Öffentliche Bekanntmachung

Gemeinde Schöntal

Bebauungsplan „Innere Au III“, Gemarkung Winzenhofen

Neufassung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO

Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schöntal hat in öffentlicher Sitzung am 24.09.2026 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Innere Au III“ und den Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften auf Gemarkung Winzenhofen mit Datum vom 24.09.2026 gebilligt. Des Weiteren wurde beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Winzenhofen und umfasst vollumfänglich die Flurstücke 935 und 922 sowie teilweise die Flurstücke 924 und 929. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,19 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen die Flächen überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

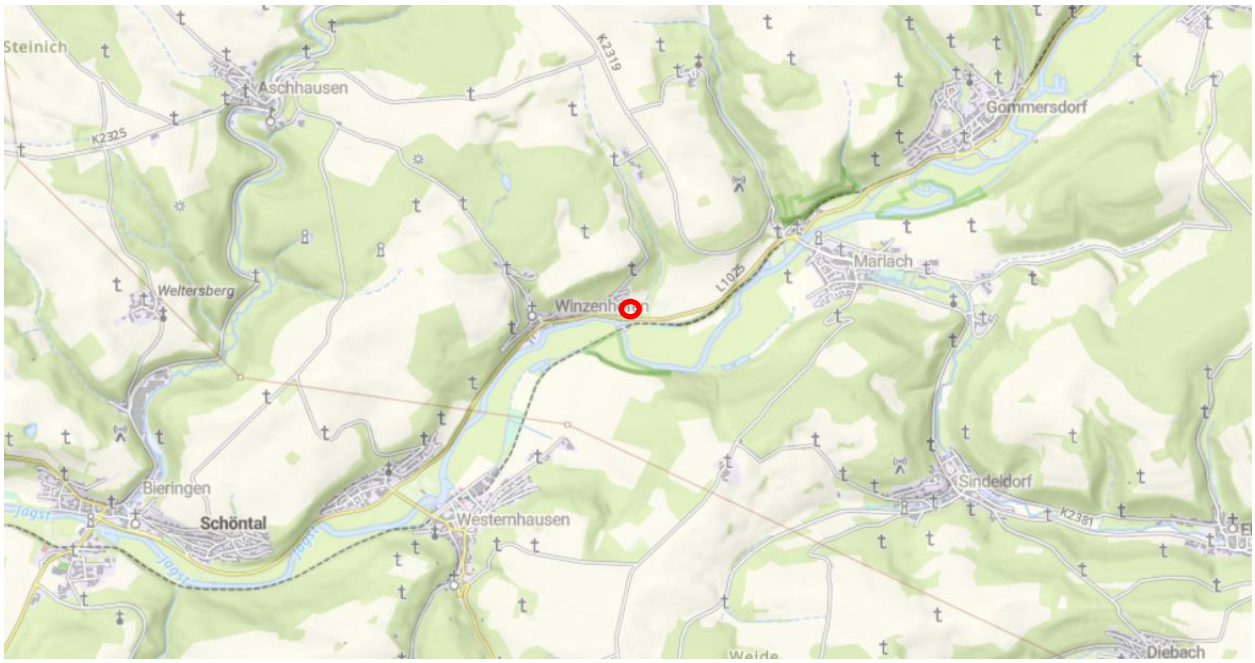

Bild 1: Lage im Raum, unmaßstäblich

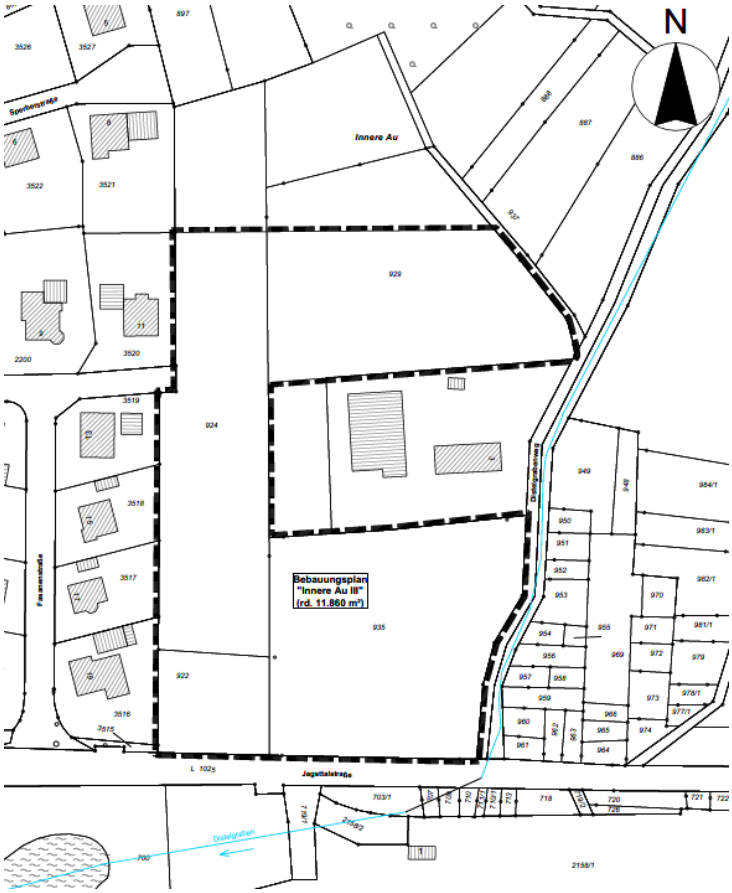

Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Schöntal beabsichtigt, am östlichen Ortsrand von Winzenhofen den Bebauungsplan „Innere Au III“ aufzustellen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bestehende Baugebiet „Innere Au II“ an und ergänzt die vorhandene Siedlungsstruktur.

Die Möglichkeiten zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in Winzenhofen sind durch die topografischen Verhältnisse und die räumliche Begrenzung des Siedlungsbereichs durch die Jagst eingeschränkt. Auch die im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen wurden geprüft; eine Umsetzung ist aufgrund naturschutzrechtlicher Restriktionen nicht möglich.

Für Winzenhofen besteht weiterhin Bedarf an Baugrundstücken. Die ländliche Lage, die hohe Wohnqualität und die gute Erreichbarkeit umliegender Städte und Arbeitsorte machen den Ort insbesondere für Familien attraktiv. Zugleich verändert sich die Nachfrage infolge des demografischen Wandels: Neben Einfamilienhäusern werden zunehmend auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern benötigt, die unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht werden und insbesondere im Alter barrierearmes oder barrierefreies Wohnen ermöglichen können. Mit dem Bebauungsplan soll daher ein bedarfsgerechtes und vielfältiges Wohnraumangebot ermöglicht und die langfristige Entwicklung des Ortsteils unterstützt werden.

Umweltbezogene Informationen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen

in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen. Der Umweltbericht wird derzeit erstellt und liegt bis zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung gemäß § 44 BNatSchG wurden im Plangebiet und dessen Umfeld 25 Vogelarten nachgewiesen. Das Gebiet wird überwiegend von Ackerflächen geprägt; Brutplätze befinden sich vor allem an der angrenzenden Hofstelle und in umliegenden Gehölzstrukturen. Für Fledermäuse und weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet keine geeigneten Lebensstätten zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im weiteren Verfahren ist vorsorglich zu prüfen, ob Maßnahmen erforderlich sind. Der Fachbeitrag Artenschutz ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden hiermit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gebeten.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Innere Au III“ vom 24.09.2026 (Planzeichnung sowie textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) mit zugehöriger Begründung wird vom

19.10.2026 bis einschließlich 20.11.2026

öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung erfolgt im Rathaus der Gemeinde Schöntal zu den üblichen Öffnungszeiten. Während der Auslegung wird der Bürgerschaft Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Die Planunterlagen sowie die Bekanntmachung werden im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung zudem auf der Homepage der Gemeinde Schöntal

https://www.schoental.de/de/leben-wohnen/bauleitplaene

bereitgestellt und können dort eingesehen werden.

Gemäß § 4 b BauGB wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch das Büro **BIT Stadt + Umwelt GmbH** in Heilbronn durchgeführt.

Bitte richten Sie daher ihre Stellungnahme per E-Mail an folgende Adresse:
bauleitplanung@bit-stadt-umwelt.de

Während der Auslegungsfrist können auch Stellungnahmen schriftlich an die Gemeinde oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus während den allgemeinen Sprechzeiten abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist für den Bebauungsplan nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Schöntal, den 12.10.2026

gez. Joachim Scholz
Bürgermeister