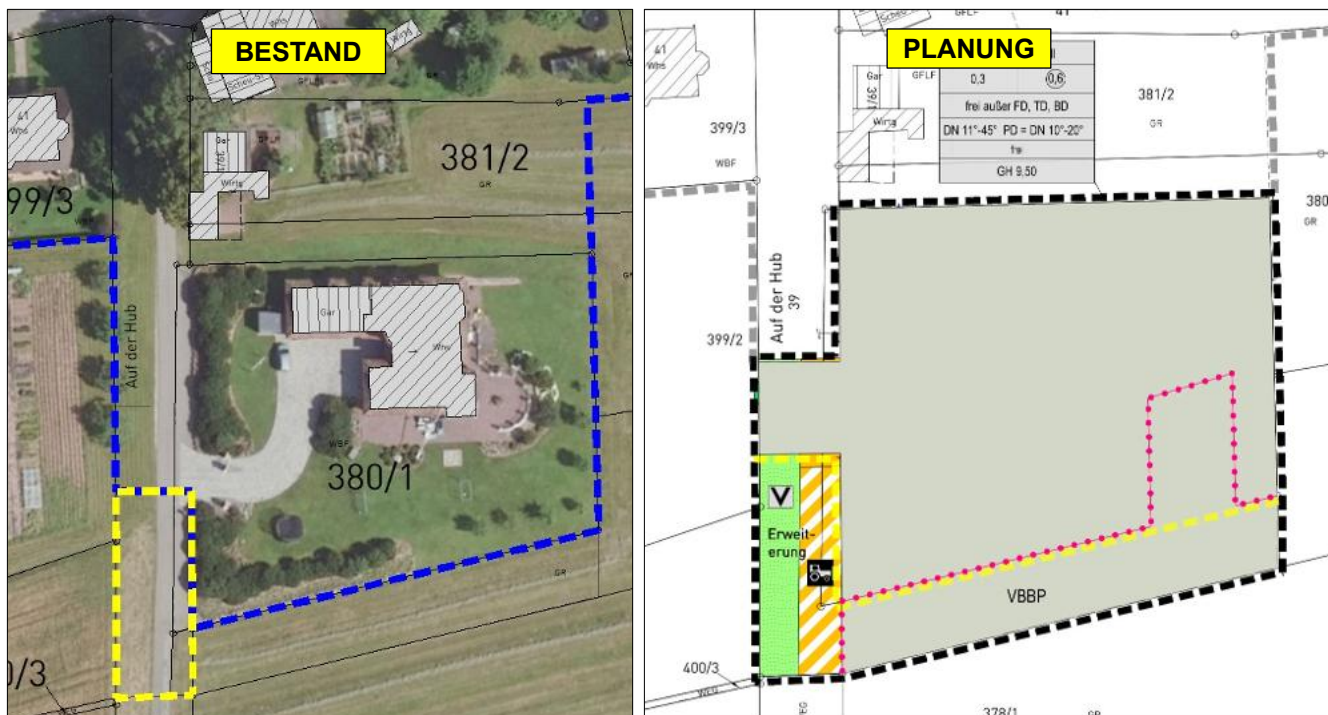
- Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durch Abnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren einmalig und danach turnusmäßig stichprobenartig gemäß den Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Stadtverwaltung auf Vollzug überprüft.
- Erforderliche Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Biotope sind über eine Umweltbaubegleitung zu dokumentieren und zu begleiten.
- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu informieren. Darüber hinaus geht die Stadt allen Hinweisen nach, die aus der Bevölkerung kommen und auf unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plan-durchführung hindeuten.

6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

6.1 Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nachfolgend für das Schutzgut Biotope rechnerisch anhand der bestehenden bzw. geplanten Flächennutzung / Biotoptypen gemäß der Biotopwertliste in der Anlage 2 (Bewertungsregelung) zur Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

6.1.1 Teilbereich 1: Erweiterung rechtskräftiger BBP „Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung“

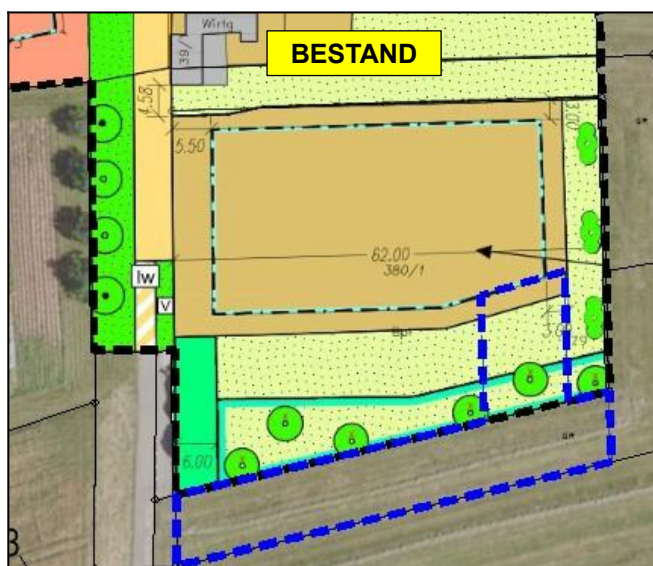


Eingriffs- Ausgleichsbilanz Schutzgut Biotope

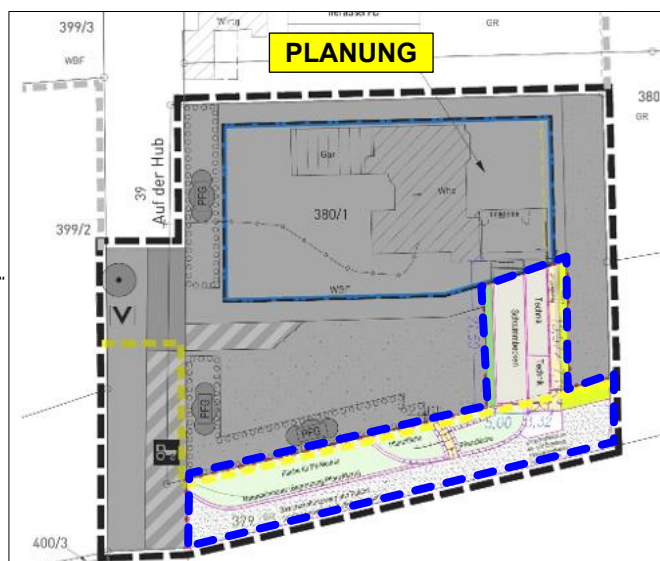
Biotoptypen		Bestand				Planung			
		Wertspanne Feinmodul Bestand	1 Biotop- wert	2 Fläche in m²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2	Wertspanne Planungs- modul	1 Biotop- wert	2 Fläche in m²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2
Bestand									
33,61	Intensivwiese als Dauergrünland	- 6 -	6	219	1.314	-	-	-	-
60,21	Verkehrsfläche, vollständig versiegelt (Straße/ landwirtschaftlicher Weg)	- 1 -	1	148	148	-	-	-	-
Planung VBBP „Zankwaldweg / Herdweg 5. Änderung und Erweiterung“									
33,61	Intensivwiese als Dauergrünland	-	-	-	-	-6-	6	178	1.068
60,21	Verkehrsfläche, vollständig versiegelt (Straße/ landwirtschaftlicher Weg)	-	-	-	-	-1-	1	189	189
		Summe:		367	1.462	Summe:		367	1.257
					100%				86%
				Bilanzwert nach dem Eingriff:				1.257	
				Bilanzwert vor dem Eingriff:				1.462	
				Ausgleichsdefizit:				-205	

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung entsteht im Teilbereich 1 durch die geplante Erweiterung im Rahmen des vorliegenden VBBP für das Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt ein Ausgleichsdefizit von **205 Ökopunkten**.

6.1.2 Teilbereich 2: Vorhaben- und Erschließungsplan „Zankwaldweg / Herdweg - 5. Änderung u. Erweiterung“



Ausschnitt: BBP „Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung.



Ausschnitt: VBBP „Zankwaldweg / Herdweg 5. Änderung u. Erweiterung

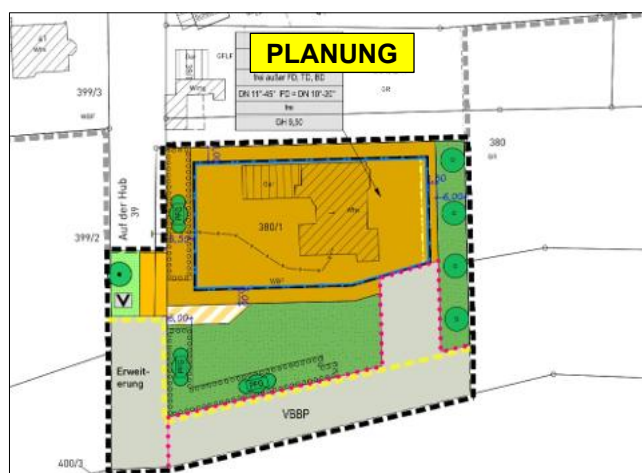
Biotoptypen	Bestand				Planung			
	Wertspanne Feinmodul Bestand	1 Biotop- wert	2 Fläche in m²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2	Wertspanne Planungs- modul	1 Biotop- wert	2 Fläche in m²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2
Bestand								
Flächen des rechtskräftigen BBP „Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung“ = 225 m²								
Dorfgebiet (MD) = 39 m² davon:								
60.10	→ überbaubar (GRZ 0,3)	- 1 -	1	12	-	-	-	-
60.60	→ private Grünfläche im MD	- 6 -	6	27	-	-	-	-
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft								
45.40a	Streuobstbestand (Obstgarten) auf geringwertigen Biotoptyp Wert Unternutzung 6 ÖP. + Wert Streuobst 8 ÖP. = 14 ÖP.	Zuschlag +4 - + 8 - +9	14	75	-	-	-	-
Sonstige								
60.60	Hausgarten	- 6 -	6	111	-	-	-	-
Flächen außerhalb des Rechtsplans = 641 m²								
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	8 - 13 - 19	13	641	-	-	-	-
Planung: VBBP „Zankwaldweg / Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung (Vorhaben- und Erschließungsplan)								
33.41	Fläche für PV-Module auf Böschungsf Flächen	-	-	-	8 - 13	8	172	1.376
33.80	Rasen	-	-	-	- 4 -	4	44	176
60.10	Von Bauwerken bestandene Flächen (Schwimmbad, Technikraum)	-	-	-	- 1 -	1	161	161
60.10	Von Bauwerken bestandene Flächen (Stützmauer, Treppenaufgang)	-	-	-	- 1 -	1	30	30
60.22	Natursteinpflaster (Umgangsweg, Umschlagsfläche zur Be- und Entladung)	-	-	-	- 1 -	1	57	57
60.23	Schotterrasen (Bewirtschaftungsweg und Zufahrt für die Landwirtschaft)	-	-	-	- 2 -	2	290	580
60.50	Kleine Grünfläche (Pflanzbeet)	-	-	-	- 4 -	4	92	368
60.60	Private Grünfläche / Hausgarten	-	-	-	- 6 -	6	20	120
		Summe:		866	Summe:		866	2.868
				10.223				28%
				100%				
		Bilanzwert nach dem Eingriff:					2.868	
		Bilanzwert vor dem Eingriff:					10.223	
		Ausgleichsdefizit:					-7.355	

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung entsteht durch die Planung im Teilbereich 2 des vorliegenden VBBP für das Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt ein Ausgleichsdefizit von **7.355 Ökopunkten**.

6.1.3 Teilbereich 3: Änderung rechtskräftiger BBP „Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung“



Ausschnitt: "BBP„Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung“



Ausschnitt: VBBP„Zankwaldweg / Herdweg 5. Änderung u. Erweiterung

Biotoptypen		Bestand				Planung			
		Wertspanne Feinmodul Bestand	1 Biotop- wert	2 Fläche in m²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2	Wertspanne Planungs- modul	1 Biotop- wert	2 Fläche in m²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2
Bestand									
Flächen des rechtskräftigen BBP „Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung“ = 2.977 m²									
Dorfgebiet (MD) = 1.751 m² davon:									
60.10	→ überbaubar (GRZ 0,3)	- 1 -	1	525	525	-	-	-	-
60.60	→ private Grünfläche im MD	- 6 -	6	1.226	7.356	-	-	-	-
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft									
45.40a	Streuobstbestand (Obstgarten) auf geringwertigen Biotoptyp Wert Unternutzung 6 OP. + Wert Streuobst 8 OP. = 14 OP.	Zuschlag +4 - + 8 - +9	14	367	5.138	-	-	-	-
Sonstige Festsetzungen im rechtskräftigen BBP									
33.61	Verkehrsgrün	- 6 -	6	113	678	-	-	-	-
41.20	Pflanzgebot kurze Hecken (Ostrand) mit je 2 Bäume und 5 Sträuchern	10 - 14 - 19	15	60	900	-	-	-	-
41.20	Pflanzgebot: Hecke (Südwestrand) mit heimischen, standortgerechten Arten	10 - 14 - 19	15	134	2.010	-	-	-	-
45.30a	Pflanzbindung: Einzelbaum auf geringwertigen Biotoptyp (33.61) Ansatz: StU 190 cm x Wert 8	4 - 8	8	1 Baum	1.520	-	-	-	-
60.21	Verkehrsfläche, vollständig versiegelt (landwirtschaftlicher Weg)	- 1 -	1	39	39	-	-	-	-
60.60	Hausgarten	- 6 -	6	513	3.078	-	-	-	-
Planung: VBBP „Zankwaldweg / Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung“									
Dorfgebiet (MD) = 1.748 m² davon:									
60.10	→ überbaubar (GRZ 0,3) ohne Pflanzgebot	-	-	-	-	- 1 -	1	483	483
60.60	→ private Grünfläche im MD (ohne Pflanzgebot)	-	-	-	-	- 6 -	6	1.127	6.762
44.21	→ Pflanzgebot Hecke (Bestand mit naturraum- / standort- untypischen Arten)	-	-	-	-	8 - 10	8	138	1.104
Sonstige Festsetzungen im BBP									
33.61	Verkehrsgrün	-	-	-	-	- 6 -	6	75	450
60.60	Private Grünfläche / Hausgarten	-	-	-	-	- 6 -	6	775	4.650
44.21	Pflanzgebot Hecke (Bestand mit naturraum- / standortuntypischen Arten)	-	-	-	-	8 - 10	8	237	1.896
45.30a	Pflanzgebot: Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (60.60) Ansatz: 4 Bäume x (StU 14 + Zuwachs 60 cm) x Wert 8	-	-	-	-	4 - 8	8	4 Bäume	2.368
45.30a	Pflanzbindung: Einzelbaum auf geringwertigen Biotoptyp (33.61) Ansatz: StU 190 cm x Wert 8	-	-	-	-	4 - 8	8	1 Baum	1.520
60.10	Treppenanlage	-	-	-	-	- 1 -	1	5	5
60.21	Private Verkehrsfläche, vollständig versiegelt	-	-	-	-	- 1 -	1	61	61
60,21	Verkehrsfläche, vollständig versiegelt (Straße, LW-Weg)	-	-	-	-	- 1 -	1	76	76
Summe:			2.977	21.244	100%	Summe:	2.977	19.375	91%
						Bilanzwert nach dem Eingriff:		19.375	
						Bilanzwert vor dem Eingriff:		21.244	
						Ausgleichsdefizit:		-1.869	

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung entsteht durch die Überplanung des rechtskräftigen BBP im Teilbereich 3 des vorliegenden VBBP für das Schutzgut Biotope ein Ausgleichsdefizit von **1.869 Ökopunkten**.

6.1.4 Zusammenfassung Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

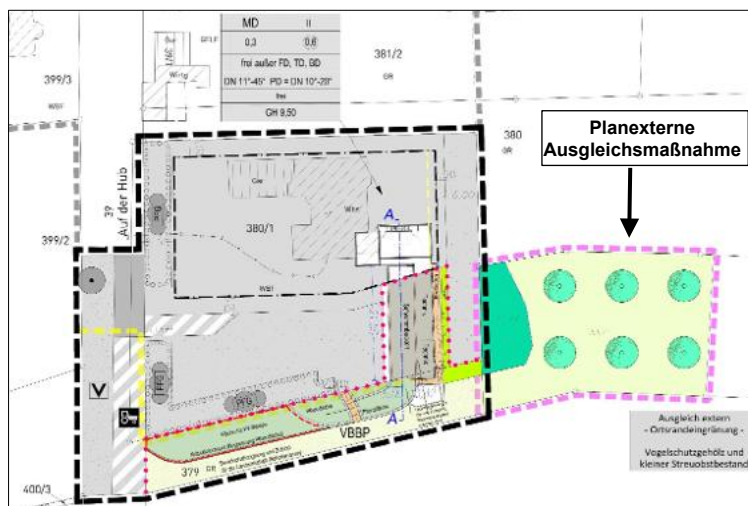
Zusammenfassend ergibt sich vorhabenbedingt für das Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt gemäß den durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die einzelnen Teilbereiche insgesamt folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsflächen		Ausgleichsbedarf Schutzgut Biotope
Teilbereich 1: Erweiterung rechtskräftiger BBP „Zankwald / Herdweg – 4. Änderung“	367 m²	- 205 Ökopunkte
Teilbereich 2: Vorhaben- und Erschließungsplan	866 m²	- 7.355 Ökopunkte
Teilbereich 3: Änderung des rechtskräftigen BBP „Zankwald / Herdweg – 4. Änderung“	2.977 m²	- 1.869 Ökopunkte
Summe:	4.210 m²	- 9.429 Ökopunkte

6.1.5 Planexterner Ausgleich

Das ermittelte Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Biotope von **9.429 ÖP** kann durch geplante Maßnahmen im Anschluss an den östlichen Plangebietsrand (siehe nebenstehende Abbildung- Pfeil) noch reduziert werden.

Vorgesehen ist hier die Pflanzung einer standortgerechten Hecke mit heimischen Arten (158 m²) sowie die eines kleinen Streuobstbestandes (900 m²).



Durch die Maßnahme kann ein Ausgleich von 3.758 ÖP erzielt werden der sich wie folgt ergibt:

Biotoptypen		Bestand				Planung			
		Wertspanne Feinmodul Bestand	1	2	3	Wertspanne Planungs- modul	1	2	3
			Biotop- wert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2		Biotop- wert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2
Bestand									
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	8 - 13 - 19	13	1.133	14.729	-	-	-	-
Planung									
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	-	-	-	-	8 - 13 - 19	13	75	975
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	-	-	-	-	10 - 14 - 17	14	158	2.212
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptyp (33.41) 6 Obstbäume (Standraum 150 m² pro Baum) = 900 m² Wert Unternutzung 13 ÖP. + Wert Streuobst 4 ÖP. = 17 ÖP.	-	-	-	-	Zuschlag +2 - +4	17	900	15.300
Summe:					1.133 14.729	Summe: 1.133 18.487			
					100%	126%			
Bilanzwert nach der Maßnahme:						18.487			
Bilanzwert vor der Maßnahme:						14.729			
Erzielter Ausgleich:						3.758			

Das vorhabenbedingt entstehende Ausgleichsdefizit von **9.429 ÖP** reduziert sich durch die geplante Maßnahme somit auf **9.429 ÖP - 3.758 ÖP = 5.671 ÖP**

6.2 Schutzgut Boden / Flächen

6.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt auf der Grundlage der für das Gebiet vorliegenden ALK/ALB Daten mit den Klassenzeichen der Bodenschätzung. Daraus wurden die Wertstufen der Böden (siehe Seite 12) gemäß dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW, 2010) ermittelt. Anthropogen überprägte Böden werden pauschal der Bewertungsklassen 1 (gering) zu geordnet. Da nach Fertigstellung der Freiflächen (Planung) diese einen Oberbodenauftrag von 20 cm erhalten wird hierfür die Wertstufe 2 im Bereich von Böschungen, Grünfläche und Beeten angesetzt.

Für die Teilversiegelung (Bewirtschaftungsweg und Zufahrt für die Landwirtschaft im Teilbereich 2) wird gemäß den Ausführungen in „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung“ (LUBW 2024) die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ über den Abflussbeiwert bewertet, d. h. dem prozentualen Anteil des Niederschlags, welcher zum Abfluss gelangt gemäß DWA-M 153 (Tabelle 4.3). Der Abflussbeiwert für die wasserdurchlässigen Belagsflächen (lockerer Kiesbelag, Schotterrasen) beträgt 0,3 d.h. dass noch 70 % der ursprünglichen Leistungsfähigkeit der Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ erhalten bleibt. Da die Bodenfunktion vor dem Eingriff im Gebiet die Bewertungsklasse 3 besitzt, wird diese nach dem Eingriff für die betreffende Fläche in die Bewertungsklasse 2,1 (= 70%) eingestuft. Da in der Regel im Rahmen der Bauausführung der Oberboden abgeschoben wird, entfallen die an die Bodenschicht gekoppelten Bodenfunktionen „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (jeweils Bewertungsklasse 0) und es ergibt sich nach Eingriff insgesamt eine Wertstufe von $2,1 + 0 + 0 : 3 = 0,7$.

Für die Bodenfunktionen 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf', 'Puffer und Filter für Schadstoffe' sowie 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit' wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen ermittelt. Die Ermittlung der Wertpunkte erfolgt unter Zugrundelegung von 4 Wertpunkten pro Wertstufe und Quadratmeter. Der Kompensationsbedarf für die vorhabensbedingten Eingriffe in den Boden (Überbauung und Versiegelung) ermittelt sich aus der Differenz zwischen den Wertpunkten vor (Spalte 1) und nach dem Eingriff (Spalte 2) multiplizierte mit der Eingriffsfläche wie folgt:

6.2.2 Teilbereich 1: Erweiterung rechtskräftiger BBP

Beanspruchte Böden / Flächen	Bestand				Planung			
	Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 OP.	F Fläche in m²	Bilanzwert F x (Spalte 1 – Spalte 2)	Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 OP.	F Fläche in m²	Bilanzwert F x (Spalte 1 – Spalte 2)
Bestand								
Verkehrsfläche								
Straße / Landwirtschaftlicher Weg (versiegelt)	0	0	148	0	-	-	-	-
Anthropogen überprägte Böden								
Verkehrsgrün	1	4	219	876	-	-	-	-
Planung								
Verkehrsfläche								
Straße / Landwirtschaftlicher Weg (versiegelt)	-	-	-	-	0	0	189	0
Anthropogen überprägte Böden								
Verkehrsgrün	-	-	-	-	1	4	178	712
Summe:				367	Summe:			
				876				712
				100%				81%
Bilanzwert nach dem Eingriff:						712		
Bilanzwert vor dem Eingriff:						876		
Ausgleichsdefizit:						-164		

6.2.3 Teilbereich 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

Beanspruchte Böden / Flächen	Bestand				
	Wert- stufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 OP.	F Fläche in m²	Bilanzwert F x (Spalte 1 – Spalte 2)	
			Spalte 1	Spalte 2	
Bestand: Flächen des rechtskräftigen BBP „Zankwaldweg / Herdweg 4. Änderung“ = 225 m²					
Dorfgebiet (MD) = 39 m² davon:		39 m² davon:			
→ Versiegelte / bebaute Fläche (GRZ 0,3):	12 m²	0	0	12	0
→ private Grünfläche im MD	27 m²	2,5	10	27	273
Private Grünflächen außerhalb MD					
Haus- und Obstgarten		2,5	10	186	1.860
Bestand: Landwirtschaftliche Flächen (Grünland): 641 m²					
Bodenschätzung: L II c2 47 und 44		2,5	10	641	6.410
Planung: VBBP „Zankwaldweg / Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) = 866 m²					
Von Bauwerken bestandene Flächen					
Schwimmbad, Technikraum, Stützmauer, Treppenaufgang		-	-	-	-
Versiegelt Fläche					
Umgangsweg, Umschlagsfläche zur Be- und Entladung		-	-	-	-
Verkehrsflächen					
Schotterrasen (Bewirtschaftungsweg und Zufahrt für die Landwirtschaft)		-	-	-	-
Grünflächen					
Private Grünfläche / Hausgarten, Rasen		-	-	-	-
Anthropogen überprägte Böden					
Pflanzbeete, Böschungsflächen PV-Anlage + 20 cm Oberbodenauftrag		-	-	-	-
Summe:		866		8.270	
				100%	
Bilanzwert nach dem Eingriff:		3.332			
Bilanzwert vor dem Eingriff:		8.270			
Ausgleichsdefizit:		-4.938			

Planung			
Wert- stufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 OP.	F Fläche in m²	Bilanzwert F x (Spalte 1 – Spalte 2)
	Spalte 1	Spalte 2	
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
0	0	191	0
0	0	57	0
0,5	2	290	580
2,5	10	64	640
2	8	264	2.112
Summe:		866	3.332
			40%

6.2.4 Teilbereich 3: Änderung rechtskräftiger BBP „Zankwaldweg – Herdweg 4. Änderung“

Beanspruchte Böden / Flächen	Bestand				Planung				
	Wert- stufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 OP.	F Fläche in m²	Bilanzwert F x (Spalte 1 – Spalte 2)	Wert- stufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 OP.	F Fläche in m²	Bilanzwert F x (Spalte 1 – Spalte 2)	
		Spalte 1	Spalte 2			Spalte 1	Spalte 2		
Bestand: Flächen des rechtskräftigen BBP „Zankwaldweg / Herdweg 4. Änderung									
Dorfgebiet (MD) = 1.751 m² davon:									
→ Versiegelte / bebaute Fläche (GRZ 0,3):	525 m²	0	0	525	0	-	-	-	
→ private Grünfläche im MD	1.226 m²	2,5	10	1.226	12.260	-	-	-	
Private Grünflächen außerhalb MD									
Obst- und Hausgarten, Pflanzgebote Hecke		2,5	10	1.074	10.740	-	-	-	
Verkehrsflächen									
Landwirtschaftlicher Weg (versiegelt)		0	0	39	0	-	-	-	
Anthropogen überprägte Böden									
Verkehrsgrün + 20 cm Oberbodenauftrag		2	8	113	904	-	-	-	
Planung: VBBP „Zankwaldweg / Herdweg 5. Änderung und Erweiterung									
Dorfgebiet (MD) = 1.748 m² davon:									
→ Versiegelte / bebaute Fläche (GRZ 0,3):	483 m²	-	-	-	-	0	0	483	
→ private Grünfläche im MD	1.127 m²	-	-	-	-	2,5	10	1.127	
→ Pflanzgebot Hecke	138 m²	-	-	-	-	2,5	10	138	
Verkehrsflächen									
Verkehrsfläche, vollständig versiegelt (Straße, LW-Weg) einschl. private Verkehrsfläche		-	-	-	-	0	0	137	
sonstige Baufläche									
Treppenanlage		-	-	-	-	0	0	5	
Grünflächen									
Private Grünfläche + Pflanzgebot Hecke		-	-	-	-	2,5	10	1.012	
Anthropogen überprägte Böden									
Verkehrsgrün + 20 cm Oberbodenauftrag		-	-	-	-	2	8	75	
Summe:				2.977	23.904	Summe: 2.977			
					100%				
Bilanzwert nach dem Eingriff:					23.370				
Bilanzwert vor dem Eingriff:					23.904				
Ausgleichsdefizit:					-534	98%			

6.2.5 Zusammenfassung Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Zusammenfassend ergibt sich vorhabenbedingt für das Schutzgut Boden gemäß den durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die einzelnen Teilbereiche insgesamt folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsflächen		Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden
Teilbereich 1: Erweiterung rechtskräftiger BBP „Zankwald / Herdweg – 4. Änderung“	367 m²	- 164 Ökopunkte
Teilbereich 2: Vorhaben- und Erschließungsplan	866 m²	- 4.938 Ökopunkte
Teilbereich 3: Änderung des rechtskräftige BBP „Zankwald / Herdweg – 4. Änderung“	2.977 m²	- 534 Ökopunkte
Summe:	4.210 m²	- 5.636 Ökopunkte

6.3 Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß den durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Biotope und Boden / Fläche ergibt sich zusammenfassend folgender Ausgleichsbedarf:

Schutzgut	Ausgleichsbedarf (-) / Ausgleich (+)
Biotope / biologische Vielfalt	- 5.671 Ökopunkte
Boden / Fläche	- 5.636 Ökopunkte
Summe Ausgleichsdefizit	- 11.307 Ökopunkte

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von **11.307 Ökopunkten** wird durch den Ankauf von Ökopunkten kompensiert (siehe Anhang).

Erstellt: 21.08.2026

Bearbeiter:

Thomas Deinhard, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

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

7. Literaturverzeichnis und Quellen

BREUNIG, T., DEMUTH, S. (2001): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 3. Auflage. - Naturschutz-Praxis, Allgemeine Grundlagen 1: 1- 321, Karlsruhe.

GASSNER, E., WINKELBRANDT, A. UND BERNOTAT, D. (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Auflage. Heidelberg.

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (2026): Luftbild, Topographische Karte, Bodenschätzungsdaten.

KÜPFER, C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell). Im Auftrag der LfU. Wolfschlugen.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW):

- Arten, Biotope, Landschaft Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2001)
- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (2005)
- Bewertung von Boden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Arbeitskreis Bodenschutz, Heft 23 (2010)
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe Heft 24 (2024)
- Rote Liste der Biotoptypen Baden-Württembergs mit naturschutzfachlicher Beurteilung (2020)

DATEN- UND KARTENDIENSTE DER LUBW, 2026:

udo.lubw.baden-wuerttemberg.de

- Geobasisdaten
- Natur und Landschaft
- Wasser

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB), 2026:

[LGRB-Kartenviewer \(maps.lgrb-bw.de/\)](http://LGRB-Kartenviewer (maps.lgrb-bw.de/))

- Bodenkarte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) einschl. Datenblätter zu den Bodeneinheiten im Gebiet (GeoLa Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme) mit Gesamt- und Einzelbewertung der Bodenfunktionen
- Hydrogeologische Karte 1 : 50 000 (GeoLa HK50)
- Geologische Karte 1 : 50 000 (GeoLa GK50)

MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR (2010): Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010

MEYNER E. SCHMITHUSEN J. (1959-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bundesanstalt für Raumforschung und Landeskunde, Bonn – Bad-Godesberg

REGIONALVERBAND NORDSCHWARZWALD (2015): Raumnutzungskarte

REGIONALVERBAND NORDSCHWARZWALD (2017): Teilregionalplan Landwirtschaft

VOGEL, P., BREUNIG, T. (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe.