



Gemeinde

Schöntal

Hohenlohekreis

Bebauungsplan

„Unteres Äulein II – 2. Änderung“

Gemarkung Westernhausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 20.03.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Umfang der Planänderungen	7
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.2	Örtliche Bauvorschriften	7
6.	Auswirkungen der Planung	8
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.4	Hochwasserschutz und Starkregen	9
7.	Angaben zur Planverwirklichung	10
7.1	Zeitplan	10

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Dezember 2022 ist ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten und Tiefgarage für das auf dem Flurstück 7142 und 7154 im Ortsteil Westernhausen bei der Gemeinde eingegangen. Das Einvernehmen der Gemeinde wurde Anfang 2023 versagt, nachdem zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unteres Äulein II – 1. Änderung“ notwendig gewesen wären.

Das geplante Bauvorhaben mit seinen 13 Wohneinheiten überbaut zwei aneinandergrenzende Grundstücke und nutzte die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten großzügigen Baugrenzen vollständig aus. Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich jedoch überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser im ländlich strukturierten Wohngebiet „Unteres Äulein II“. Mehrfamilienhäuser sind nur selten vorhanden und hierbei mit maximal drei Wohneinheiten ausgestaltet. Das derzeitige Höchstmaß liegt bei einem Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten, wobei hierfür die Baugenehmigung erst im Jahr 2022 erfolgte.

Das beabsichtigte Bauvorhaben entspricht insgesamt nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, da sich das Bauvorhaben mit seinem massigen Baukörper nicht in die bestehende Bebauung der Umgebung einfügt und darüber hinaus die bereits angespannte verkehrliche Situation mit einem bestehenden hohen Parkdruck im Straßenraum nochmals in Folge deutlich mehr verschärfen und zu verkehrlichen Konflikten führen würde. Daher soll der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend städtebaulich geändert werden, um die Ziele der Gemeinde zu sichern.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans dient der dauerhaften Sicherung einer Wohnbebauung, welche dem bestehenden ländlichen Gebietscharakter und der bestehenden eher lockeren Bebauung im Wohngebiet „Unteres Äulein II“ im Ortsteil Westernhausen entspricht. Ziel einerseits ist es daher durch die Planung eine maßvolle - dem ländlichen Charakter des bestehenden Wohngebiets entsprechende - verdichtete Wohnbebauung zu ermöglichen andererseits soll die Planänderung einen maßvollen verträglichen Rahmen setzen, der städtebauliche Spannungen und verkehrliche Konflikte verhindert. Insbesondere das Einfügen von Neubebauung in die bereits bestehende gewachsene Siedlungsstruktur mit einer aufgelockerten Wohnbebauung ist städtebaulich von hoher Bedeutung.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit etwa 17.340 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich befindet sich in „Westernhausen-Siedlung“ im äußersten Westen von Westernhausen. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

5876, 5875, 5875, 5874, 5871, 5868, 7124, 7125, 7126, 7127, 7128, 7132, 7133, 7134, 7135, 7129, 7130, 7131, 7136, 7137, 7138, 7139, 7121, 7122, 7140, 7141, 7123, 7142, 7154, 7154/1, 7155, 7153, 7156, 7157, 7158, 7159, 7160, 7161, 7162, 7163, 7164, 7165, 7166, 7167, 7168, 7169, 7170, 7171, 7172, 7173, 7174, 7175, 7176, 7177, 7152, 7149, 7147, 7145, 7143, 7144, 7146, 7148, 7150, 7178, 6034, 6032, 6030, 6031, 7120, 5964/, 7165/1 und 5964 (t) und 7117 (t).

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 4,95 ha.

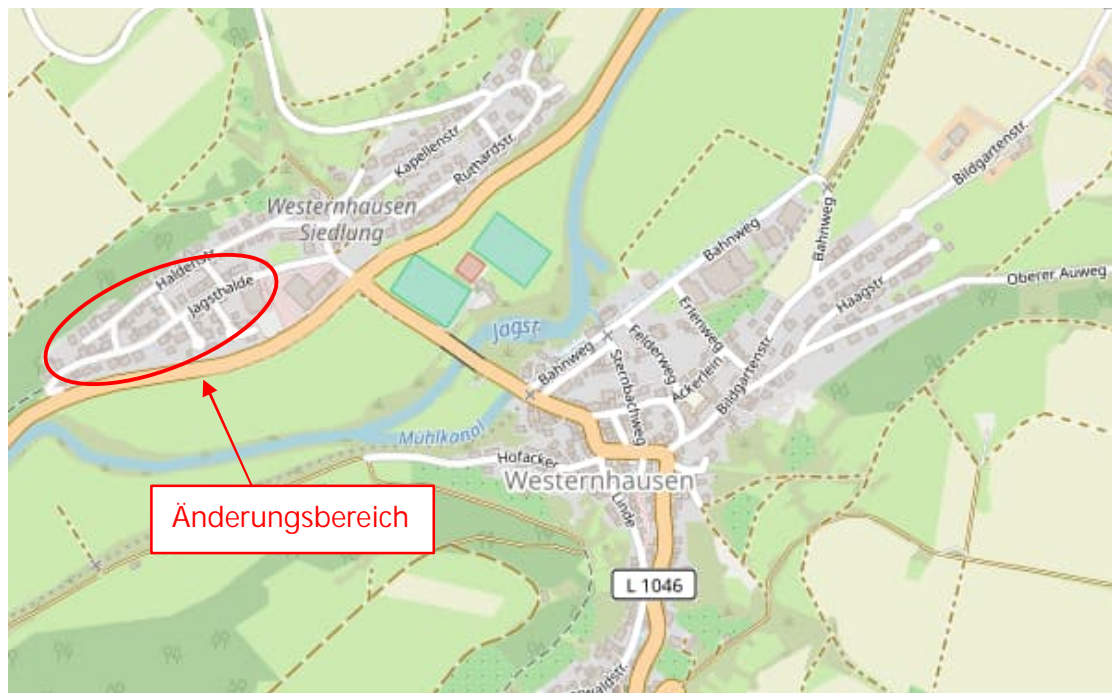


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 23.08.2023)

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich grenzt im Süden an die L 1025, im Norden bzw. im Westen befinden sich die bewaldeten Jagsttalhänge des Gewanns „Unterer Berg“, im Osten bzw. Nordosten grenzt der örtliche Netto-Lebensmittelmarkt sowie weitere Wohnbebauung- bzw. Mischbebauung an.

Die Fläche des Änderungsbereichs ist bereits überwiegend bebaut. Es sind lediglich noch 5 Baulücken vorhanden im gesamten Wohngebiet vorhanden. Die Bebauungsstruktur wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen geprägt. Mehrfamilienhäuser sind nur in untergeordneter Zahl vorhanden.

Verkehrliche Erschließung und Technische Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist bereits vollständig erschlossen. Der Änderungsbereich ist weiterführend im Osten ebenfalls an das übergeordnete Verkehrsnetz (L1025) angebunden.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für den Änderungsbereich ist mit Datum vom 29.12.1983 der Bebauungsplan „Unteres Äulein II – 1. Änderung“ rechtskräftig, in dem das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Für eine Teilfläche gilt der seit dem 19.07.1966 rechtskräftige Bebauungsplan „Unteres Äulein“. Darin wird lediglich ergänzend eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die

aktuelle Bebauungsplanänderung bezieht sich vollständig auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unteres Äulein II – 1. Änderung“.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Die Gemeinde Schöntal wird im Landesentwicklungsplan 2002 dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und wird im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Kleinzentrum ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgelegt.

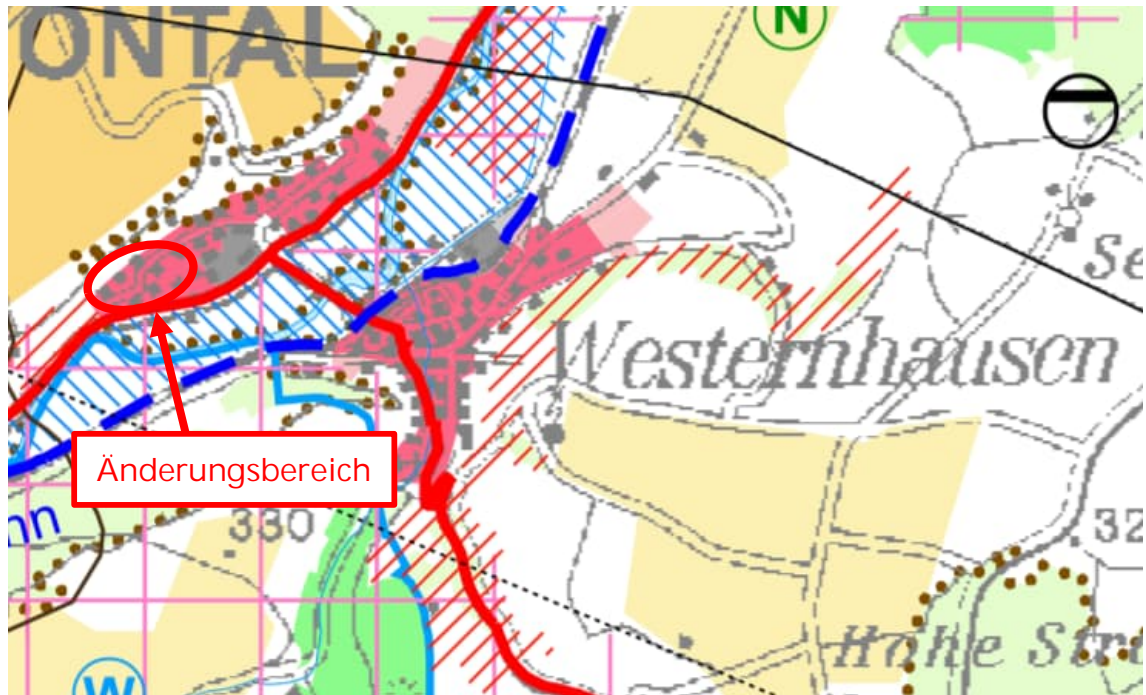


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der gültigen 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schöntal als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

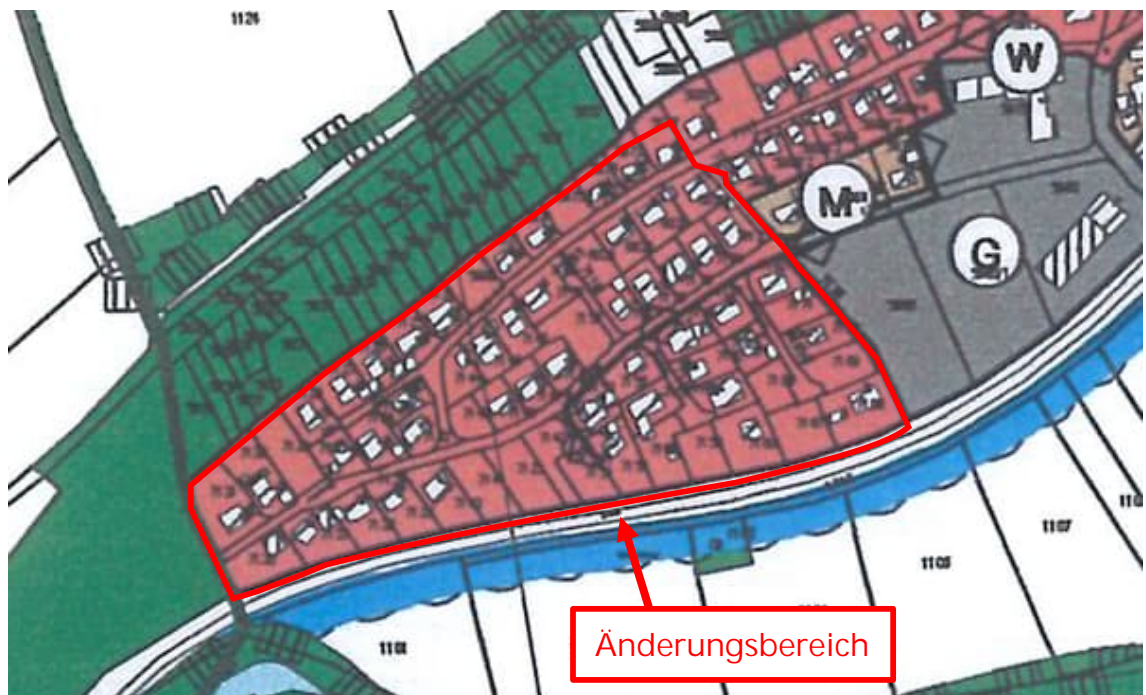


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Schöntal)

4.3 Schutzgebiete

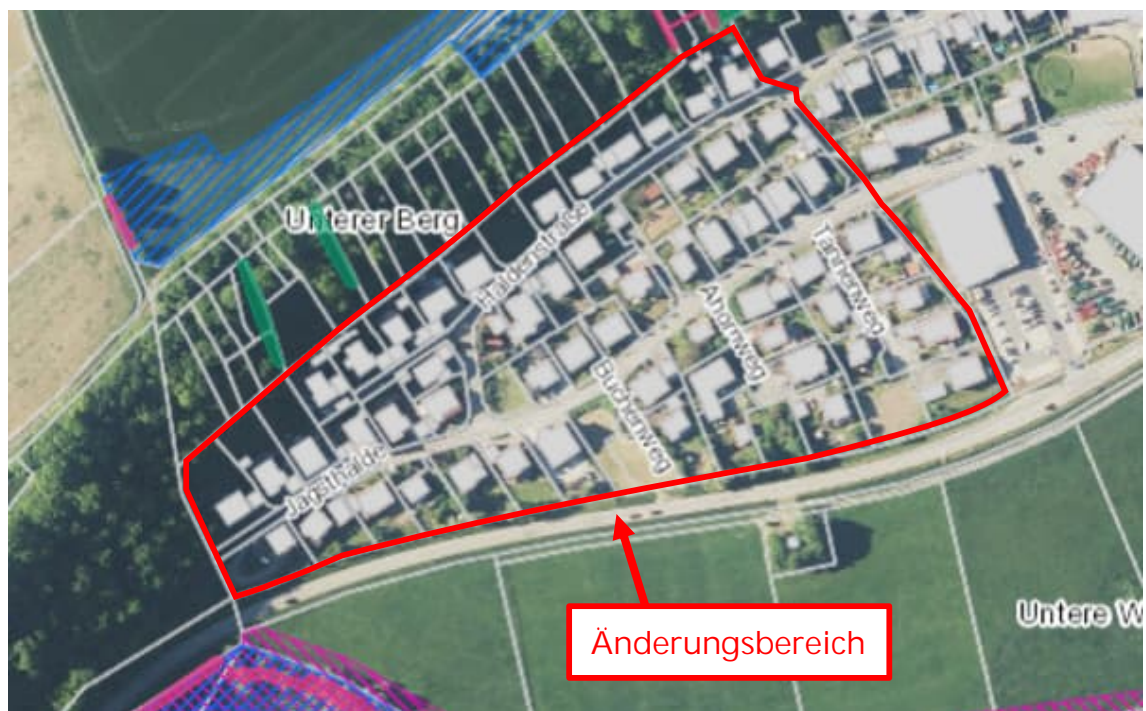


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt. In der näheren Umgebung befinden sich folgende Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht:

FFH-Gebiet „Jagsttal bei Schöntal und Klosterwald“ und „Jagsttal Dörzbach – Krautheim“

Südlich des Änderungsbereiches in etwa 30 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Jagsttal bei Schöntal und Klosterwald“.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich in etwa 50 m Entfernung das FFH-Gebiet „Jagsttal Dörzbach – Krautheim“.

Es ist mit keinen Auswirkungen auf die Schutzgebietsausweisungen zu rechnen.

Vogelschutzgebiet „Jagst mit Seitentälern“

Südlich des Änderungsbereiches in etwa 20 m Entfernung befindet sich das Vogelschutzgebiet „Jagst mit Seitentälern“. Es ist mit keinen Auswirkungen auf die Schutzgebietsausweisung zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Südlich des Änderungsbereiches befinden sich folgende Offenlandbiotopkartierungen:

- „Naturnahe Jagstabschnitte westlich von Westernhausen“ in etwa 80 m Entfernung,
- „Auwaldstreifen an der Jagst südwestlich Westernhausen“ in etwa 50 m Entfernung,
- „Feldhecken südwestlich Westernhausen“ in etwa 30 m Entfernung.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich folgende Offenlandbiotopkartierungen:

- „Trockenhang II nördlich Westernhausen“ in etwa 7 m Entfernung,
- „Feldhecke nordwestlich Westernhausen“ in etwa 100 m Entfernung.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich noch folgende Waldbiotopkartierungen:

- „Steinriegel NO Bieringen“ in etwa 5 m bzw. 12 m Entfernung,
- „Sukzession NO Bieringen“ in etwa 7 m Entfernung.

Es ist mit keinen Auswirkungen auf die Schutzgebietsausweisung zu rechnen.

Biotopverbund

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich in etwa 7 m Entfernung ein Kernraum bzw. eine Kernfläche des Biotopverbundes trockener Standorte. Im Südwesten befindet sich in etwa 30 m Entfernung eine weitere Kernfläche des Biotopverbundes trockener Standorte. In größerer Entfernung befinden sich noch weitere Suchräume.

Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (500m-Suchraum) befinden sich direkt angrenzend im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches.

Es ist mit keinen Auswirkungen auf die Biotopverbundflächen zu rechnen.



Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Wasserschutzgebiet „Baderstal, Westernhausen“

Das Plangebiet liegt in etwa 70 m Entfernung zur Zone I und II bzw. IIA des Wasserschutzgebietes „Baderstal, Westernhausen“ (21.02.1984).

Es ist mit keinen Auswirkungen auf das festgesetzte Wasserschutzgebiet zu rechnen.

5. Umfang der Planänderungen

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des Charakters eines ländlich strukturierten Baugebietes und in Anpassung an die Umgebungsbebauung wird die maximale Zahl der Wohneinheiten der Baugrundstücke auf sechs Wohneinheiten festgesetzt, um eine angemessene Verdichtung im ländlichen Raum zu ermöglichen. Die Planänderung soll einen maßvollen verträglichen Rahmen setzen, der städtebauliche Spannungen und verkehrliche Konflikte verhindert.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht, um dem in ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Bebauungsplanänderung nur die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude umfasst, sind keine planbedingten Umweltauswirkungen im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Unteres Äulein II – 1. Änderung“ zu rechnen.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Die Planänderung bezieht sich lediglich auf die im Gebiet bereits zulässig Nutzungen und schafft keine zusätzlichen Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten. Die Planinhalte selbst tangieren somit keine artenschutzrechtlichen Belange. Aus diesem Grund kann in diesem Fall auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Da es sich bei dieser Planung um eine Bebauungsplanänderung handelt und der Änderungsbereich bereits überwiegend bebaut ist und lediglich eine ergänzende Regelung zu den maximalen Wohneinheiten bzw. der Erhöhung des Stellplatzschlüssels beinhaltet, werden keine gesonderten Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in den textlichen Festsetzungen für erforderlich erachtet.

6.4 Hochwasserschutz und Starkregen

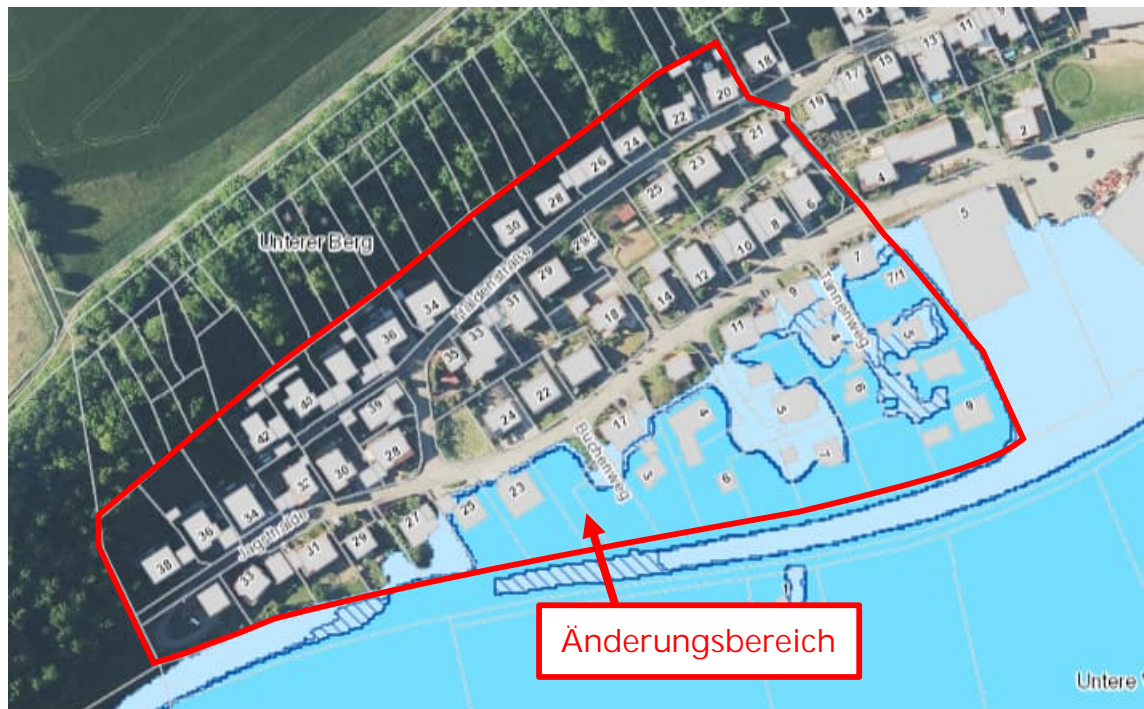


Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Hochwasserschutz:

Das Änderungsbereich liegt am südlichen bzw. südöstlichen Bereich im Überflutungsgebiet HQ_{100} sowie in der Überflutungsfläche des HQ_{extrem} . Die Überflutungstiefe (UT) liegt im Plangebiet bei einem 100-jährigen Hochwasser bei maximal 1,2 m, wobei sich die Wasserspiegellage (WSP) auf einem Höhenniveau von 214,4 m ü. NN befindet.

Bei einem HQ_{extrem} -Ereignis liegt die Überflutungstiefe (UT) im Änderungsbereich bei maximal 2,0 m, wobei sich die Wasserspiegellage (WSP) auf einem Höhenniveau von 215,3 m ü. NN befindet. Die größte Überflutungstiefe wird im Süden außerhalb der bestehenden Baufelder erreicht.

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind keine neuen Baugebiete in Überschwemmungsgebieten zulässig. Bloße Änderungen bestehender Baugebiete wie hier vorliegend fallen hingegen nicht unter diese Regelung.

Starkregen:

Für den südlichen bzw. südöstlichen Bereich des Änderungsbereiches besteht ebenfalls ein Überflutungsrisiko für Starkregen. Im Bereich westlich des Buchenwegs bis östlich des Tannenwegs werden teilweise Überflutungstiefen von über 1 m bei einem extremen Abflussereignis erreicht. Im Bereich der Haldenstraße und der Jagsttalhalde werden ebenfalls Überflutungstiefen bis zu 0,15 m bzw. 0,5 m erreicht.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Herbst 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Schöntal, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de