



Gemeinde Hirrlingen
Landkreis Tübingen

Bebauungsplan „Bergsteig“

Regelverfahren
in Hirrlingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 30.06.2026 für die Sitzung am 28.07.2026,
geändert nach GR am 29.07.2026

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

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

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1	Übergeordnete Planungen.....	5
4.2	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
6.	Städtebauliche Konzeption.....	11
6.1	Planungsalternativen.....	11
6.2	Bauliche Konzeption.....	13
6.3	Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz.....	14
6.4	Verkehrliche Erschließung.....	15
6.5	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	16
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	18
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	18
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	18
8.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	19
8.1	Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung.....	19
8.2	Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	19
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	20
9.1	Art der Nutzung.....	20
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
9.3	Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	20
9.4	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	21
9.5	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.....	21
9.6	Verkehrsflächen.....	21
9.7	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	22
9.8	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	22
9.9	Öffentliche und private Grünflächen.....	22
9.10	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
9.11	Bindung für Bepflanzungen.....	22
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	23

10.1	Dachform und Dachneigung.....	23
10.2	Fassaden und Dachgestaltung.....	23
10.3	Werbeanlagen.....	23
10.4	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	23
11.	Anlagen.....	25

1. Planerfordernis

Die Gemeinde Hirrlingen liegt an der regionale Entwicklungsachse (Gammertingen -) Burladingen - Hechingen - Rangendingen – Haigerloch (- Horb am Neckar) über Jungingen und Hirrlingen ist eine für den Leistungsaustausch wichtige Ost-West- Verbindung mit Anbindung an die Autobahn A 81.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnraum in Hirrlingen ist sehr hoch. Das gute Arbeitsplatzangebot im Großraum Rottenburg a.N. und damit in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde sowie die unmittelbare Nähe zur Autobahn A81, Bundesstraße B28 und B27 verstärken diese Situation. Um einer Abwanderung der jüngeren Generation und somit einer Veränderung der Altersstruktur der Gemeinde entgegenzuwirken, sieht es die Kommune als hoheitliche Aufgabe jungen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen. Nur mit einer guten Bevölkerungsstruktur kann eine Gemeinde wie Hirrlingen die infrastrukturellen Herausforderungen der Zukunft in Angriff nehmen. Der Erhalt von Schulen, Kindergärten, ein Funktionieren des Vereinslebens und die Wahrnehmung von Aufgaben hängen maßgebend von einer starken intakten Bevölkerung ab.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde weitere Wohnbauplätze schaffen. Die im Innenbereich liegenden Grünflächen befinden sich aktuell nicht im Gemeindeeigentum. Auch gemeindeeigene Baulücken gibt es im Zentrum von Hirrlingen derzeit kaum. Um der steigenden Nachfrage an Bauplätzen gerecht zu werden ist es deshalb unumgänglich neue Baugebiete zu entwickeln. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2018 eine Alternativenprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis unter anderem das Gebiet „Bergsteig“, welches bereits im gültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen wurde, im beschleunigten Verfahren zu entwickeln.

Der Bebauungsplan „Bergsteig“ wurde ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde bereits eine Beteiligung durchgeführt. Zwischenzeitlich wurde § 13b BauGB jedoch durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom Juli 2023 für unionsrechtswidrig erklärt und kann daher nicht mehr angewendet werden.

Zur rechtssicheren Fortführung des Verfahrens wird der Bebauungsplan nun als neues Verfahren im Regelverfahren mit Umweltprüfung, Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die bereits im bisherigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie zwischenzeitlich erfolgte Abstimmungen und Grundstücksverhandlungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Das im Rahmen des § 13b-Verfahrens bereits durchgeführte Beteiligungsverfahren wird jedoch formal nicht als Verfahrensschritt des Regelverfahrens gewertet.

In der Zwischenzeit sind Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern erfolgt. Im Ergebnis sollen die Flächen im Süden des Plangebiets weiterhin privat genutzt werden, so dass der südliche Bereich künftig als private Grünfläche ausgewiesen wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bergsteig“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Hirrlingen. Westlich, nördlich und südlich grenzen bestehende Bebauungen an. Im Osten öffnet sich das Gebiet in die freie Landschaft.

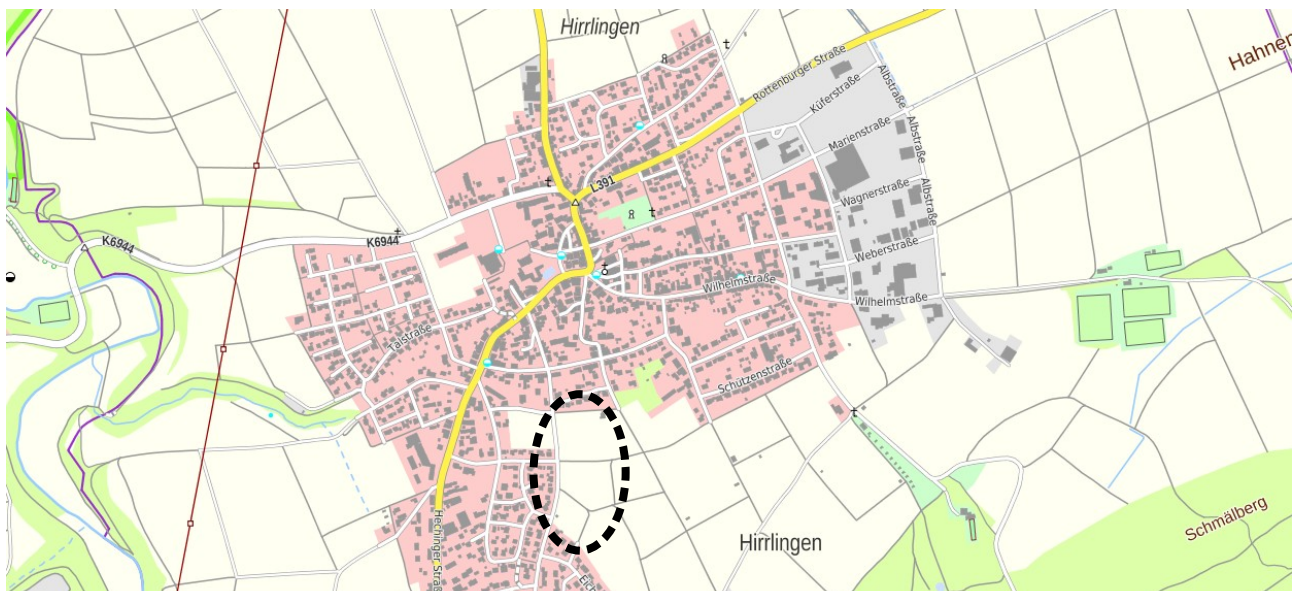


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 2,53 ha beinhaltet die Flurstücke 2410, 2411, 2409/1 i.T. (Feldweg), 2304, 2305, 2306/1 i.T. (Feldweg), 2305/1 (Feldweg), 2302, 2301, 2300, 2299, 2298, 2297 und 2282/4 i.T. („Erlenweg“).

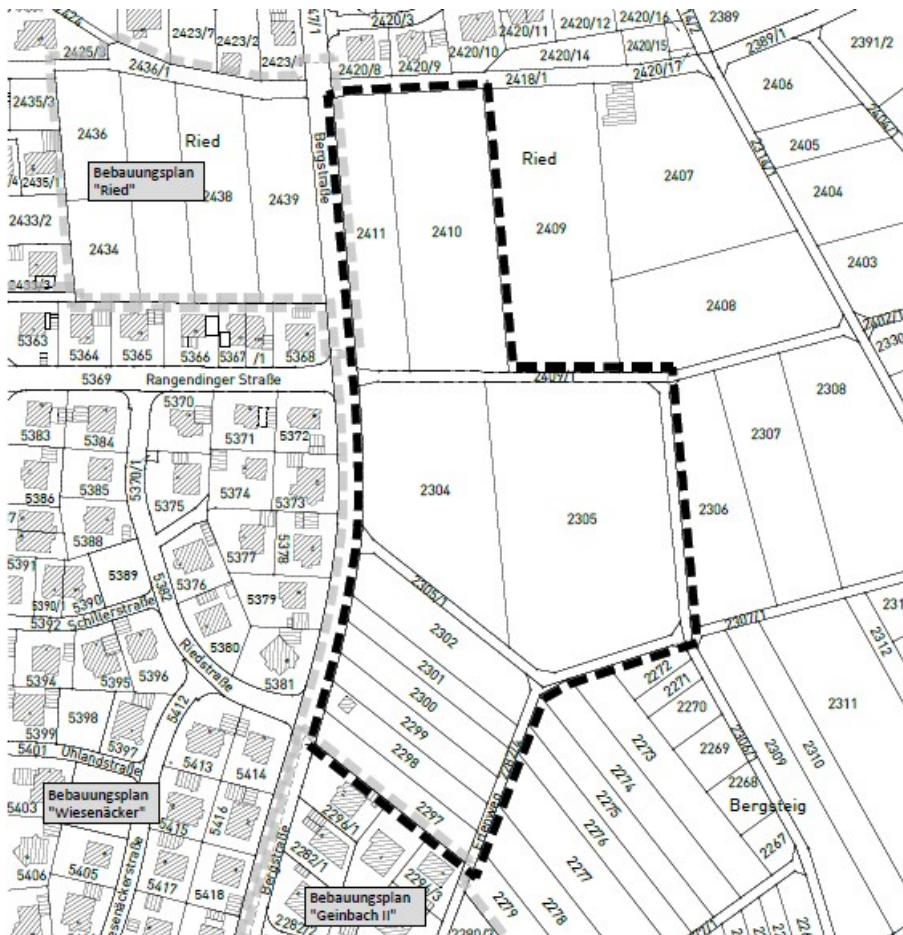


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bergsteig“

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.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Planung) Flur
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche Fläche für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	- BBP "Geinbach II" vom 25.09.1984 südlich angrenzend - BBP "Wiesenäcker" vom 12.01.1989 westlich angrenzend - BBP „Ried“ vom 20.06.2024, westlich angrenzend
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	- FFH-Mähwiese Nr. 6510041646178295 „Glatthaferwiesen im Gewinn Bergsteig III“ - FFH-Mähwiese Nr. 6510041646176947 „Salbei-Glatthaferwiesen im Gewinn Bergsteig V“ - FFH-Mähwiese Nr. 6510041646178024 „Glatthaferwiese im Gewinn Ried I“ i.T. - FFH-Mähwiese Nr. „Glatthaferwiesen im Gewinn Ried II“ i.T. - kartierte FFH-Mähwiese siehe Umweltbericht/ artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Biotopverbund / Wildtierkorridor	- Biotopverbund mittlerer Standorte Kernfläche, Kernraum, Suchraum
Geschützter Streuobstbestand	Betroffen, weitestgehend Erhalt
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen

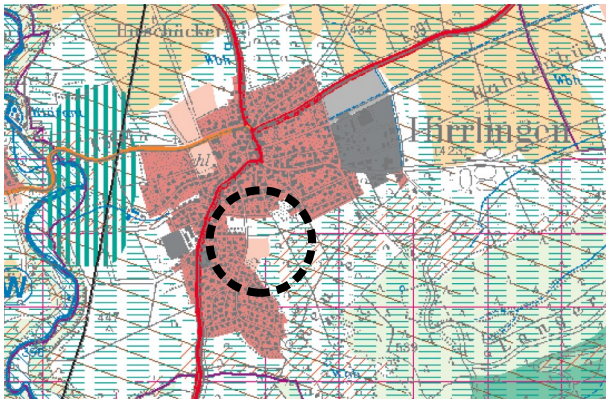


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb ist das Plangebiet überwiegend als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Für den nördlichen Teilbereich enthält der Regionalplan keine konkrete siedlungsstrukturelle Zweckbestimmung; dieser Bereich ist als Freiraum bzw. landwirtschaftlich geprägte Flur dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hirrlingen wird die Fläche überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich zwei Flurstücke im Norden des Plangebiets sowie die am Rande des Geltungsbereichs verlaufenden landwirtschaftlichen Wege werden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Wege werden im Rahmen des Bebauungsplans weiterhin als solche ausgewiesen und erhalten, sodass insoweit keine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsteht. Für eines der nördlichen Flurstücke erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Retention. Eine bauliche Entwicklung wird dort nicht vorbereitet, sodass die Grundzüge der im Flächennutzungsplan dargestellten Freiraumfunktion gewahrt bleiben.

Das zweite Flurstück wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese geringe Abweichung vom Flächennutzungsplan steht dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans jedoch nicht entgegen. Dieser besitzt als vorbereitender Bauleitplan einen generalisierenden Charakter und ist nicht parzellenscharf zu verstehen. Kleinräumige Abweichungen können im Rahmen der dem Flächennutzungsplan immanenten Darstellungsschärfe zulässig sein, sofern die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt wird.

Vorliegend handelt es sich lediglich um eine untergeordnete Arrondierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Die Wohnbauentwicklung wird damit lediglich geringfügig erweitert und räumlich sinnvoll ergänzt. Die Grundzüge der Bodennutzung gemäß Flächennutzungsplan bleiben insge-

samt gewahrt; die städtebauliche Entwicklungsrichtung wird nicht verändert. Der Bebauungsplan steht somit insgesamt im Einklang mit den Zielen der übergeordneten Planung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher aus Sicht der Gemeinde derzeit nicht erforderlich.

Vorrang der Innenentwicklung

Der Vorrang der Innenentwicklung ist gem. Kapitel 2 Z (3) Regionalplan Neckar-Alb als Ziel der Raumordnung zwingend zu beachten. Da das Gebiet Bergsteig überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Bedarfsnachweis für dieses Gebiet im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung erfolgt.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gem. § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. Die Entwicklung der o.g. Gebiete wird durch den dringenden Bedarf an Wohnbauplätzen begründet. Die Eigentümer der Flächen möchten die Flächen teilweise im Rahmen einer Umlegung selbst bebauen.

Die restlichen Flächen sollen der Gemeinde zum Verkauf und zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Klausurtagung wurden unter anderem effektive Straßenplanungen, kleine Bauplätze, 2-geschossige Bauweise und Geschosswohnungsbau diskutiert und als mögliche Planungsgrundlage gesehen. Alle Themen werden in der Planung der drei Baugebiete berücksichtigt, um möglichst viel Bauland auf kleiner Fläche ausweisen zu können.

Daneben wird überwiegend eine Grundflächenzahl um 0,4 festgesetzt, um ausreichend Grünflächen zu erhalten. Durch das Verbot von Schottergärten und weiteren Festsetzungen kann dem Grundsatz zusätzlich Rechnung getragen werden.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

4.2.1 FFH-Mähwiesen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich unter anderem FFH-Mähwiesen sowie gesetzlich geschützte Streuobstbestände. Durch die Planung werden entsprechende Eingriffe in geschützte Biotop- bzw. Lebensraumstrukturen vorbereitet. Hierfür ist nach Maßgabe des § 30 Abs. 3 BNatSchG eine naturschutzrechtliche Ausnahme bzw. Zulassung sowie ein geeigneter Ausgleich erforderlich. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wird im weiteren Verfahren erarbeitet und bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt.

Zur näheren Darstellung und Bewertung der betroffenen Schutzgüter, der artenschutzrechtlichen Belange sowie der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen.



Abb. 4-3: Ausschnitt LUBW-Kartendienst vom 24.03.2026

4.2.2 § 33a NatSchG geschützte Streuobstbestände

Im Plangebiet befindet sich ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand mit einer Fläche von mehr als 1.500 m². Der Bestand wird durch die Planung überwiegend als private Grünfläche mit Erhaltungsbinding gesichert, sodass der funktionale Zusammenhang des Streuobstbestandes im Wesentlichen erhalten bleibt. Eine vollständige Inanspruchnahme des geschützten Bestandes erfolgt nicht.

Im Zuge der geplanten Erschließungs- und Bebauungskonzeption können lediglich zwei Einzelbäume (Nr. 2 und 3) innerhalb des Streuobstbestandes nicht erhalten werden. Ein Erhalt dieser Bäume ist aufgrund der städtebaulichen und erschließungstechnischen Anforderungen des Planungskonzepts nicht möglich.

Die betroffenen Bäume weisen Habitatstrukturen auf und sollen daher nach der Fällung als stehendes Totholz im Bereich der Retentionsfläche eingebracht bzw. aufgestellt werden. Damit können die vorhandenen Habitatfunktionen zumindest teilweise im räumlichen Zusammenhang erhalten und weiterentwickelt werden.

Da der Streuobstbestand in seiner Gesamtheit überwiegend erhalten und weiterhin in den bestehenden Streuobstzusammenhang eingebunden bleibt, wird der Eingriff in den geschützten Streuobstbestand als geringfügig bewertet. Der naturschutzfachliche Ausgleich konzentriert sich auf die betroffene FFH-Mähwiese; darüber hinaus soll zusätzlich ein neuer Streuobstbestand auf den planexternen Ausgleichsflächen der FFH-Mähwiese hergestellt werden.

Im Zuge der Bestandserfassung wurde festgestellt, dass auf den privaten Grünflächen zwischenzeitlich drei weitere Obstbäume (Nr. 1, 4 und 11) durch die jeweiligen Grundstückseigentümer entfernt wurden. Diese Gehölzentnahmen erfolgten außerhalb des unmittelbaren planerischen Vollzugs des Bebauungsplans und sind nicht durch die Gemeinde veranlasst. Die Entfernung ist daher vom planbedingten Eingriff abzugrenzen. Für die Bewertung der Planung ist maßgeblich, dass der verbleibende Streuobstbestand durch die Festsetzung privater Grünflächen mit Erhaltungsbindung weitgehend gesichert wird. Die planbedingt nicht erhaltbaren zwei Einzelbäume werden im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs berücksichtigt.



Abb. 4-4: Vorhandene Streuobstbäume gem. Kartierung
2022

4.2.3 Biotopverbund

Auch der Biotopverbund mittlerer Standorte ist von der Überplanung des Gebiets betroffen. Die Beeinträchtigung ist jedoch im Zusammenhang mit den bestehenden und geplanten Maßnahmen der Gemeinde Hirrlingen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Biotopverbunds zu bewerten.

Die Gemeinde Hirrlingen verfolgt bereits seit mehreren Jahren ein Biotopverbundkonzept, dessen Pflege und Umsetzung in Zusammenarbeit mit einem örtlichen Verein erfolgt. Ziel des Konzepts ist unter anderem die Entwicklung geeigneter Flächen durch Anlage von Ackerbrachen, Extensivierungsmaßnahmen sowie die Aufwertung und Neuschaffung von Biotopstrukturen. Bereits im Juli 2021 hat der Gemeinderat die Aufnahme weiterer gemeindeeigener Flächen in den Biotopverbund beschlossen. Dabei handelt es sich um Außenbereichsflächen, die langfristig naturschutzfachlich entwickelt werden können und nicht durch eine unmittelbare Siedlungsnähe vorbelastet sind.

Darüber hinaus leisten auch die vorgesehenen planexternen Ausgleichsmaßnahmen einen Beitrag zur Stärkung des Biotopverbunds. Durch die räumliche und funktionale Einbindung dieser Maßnahmen können Beeinträchtigungen des Biotopverbunds mittlerer Standorte gemindert und die ökologische Vernetzung im Gemeindegebiet insgesamt weiterentwickelt werden.



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund
mittlerer Standorte und FFH-Mähwiesen

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:

- Streuobstwiesen auf privaten und öffentlichen Grünflächen
- landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wege
- landwirtschaftlicher Schuppen

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

- Wohnbauflächen
- private Grünflächen
- landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Straßenverkehrsflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Hirrlingen geschaffen werden, um den dringenden Bedarf an Baugrundstücken zu decken.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Planungsalternativen

6.1.1 Standortalternativenprüfung

Der Gemeinde stehen derzeit nur noch wenige gemeindeeigene Bauplätze zur Verfügung. Auch die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen stehen der Gemeinde derzeit nur bedingt zur Verfügung und werden schrittweise erworben. Es handelt sich um private Grundstücksflächen, welche derzeit auch landwirtschaftlich genutzt werden. Im Jahr 2018 wurde der Umgang mit Innenbereichslücken in Hirrlingen im Rahmen einer Klausurtagung diskutiert und mit dem Regierungspräsidium aufgearbeitet. Ergebnis dieser Prüfung war, dass es in der Gemeinde Hirrlingen einige Baulücken gibt, welche sich allerdings in privater Hand befinden und nur mühsam von der Verwaltung aufgekauft werden können. Dies ist ein langwieriger Prozess und kann nur langfristig erfolgen. Bei den Innenbereichslücken handelt es sich zudem lediglich um einzelne Baugrundstücke.

Zusammenhängende Innenbereichsflächen, welche wieder nutzbar gemacht werden könnten, gibt es nicht bzw. sind bereits für anderen Nutzungen vorgesehen, wie die Flächen für den Gemeinbedarf: Kindergarten, Grundschule, Rathaus und Sportanlage sowie Festplatz der Gemeinde.

Aus diesem Grund sollten alternative Flächen untersucht und im Rahmen einer Alternativenprüfung herangezogen werden. Gegenstand der Alternativenprüfung waren deshalb vorrangig größere Innenbereichsflächen und Flächen, welche an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen, um teilweise einen Lückenschluss zu ermöglichen und das Siedlungsgebiet nicht weiter auszudehnen.



Abb. 6-1: Übersicht Plangebiete der Alternativenprüfung

Das Gebiet „Brücklesäcker“ befindet sich bereits teilweise im Flächennutzungsplan, grenzt derzeit allerdings an gewerbliche Bauflächen an, weshalb eine kurzfristige Entwicklung ohne bedeutende Lärmkonflikte nicht möglich wäre. Vor allem die Gebiete „Ried“ und „Bergsteig“ eignen sich alle für eine Baulandentwicklung und sollen daher parallel entwickelt werden. Weitere Flächen stehen der Gemeinde aufgrund anderer bestehender Nutzungen oder fehlendem Eigentum nicht zu Verfügung.

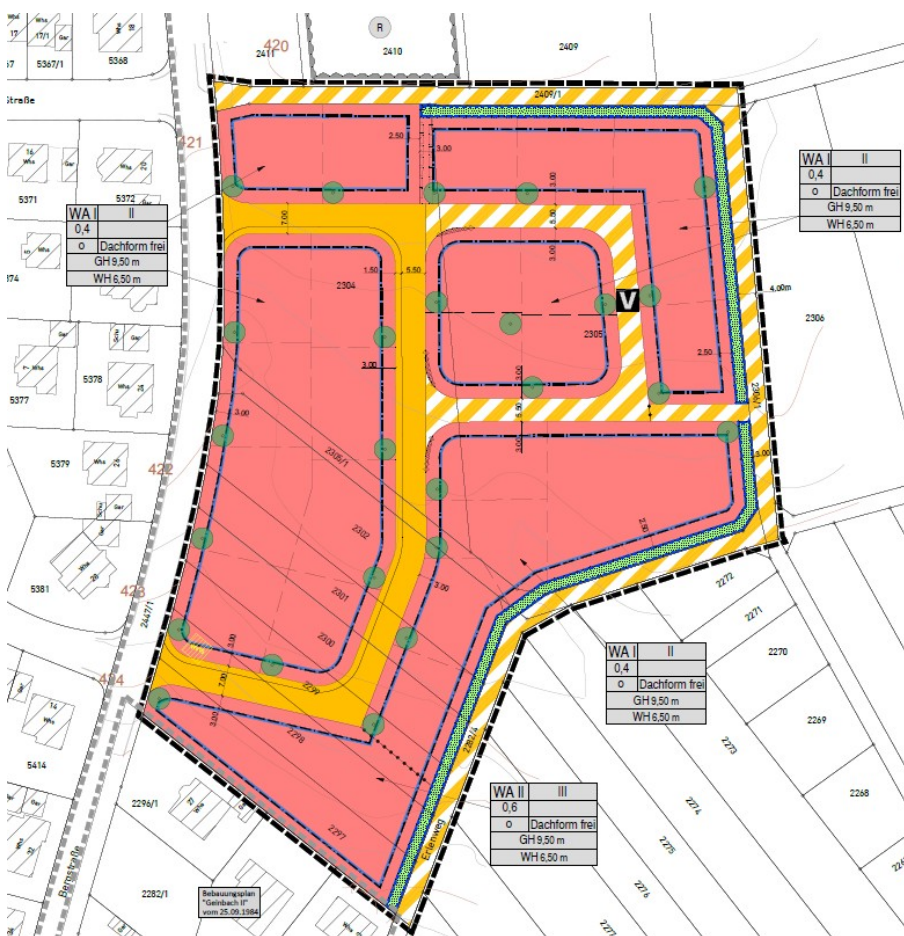
Das Gebiet „Ried“ befindet sich im Innenbereich und konnte inzwischen im beschl. Verfahren nach § 13a BauGB entwickelt werden. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 14.05.2024.

Das Gebiet „Bergsteig“ befindet sich überwiegend im Flächennutzungsplan. Die Erschließung beider Baugebiete parallel, soll Kostenvorteile mit sich bringen. Da das Gebiet Bergsteig weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Bedarfsnachweis für dieses Gebiet im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung bereits erfolgt.

6.1.2 Planungsalternativen

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt ein gegenüber dem Entwurf aus dem Jahr 2021 geändertes Planungskonzept zugrunde. Im Zuge zwischenzeitlich geführter Grundstücksverhandlungen wurden die ursprünglich im Süden vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) reduziert, diese werden künftig

Das Flurstück 2411 war ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplans „Ried“, wurde jedoch aufgrund seiner Lage im Außenbereich aus dem im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan herausgenommen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Flurstück nun wieder einbezogen, um zwischen der Retentionsfläche und der bestehenden Straße bzw. dem Baugebiet „Ried“ einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss herzustellen.



6.2 Bauliche Konzeption

Begründungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften
Fassung vom 30.06.2026

milien- und Doppelhausstrukturen, sondern lassen — innerhalb des vorgegebenen städtebaulichen Rahmens — auch die Realisierung größerer Baukörper mit mehreren Wohneinheiten zu. Damit kann neben der Nachfrage nach familienbezogenen Wohnformen auch ein Angebot an kleineren Wohneinheiten geschaffen werden. Dies eröffnet der Gemeinde zugleich die Möglichkeit, einzelne Grundstücke oder Teilbereiche an Bauträger oder vergleichbare Akteure zu veräußern, um eine bedarfsgerechte Ergänzung des Wohnungsangebots zu erreichen.

Die Gemeinde befindet sich hierzu bereits im Austausch mit potenziellen Bauträgern. Ziel ist es, die Entwicklung des Plangebiets so zu steuern, dass sowohl individuelle Wohnbauvorhaben als auch verdichtete Wohnformen mit kleineren Wohneinheiten ermöglicht werden und damit ein differenziertes Wohnraumangebot entsteht.

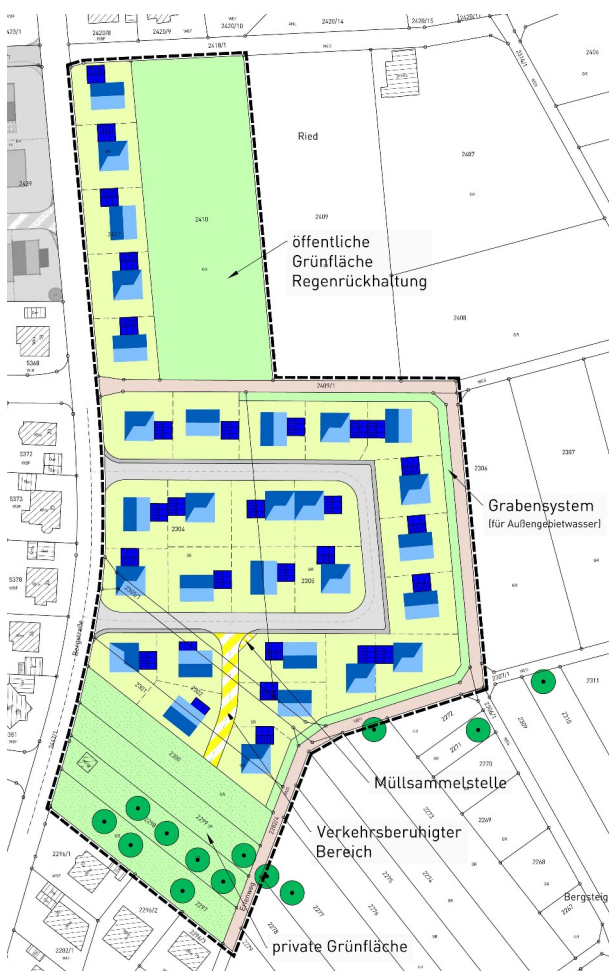


Abb. 6-3: Städtebauliche Konzeption

6.3 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Für die Ermittlung der möglichen Einwohnerdichte wird das aktuelle städtebauliche Konzept zugrunde gelegt. Dieses sieht eine Bebauung überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern vor und bildet damit eine rea-

listische Grundlage für die Abschätzung der künftig möglichen Einwohnerzahl.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Baugebietsfläche werden Flächenanteile, die nicht oder nur eingeschränkt der Wohnbauentwicklung zuzurechnen sind, entsprechend berücksichtigt. Die geplante Retentionsfläche wird lediglich zur Hälfte angesetzt, da sie zugleich der Entwässerung des angrenzenden Baugebiets dient und damit nicht ausschließlich dem vorliegenden Plangebiet zugeordnet werden kann. Bestehende landwirtschaftliche Wege sowie Mulden zur Ableitung von Außengebietswasser werden nicht als Bestandteil des eigentlichen Baugebiets gewertet. Gleiches gilt für die privaten Grünflächen im südlichen Bereich, die aufgrund fehlender Eigentumsverfügbarkeit bzw. fehlender Mitwirkungsbereitschaft nicht in die aktive bauliche Entwicklung einbezogen werden können und daher bei der Berechnung der maßgeblichen Fläche abgezogen werden.

Unter Zugrundelegung der im Konzept dargestellten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern kann die nachfolgend dargestellte Einwohnerdichte erreicht werden. Die Berechnung stellt dabei eine plausible Annäherung auf Grundlage des aktuellen Planungskonzepts dar; aufgrund der unverbindlichen Grundstückseinteilung und der weiterhin bestehenden Flexibilität bei der späteren Parzellierung können sich im weiteren Vollzug geringfügige Abweichungen ergeben.

Demnach wird eine Baugebietsfläche von ca. 1,75 ha in Ansatz gebracht (Geltungsbereich abzüglich der angrenzenden Feldwege + Mulden für Außenbereichsflächen, priv. Grünflächen, Retentionsfläche zur Hälfte). Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten:

29 Einfamilien- und Doppelhäuser	29 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	15 WE
	= 44 WE

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit bei Einzel- und Doppelhäuser (29 WE) mit 2,5 Personen ergibt dies ca. 73 Einwohner im Plangebiet, bei den Einliegerwohnungen (15 WE) mit 1,5 Personen ergibt dies ca. 23 Einwohner, zusammen 96 Einwohner und somit ca. 55 Einwohner pro Hektar.

Diese Bruttowohndichte übersteigt sogar den raumordnerischen Orientierungswert der Gemeinde, der lt. Regionalplan bei 45 Einwohner je Hektar liegt, da die Gemeinde Hirrlingen zum ländlichen Raum im engeren Sinne gehört und als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ausgewiesen wird.

6.4 Verkehrliche Erschließung

6.4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Bergstraße. Durch die Anbindung an die vorhandene Verkehrsfläche kann das Baugebiet flächensparend erschlossen werden; zusätzliche äußere Erschließungsflächen sind nur in geringem Umfang erforderlich.

6.4.2 Innere Erschließung

Die Erschließungsstraße wird abweichend von den Regelquerschnitten der RAST in reduzierter Breite vorgesehen. Dies ist städtebaulich vertretbar, da es sich um ein kleinteiliges Wohngebiet mit überwiegend Anliegerverkehr handelt und die Straße teilweise als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden soll. Durch den reduzierten Querschnitt können die versiegelten Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß begrenzt und der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft minimiert werden. Gleichzeitig wird eine dem Wohngebietscharakter angemessene, verkehrsberuhigte Erschließung unterstützt.

Für die südlichen Grundstücke ist eine Müllsammelstelle vorgesehen. Hintergrund ist, dass im südlichen Bereich zunächst lediglich ein Straßenstich hergestellt wird und keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht. Eine Befahrung dieses Abschnitts durch Entsorgungsfahrzeuge ist daher nicht vorgesehen. Die Abfallbehälter der betreffenden Grundstücke sind am Abholtag an der ausgewiesenen Müllsammelstelle bereitzustellen. Damit kann die Abfallentsorgung auch ohne flächenintensive Wendeanlage gesichert werden.

Der südliche Straßenstich wird so angelegt, dass eine spätere Fortführung der Erschließung in Richtung der südlich angrenzenden Privatgrundstücke grundsätzlich möglich bleibt, sofern hierfür künftig die eigentumsrechtlichen und planerischen Voraussetzungen vorliegen. Bis zu einer etwaigen Erweiterung stellt die Müllsammelstelle eine funktionsgerechte und flächensparende Lösung für die Entsorgung der südlichen Grundstücke dar.

6.4.3 Fuß- und Radwegeerschließung

Entlang der Bergstraße sowie im Bereich der geplanten Ringstraße ist ein Gehweg vorgesehen. Damit wird eine sichere fußläufige Erschließung der anliegenden Grundstücke gewährleistet und das Plangebiet an die bestehenden Wegebeziehungen angebunden.

In südliche Richtung wird die Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich ohne separaten Gehweg weitergeführt. Aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung, des überwiegenden Anliegerverkehrs und der vorgesehenen verkehrsberuhigten Gestaltung ist eine gemeinsame Nutzung des Straßenraums durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge städtebaulich vertretbar. Zugleich können die Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß reduziert und zusätzliche Versiegelungen vermieden werden.

Ergänzend zur Fahrerschließung sind Fußwegeverbindungen vorgesehen, die das Plangebiet mit den angrenzenden Wegen und Freiräumen verknüpfen. Dadurch wird die Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Verkehr verbessert und eine gute fußläufige Einbindung in die Umgebung erreicht.

6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich lediglich Mischwasserkanäle, weshalb eine reine Entwässerung im Trennsystem derzeit nicht möglich ist.

Im Plangebiet selbst wird allerdings vorsorglich ein Trennsystem aufgebaut. Die Grundstückseigentümer sollen anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurück halten. Das Niederschlagswasser kann zur Brauchwassernutzung herangezogen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Außengebieten sowie das restliche Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken sowie den sonstigen befestigten Flächen werden in einem neu geplanten Regenwasserkanal zur nördlichen Retentionsfläche geleitet. Dort kann anfallendes Niederschlagswasser erneut gesammelt, versickert und abgeleitet werden.

Derzeit muss der geplante Regenwasserkanal vom Retentionsbecken ebenfalls am Mischwassersystem angeschlossen werden.

Langfristig und zusammen mit dem Gebiet „Ried“ welches nordwestlich des Plangebiets liegt und kurzfristig als Innenentwicklungsmaßnahme umgesetzt werden soll, möchte die Gemeinde mit langfristiger Perspektive ein Regenwassernetz in westliche Richtung hin zur Starzel aufbauen.

Im Rahmen der Überrechnung des allgemeinen Kanalplans und der Schmutzfrachtberechnung ist das Baugebiet bereits berücksichtigt. Anfallendes Schmutzwasser wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal am bestehenden Mischsystem angeschlossen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

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

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden ein Bilanzierungsdefizit von 177.684 Ökopunkten. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über externe Ausgleichsmaßnahmen.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff muss durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (planinterne und planexterne Maßnahmen) vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen werden. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

→ wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann. Im Bebauungsplan (Planungsrechtliche Festsetzungen) werden die entsprechenden Maßnahmen verbindlich festgesetzt. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	Ggf. betroffen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
Geruchsimmissionen	Ggf. betroffen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Ggf. anfallendes Außengebietswasser aus nördlicher Richtung
Denkmal und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

8.1 Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung

Mit Staub- und Geruchsimmissionen durch den Betrieb auf den angrenzenden Ackerflächen im Plangebiet ist zu rechnen. Aus diesem Grund wird vorsorglich ein Hinweis in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Im vorliegenden Fall handelt es sich allerdings überwiegend um Grünland mit Streuobstbeständen, weshalb von erheblichen Staub- und Geruchsimmissionen nicht auszugehen ist. Ein Abstand zwischen den künftigen Privatgärten und den Streuobstbeständen ergibt sich durch die Festsetzung der öffentlichen Feldwege und einer öffentlichen Grünfläche mit Entwässerungsgräben für anfallendes Außengebietswasser, so dass auch Beeinträchtigungen durch Spritz- und Düngemittel als unwesentlich eingestuft wird.

8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Aufgrund des angrenzenden Außengebiets südöstlich des Plangebiets, welches topografisch von Süd nach Nord abfällt, muss mit anfallendem Außengebietswasser im Fall eines Starkregenereignisses gerechnet werden. Damit die südöstlichen und östlichen Baugrundstücke geschützt werden, werden öffentliche Grünflächen mit Entwässerungsgräben für anfallendes Niederschlagswasser festgesetzt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird weitestgehend gefolgt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf die geplante und angrenzende Verkehrsfläche ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen.

Für die beiden im südlichen Bereich gelegenen Grundstücke, die an die als verkehrsberuhigter Bereich herzustellende Stichstraße angrenzen, wird hinsichtlich der Höhenfestsetzung der Fall A „Grundstücke mit einer angrenzenden Straße“ angewandt. Damit wird sichergestellt, dass die künftige Erdgeschossfußbodenhöhe in nachvollziehbarem Bezug zur herzustellenden Erschließungsfläche sowie zur möglichen künftigen Fortführung des Baugebiets steht.

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Orientierungswerten in allgemeinen Wohngebieten. Damit sind ausreichende Grün- und Freiraumstrukturen gegeben. Um in einem Teilbereich entlang der Bergstraße eine verdichtete Bebauung für z.B. Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, wird die GRZ diesem Bereich geringfügig erhöht.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch ist eine heutzutage übliche Bebauung möglich, die Festsetzung entspricht außerdem der umgebenden Bebauung. Um in einem Teilbereich entlang der Bergstraße die Möglichkeit von Geschosswohnungsbau zu schaffen, wird hier eine 3-Geschossigkeit zugelassen.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen

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

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und angrenzenden Nachbargrundstücken.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

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

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

9.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

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

9.6 Verkehrsflächen

9.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden landwirtschaftliche Wege, Flächen für Müllsammelstellen sowie ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege werden durch die Festsetzung erhalten.

Die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen im Gebiet Richtung Süden (verkehrsberuhigter Bereich) lässt es nicht zu, dass große Müllfahrzeuge alle Grundstücke anfahren können. Daher werden im Bebauungsplan Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Müllsammelstelle“ festgesetzt.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die Flächen möglichst wenig versiegelt werden. Aus diesem Grund werden Flächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, welche zur Erschließung der im Süden liegenden Baugrundstücke dienen. Die Fläche kann so trotz geringem Querschnitt von Fußgängern und für den Rad- bzw. PKW- Verkehr genutzt werden.

9.6.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang des südlichen Straßenstichs wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass die angrenzenden privaten Grundstücke nicht über diesen Straßenabschnitt erschlossen werden sollen.

Der Straßenstich dient zunächst der inneren Gebieterschließung und hält zugleich die Möglichkeit einer späteren Fortführung der Erschließung in südliche Richtung offen. Eine Zufahrt von den angrenzenden Pri-

vatgrundstücken ist nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung des Zufahrtsverbots werden ungeordnete Grundstückszufahrten vermieden und die Funktion des Straßenstichs eindeutig begrenzt.

Zugleich wird verhindert, dass für die angrenzenden Grundstücke durch den Straßenstich eine zusätzliche beitragsrechtlich relevante Erschließungssituation entsteht.

9.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

9.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Zur Pufferung und gedrosselten Ableitung anfallender Niederschlagswässer aus dem Plangebiet werden Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

9.9 Öffentliche und private Grünflächen

Aufgrund von anfallendem Außengebietswasser wird eine Fläche entlang des Feldwegs als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ermöglicht eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Freihaltung der Gräben.

Zusätzlich wird im Norden eine öffentliche Grünfläche als Retentionsfläche festgesetzt, um die Entwässerung des Baugebiets sicherzustellen.

Die bestehenden Streuobstgehölze im Süden des Plangebiets sollen durch Festsetzung einer privaten Grünfläche und Ausweisung von Pflanzbindung dauerhaft gesichert werden.

9.10 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren. Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern der Nebenanlagen und Garagen dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna. Aufgrund der erhöhten Lasten und Kosten für Gründächer, werden Hauptgebäude von dieser Regelung ausgenommen und die Wahl der Dachgestaltung den Eigentümern der Hauptgebäude frei gelassen.

9.11 Bindung für Bepflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein Baum anzupflanzen ist.

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden Bindungen für den Erhalt der Bäume / Sträucher festgesetzt.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

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

Um regenerative Energien zu fördern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

10.3 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

Windkraftanlagen werden aus städtebaulichen Gründen im Wohngebiet ausgeschlossen.

10.4.2 Gestaltung von Stellplätzen

Aus stadtbildgestalterischen Gründen und um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

10.4.3 Einhausung von Abfallbehältern

Ebenfalls aus stadtbildgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter einzuhausen sind.

10.4.4 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Allerdings sollen die künftigen Eigentümer so wenig wie möglich eingeschränkt werden. Daher gilt bzgl. der Höhenfestsetzung das Nachbarrecht. Regelungen darüber hinaus sind nicht erforderlich.

10.4.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

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

- 2 Stellplätze / Wohneinheit

10.4.6 Geländemodellierungen

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

10.4.7 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

Aus ökologischen Gründen und um das Kanalnetz weiter zu entlasten kann das Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung herangezogen werden.

11. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 30.06.2026, geändert nach GR am 29.07.2026
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 30.06.2026, geändert nach GR am 29.07.2026

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 30.06.2026 für die Sitzung am 28.07.2026,
geändert nach GR am 29.07.2026

Bearbeiter:

Ramona Surgalla, 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 Hirrlingen, den

.....

Simon König (Bürgermeister)