# Gemeinde Schöntal

## Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Innere Au III“, in Winzenhofen

**Bauleitplanung**

**Vorentwurf**

**07.05.2026**

# Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

BIT STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Heilbronn
Oststraße 123
74072 Heilbronn
Tel. +49 7131 9165-0
www.bit-stadt-umwelt.de

07STJ21058
Gemeinde Schöntal
**Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
**zum Bebauungsplan „Innere Au III“, Winzenhofen**
- Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis ..... 1
Abbildungsverzeichnis ..... 2
Vorbemerkungen ..... 3
Verfahrensvermerke zum FNP-Verfahren ..... 4
1 Allgemeines ..... 5
1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung ..... 5
1.2 Plangebiet und Umgebung ..... 5
1.3 Erforderlichkeit der FNP-Änderung im Parallelverfahren ..... 6
2 Übergeordnete Planungsvorgaben ..... 7
2.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ..... 7
2.2 Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur ..... 9
3 Festsetzung „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan ..... 9
4 Flächenbedarfsnachweis zur Wohnbauentwicklung ..... 10
4.1 Methodische Grundlagen ..... 10
4.2 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ..... 11
4.3 Nachweise des örtlichen Eigenbedarfs ..... 11
4.4 Fazit zum Wohnbauflächenbedarf ..... 12
5 Gutachten ..... 13
5.1 Fachbeitrag Artenschutz ..... 13
5.1.1 Lebensraumstruktur ..... 13
5.1.2 Artenschutzrechtliche Prüfung ..... 13
6 Umweltprüfung ..... 14
6.1 Schutzvorschriften und Restriktionen ..... 14
6.2 Kurzdarstellung Umweltziele ..... 17
6.2.1 Schutzgut Fläche ..... 18
6.2.2 Schutzgut Boden ..... 20
6.2.3 Schutzgut Wasser ..... 21
6.2.4 Schutzgut Arten und Biotope ..... 22
6.2.5 Schutzgut Klima / Luft ..... 24
6.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ..... 25
6.2.7 Schutzgut Mensch ..... 27

6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 27
6.3 Zusammenfassung der Auswirkungen und Bewertung der Schutzgüter ..... 28
6.4 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..... 29
6.5 Null-Variante ..... 29
6.6 Belange des technischen Umweltschutzes ..... 29
6.6.1 Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ..... 29
6.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..... 29
6.6.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie ..... 30
6.7 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ..... 30
6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ..... 30
7 Alternativenprüfung ..... 30
8 Quellenangaben ..... 31

## Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterdarstellung mit Luftbild (Daten- und Kartendienst LUBW), unmaßstäblich ..... 5
Bild 2: Blick nach Westen Bild 3: Blick nach Norden ..... 6
Bild 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Gemeinde Schöntal), unmaßstäblich ..... 6
Bild 5: Auszug aus der Stukturkarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, unmaßstäblich ..... 7
Bild 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, unmaßstäblich ..... 8
Bild 7: Auszug aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit der neu geplanten Wohnbaufläche, unmaßstäblich ..... 9
Bild 8: Auszug Starkregenkarte LUBW, Fließgeschwindigkeit (außergewöhnlich, verschlämmt), unmaßstäblich ..... 16
Bild 9: Auszug Starkregenkarte LUBW, Überflutungstiefe (außergewöhnlich, verschlämmt), unmaßstäblich ..... 17
Bild 10: Bestandsplan des Plangebiets, Orthophoto: Open GeoData Portal, Stand: 21.05.2025 ..... 23
Bild 11: Auszug aus dem Klimaatlas BW - Planungshinweiskarte, https://www.klimaatlas-bw.de/planungshinweiskarte, Stand: 23.04.2026 ..... 24

## Vorbemerkungen

Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Flächennutzungsplan
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes von 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl 2026, Nr. 44)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG)** in der Fassung vom 23. Juni 2015 (GBl. 585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** in der Fassung vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 96 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 20)
- **Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landesbodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG)** in der Fassung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S 908), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)** in der Fassung vom 06. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

## Verfahrensvermerke zum FNP-Verfahren

| | | |
|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß §2 (1) BauGB | am: | 24.09.2026 |
| Beschluss über die Form der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB | am: | 24.09.2026 |
| Öffentliche / Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § (1) BauGB | am: | 15.10.2026 |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit | vom:<br>bis: | 19.10.2026<br>20.11.2026 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit | vom:<br>bis: | 19.10.2026<br>20.11.2026 |
| Auslegungsbeschluss gemäß §2(2) BauGB | am: | |
| Öffentliche / ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB | am: | |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | vom:<br>bis: | |
| Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB | vom:<br>bis: | |
| Feststellungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch den Gemeinderat | am: | |
| Genehmigungsantrag an das Landratsamt Hohenlohekreis gemäß §6(1) BauGB | am: | |
| Genehmigt durch Erlass gemäß § 6 (1) BauGB vom Landratsamt Hohenlohekreis | am: | |
| Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB.: | am: | |

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Schöntal beabsichtigt am östlichen Rand des Ortsteils Winzenhofen den Bebauungsplan „Innere Au III“ aufzustellen, um neue Wohnbauflächen vor Ort zu schaffen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,19 ha. Er beinhaltet vollständig die Flurstücke Nr. 922 und 935, sowie teilweise die Flurstücke Nr. 924 und 929. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung „Innere Au II“ an.

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Nutzung entspricht jedoch nicht der derzeitigen Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan. Das Gebiet liegt teilweise im Außenbereich und ist aktuell als nicht näher definierte „Weißfläche“, die landwirtschaftlich genutzt wird sowie in einem kleinen Teilbereich als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen. Daher ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren.

## 1.2 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Winzenhofen der Gemeinde Schöntal. Das Gebiet schließt im Westen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung „Innere Au II“ an (siehe Bild 3). Die Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits vorhandene Fasanenstraße, die derzeit als Stichstraße im nördlichen Bereich des Plangebiets endet. Ein Anschluss an die südlich des Plangebiets verlaufende Jagsttalstraße (L 1025) ist nicht vorgesehen.

Bild 1: Katasterdarstellung mit Luftbild (Daten- und Kartendienst LUBW), unmaßstäblich

Bild 2: Blick nach Westen

Bild 3: Blick nach Norden

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland in Form einer Fettwiese genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich zudem eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (siehe Bild 1).

Das Plangebiet umschließt dreiseitig einen landwirtschaftlichen Hof (Distelgrabenweg 3), welcher nicht Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Der Distelgrabenweg begrenzt das Plangebiet im Osten, darüber hinaus schließen das Gewässer „Distelgraben“ und weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Jagsttalstraße (L 1025) begrenzt. Nördlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Flächen an (siehe Bild 2).

## 1.3 Erforderlichkeit der FNP-Änderung im Parallelverfahren

Die Gemeinde Schöntal verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung). Im derzeit gültigen Plan ist das Plangebiet überwiegend als sonstige, untergeordnete Fläche ausgewiesen, was auch der tatsächlichen derzeitigen Nutzung entspricht. Im nördlichen Bereich ist eine kleine Teilfläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Bild 4), welche aktuell aber ebenfalls noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

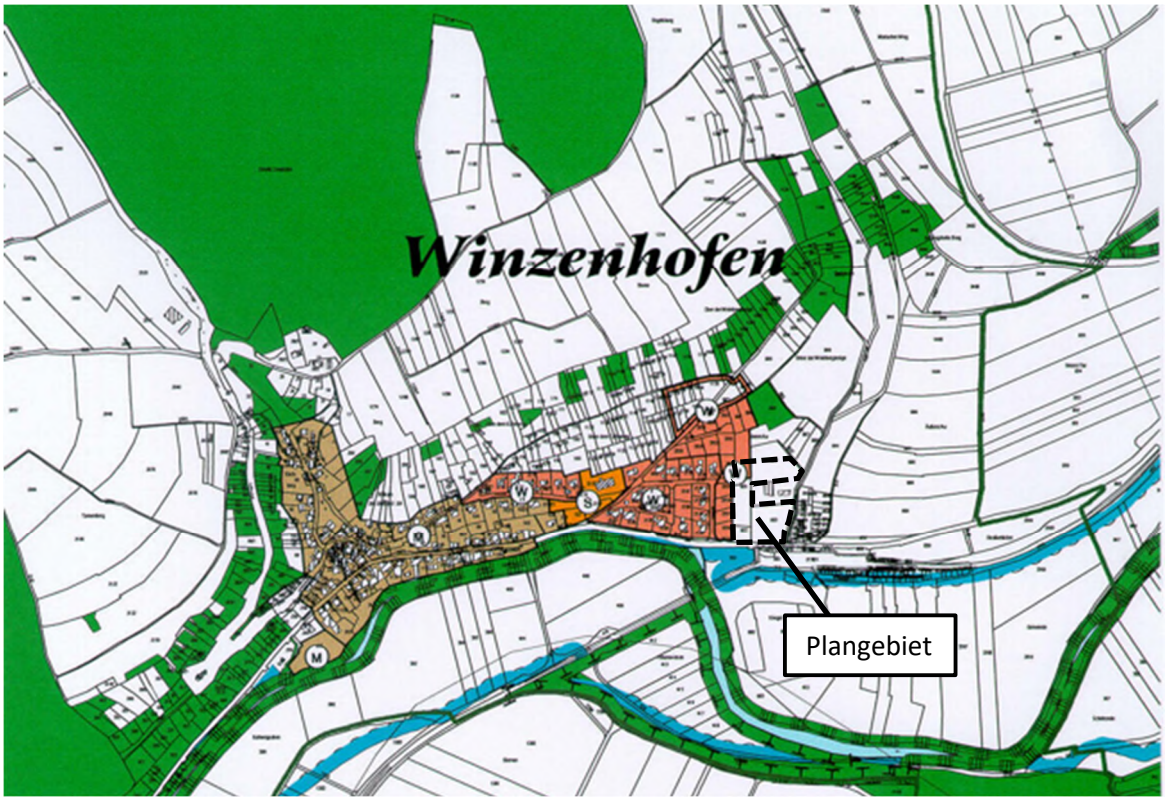


Bild 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Gemeinde Schöntal), unmaßstäblich

Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren.

# 2 Übergeordnete Planungsvorgaben

## 2.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Winzenhofen ist ein Teilort der Gemeinde Schöntal. Diese befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, der seit dem 03. Juli 2006 rechtsverbindlich ist.

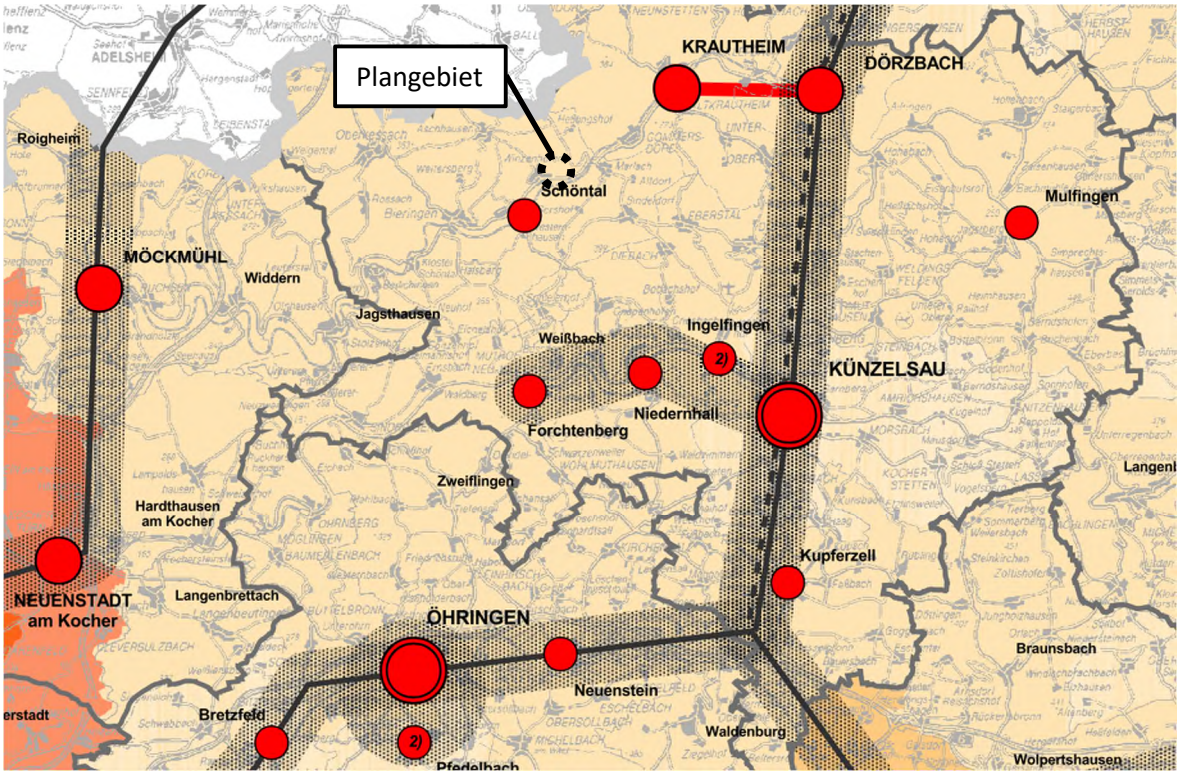


Bild 5: Auszug aus der Stukturkarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, unmaßstäblich

In der Strukturkarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ wird Schöntal als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde liegt peripher östlich der regionalen Entwicklungsachse Schwäbisch Hall - Künzelsau – Bad Mergentheim, die im Wesentlichen durch den Verlauf der Bundesstraße B19 bestimmt wird (siehe Bild 5).

Nach der Raumstrukturkarte befindet sich die Gemeinde Schöntal im ländlichen Raum im engeren Sinne. Nach Plansatz 2.1.3.2 gilt

G (2) Die demographische, soziale und wirtschaftliche Entwicklung soll sich im Ländlichen Raum weiterhin positiv und nachhaltig fortsetzen. Dabei sollen die charakteristischen großflächigen und zusammenhängenden Freiräume gesichert werden.

N (3) Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre Aufgaben bei Naturschutz und Landschaftspflege auf Dauer erfüllen können.

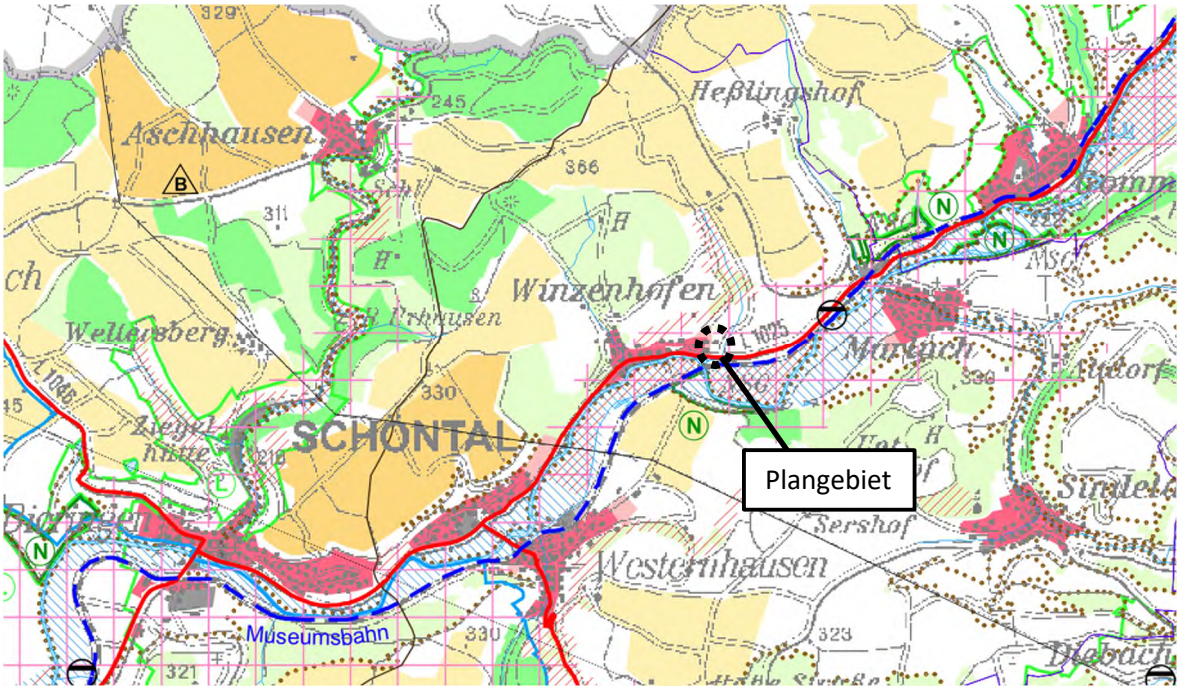


Bild 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, unmaßstäblich

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet östlich angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche „Wohnen“ von Winzenhofen verortet. Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 macht für das Gebiet als „Weißfläche“ keine Vorgaben (siehe Bild 6).

Darüber hinaus ist das Plangebiet weiträumig im Kontext eines Vorbehaltsgebiet für Erholung (VBG) dargestellt. Diese Flächen dienen insbesondere der wohnungsnahen Erholung, der landschaftlichen Aufwertung sowie der Sicherung von Freiraumfunktionen. Nach Plansatz 3.2.6.1 gilt

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

G (5) Die Nutzungsfähigkeit der Vorbehaltsgebiete für Erholung für die landschaftsgebundene Erholung ist durch eine auf die Bedürfnisse angepasste Erholungsinfrastruktur sicher zu stellen. Die innerhalb der Vorbehaltsgebiete gelegenen Freizeitschwerpunkte, Heilbäder, Luftkurorte und Erholungsorte sollen dabei prioritär als Angebotsschwerpunkte entwickelt werden. Die historisch gewachsene Kulturlandschaft ist möglichst zu erhalten.

Die geplante kleinteilige Erweiterung des Wohngebiets am Rande der bestehenden Siedlungsstruktur beeinträchtigt die großräumige Ausdehnung des Vorbehaltsgebiets Erholung nicht maßgeblich steht daher insgesamt betrachtet im Einklang mit den Darstellungen der

Raumnutzungskarte. Die Planung trägt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Deckung des bestehenden örtlichen Wohnraumbedarfs bei.

### 2.2 Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Fasanenstraße, welche durch das westlich angrenzende bestehende Wohngebiet führt und somit eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet. Innerhalb des Plangebiets ist die Anlage von zwei Stichstraßen vorgesehen, die jeweils mit geeigneten Wendemöglichkeiten ausgestattet werden, um eine ordnungsgemäße Erschließung sowie die Befahrbarkeit für Müllabfuhr und Einsatzfahrzeuge sicherzustellen.

Das Plangebiet wird an das bestehende öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetz (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) angeschlossen.

## 3 Festsetzung „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schöntal beabsichtigt am östlichen Rand des Ortsteils Winzenhofen den Bebauungsplan „Innere Au III“ aufzustellen, um neue Wohnbauflächen vor Ort zu schaffen und somit den bestehenden Bedarf zu decken. Dies setzt eine Änderung des Flächennutzungsplans voraus, damit der Bebauungsplan ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. In der Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich des Bebauungsplans „Innere Au III“, künftig als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Bild 7). Die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist damit nicht länger vorgesehen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die vorgesehene Wohnnutzung zu ermöglichen.

Die nähere Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erfolgt im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren. Vorgesehen ist, das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen; nicht gebietsverträgliche Nutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen.

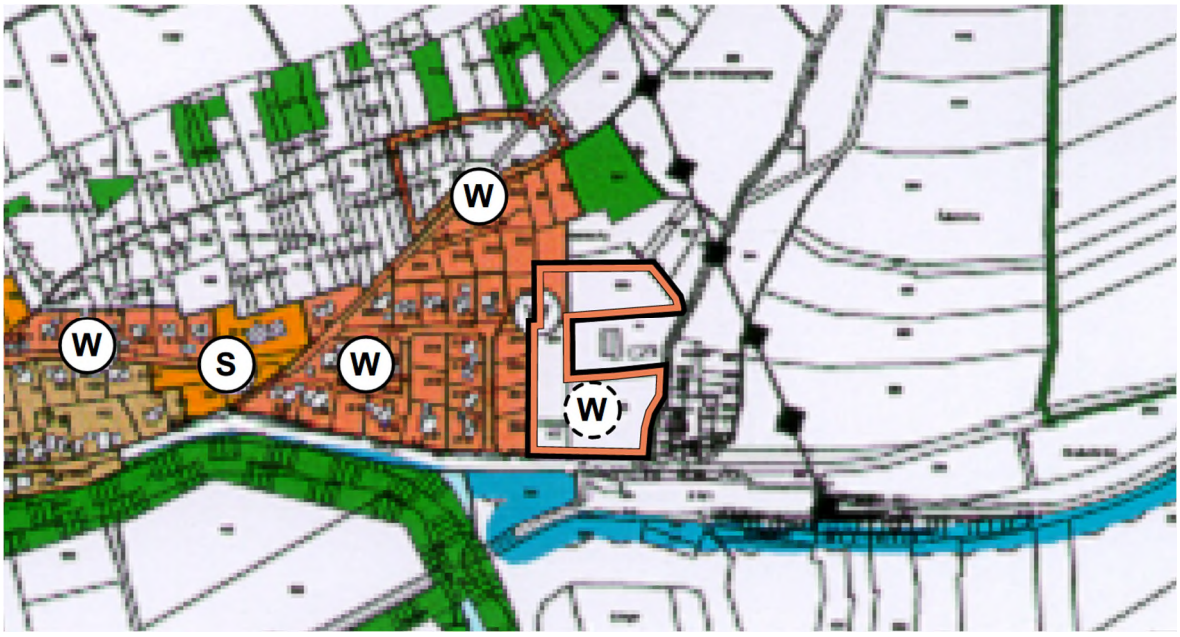


Bild 7: Auszug aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit der neu geplanten Wohnbaufläche, unmaßstäblich

# 4 Flächenbedarfsnachweis zur Wohnbauentwicklung

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt auf Grundlage der im Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 dargestellten Methode zur Plausibilitätsprüfung von Bauflächenbedarfsnachweisen. Für die nachfolgende Bedarfsermittlung werden die regionalisierten und damit aktuellen Prognosedaten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die gesamte Gemeinde Schöntal herangezogen.

## 4.1 Methodische Grundlagen

Als Datengrundlage werden die regionalisierten Prognosewerte des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Gemeinde Schöntal herangezogen. Dabei wurden die aktuellsten verfügbaren Zahlen aus dem Jahr 2025 berücksichtigt. Sie bilden die gegenwärtige Bevölkerungsentwicklung ab und ermöglichen eine belastbare Abschätzung des künftigen Wohnraumbedarfs.

Für die Bedarfsermittlung wird ein Zeitraum bis zum Jahr 2040 betrachtet. Damit wird ein ausreichend langer Planungshorizont zugrunde gelegt, der sowohl die demografische Entwicklung als auch den mittelfristig zu erwartenden zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf abdeckt. Neben der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung wird dabei auch der rechnerische Flächenbedarf berücksichtigt, der aus veränderten Wohnansprüchen resultiert. Hierzu zählt insbesondere die tendenziell sinkende Belegungsdichte von Wohnungen, die zu einem höheren Flächenbedarf je Einwohner führt.

Die Berechnung stützt sich im Wesentlichen auf folgende Parameter:

**Betrachtungszeitraum**

Der Betrachtungszeitraum der Berechnung soll ab dem Jahr 2025 insgesamt **15 Jahre** (2025 bis 2040) betragen.

**Fiktiver Einwohnerzuwachs**

Ein zusätzlicher Bedarf an Neubauflächen ergibt sich aus der weiterhin zunehmenden Wohnfläche pro Kopf beziehungsweise der sinkenden Belegungsdichte. Gemäß dem Hinweispapier des Landes kann diese Entwicklung durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % pro Jahr abgebildet werden.

Für die Gemeinde Schöntal ergibt sich daraus bis zum Jahr 2040 ein rechnerischer Bevölkerungszuwachs von **252 Einwohnerinnen und Einwohnern**. Grundlage der Berechnung ist die tatsächliche Einwohnerzahl von 5.599 im Jahr 2025.

**prognostizierte Einwohnerentwicklung**

Zur Abschätzung der zukünftigen Einwohnerentwicklung wird auf die aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg zurückgegriffen, die im Mai 2022 veröffentlicht wurde. Diese arbeitet mit einem Szenario mit Wanderungsbewegungen. Für die weitere Berechnung wird die tatsächliche Einwohnerzahl zum Ende des Jahres 2025 als Ausgangswert angesetzt.

Nach den Angaben des Statistischen Landesamts wird für das Prognosejahr 2040 von einer Einwohnerzahl von 5.772 Personen ausgegangen; hierbei ist die Variante unter Berücksichtigung von Zuwanderung maßgeblich. Zum Ende des Jahres 2025 wurde für die Gemeinde Schöntal eine Bevölkerungszahl von 5.599 Einwohnerinnen und Einwohnern ausgewiesen. Daraus ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein rechnerischer Anstieg um **173 Einwohnerinnen und Einwohnern**.

**Einwohnerdichte**

Die Einwohnerdichte beschreibt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar. Für Gemeinden, die im Regionalplan Heilbronn-Franken als Kleinzentrum eingestuft sind, gilt in den ländlich geprägten Räumen ein Zielwert von **45 EW/ha**.

## 4.2 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Auf Grundlage der zuvor dargestellten Rahmenbedingungen wird der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Schöntal in der nachfolgenden Tabelle für das Zieljahr 2040 ermittelt.

**Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs (Zieljahr 2040):**

| Jahr 2025 Einwohnerzahl | Fiktiver Einwohnerzuwachs von 2025 bis 2040 | Wohnbauflächenbedarf durch fiktiven Einwohnerzuwachs in ha |
|---|---|---|
| 5.599 | +252 | 5,60 |
| | prognostizierte Einwohnerentwicklung | Wohnbauflächenbedarf durch prognostizierte Einwohnerentwicklung in ha |
| | +173 | 3,84 |
| **Summe** | **+425** | **9,44** |

Bezogen auf die Ausgangseinwohnerzahl von 5.599 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2025 ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein rechnerischer Gesamtzuwachs von **425 Personen**. Auf Grundlage der zugrunde gelegten Annahmen resultiert daraus für die Gemeinde Schöntal bis zum Zieljahr 2040 ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von insgesamt **9,44 ha**.

## 4.3 Nachweise des örtlichen Eigenbedarfs

**Baulücken und Innenentwicklungspotenziale**

Die Gemeinde erfasst fortlaufend Baulücken und ermittelt das Innenentwicklungspotenzial. Dabei wurden rund **1,73 ha** als Baulücken beziehungsweise Innenentwicklungspotenziale identifiziert, die bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs zu berücksichtigen sind. Bei den Mischbauflächen wurden 50 % des Potenzialwerts dem Wohnnutzungsanteil zugeordnet; für die Potenziale wurde hierbei eine Aktivierungsrate von 25 % angesetzt.

Im Ortsteil Winzenhofen befinden sich zwei Baulücken, die sich sämtlich im Eigentum der Gemeinde befinden. Dieser Umstand wurde bei der Berechnung berücksichtigt.

**Bestehende Baugebiete**

In den Ortsteilen Oberkessach, Westernhausen, Marlach und Aschhausen sind mehrere bereits festgesetzte, jedoch noch nicht erschlossene Baugebiete zu berücksichtigen. Im Ortsteil Oberkessach handelt es sich um das Baugebiet „Hofäcker“ mit einer Flächengröße von rund 3,27 ha, in Westernhausen um das Baugebiet „Oberer Auweg III“ mit rund 1,03 ha. In Marlach ist darüber hinaus ein weiteres noch nicht erschlossenes Baugebiet mit einer Fläche von rund 0,68 ha einzubeziehen. Für den Ortsteil Aschhausen ist zudem das Baugebiet „Schaf IV“ mit einer Fläche von rund 0,33 ha zu berücksichtigen. Insgesamt sind damit **5,31 ha** vom ermittelten Bruttowohnbauflächenbedarf abzuziehen.

**Geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöntal ist derzeit noch eine geplante Wohnbaufläche dargestellt, und zwar die Wohnbaufläche „Au“ im Ortsteil Bieringen mit einer Flächengröße von ca. **0,70 ha**. Dieser Flächenumfang ist vom ermittelten Bruttowohnbauflächenbedarf abzuziehen.

| | in ha |
|---|---|
| Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Schöntal bis 2040 | 9,44 |
| Baulücken und Innenentwicklungspotenziale | -1,73 |
| Bestehende Baugebiete | -5,31 |
| Geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan | -0,70 |
| **noch nicht ausgewiesener Flächenbedarf** | **1,70** |

## 4.4 Fazit zum Wohnbauflächenbedarf

Nach der Bedarfsermittlung ist in der Gesamtgemeinde Schöntal bis zum Jahr 2040 mit einem Wohnbauflächenbedarf von rund 9,44 ha Bruttobauland zu rechnen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Wohngebiete, der geplanten Wohnbauflächen sowie der Baulücken und Innenentwicklungspotenziale verbleibt für die Gemeinde Schöntal bis 2040 ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von etwa **1,70 ha**.

Das von dieser Flächennutzungsplanänderung betroffene Plangebiet „Innere Au III“ umfasst eine neue überbaubare Wohnfläche von rund 0,83 ha und liegt damit unter dem noch ermittelten verbleibenden Bedarf.

Vor dem Hintergrund, der nur noch begrenzt verfügbaren Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Winzenhofen sowie des dort weiterhin bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen erscheint die geplante Entwicklung städtebaulich erforderlich. Mit der Umsetzung des Wohngebiets für den örtlichen Eigenbedarf kann die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für den kurz- bis mittelfristigen Zeitraum gedeckt werden.

# 5 Gutachten

## 5.1 Fachbeitrag Artenschutz

### 5.1.1 Lebensraumstruktur

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Winzenhofen und wird im Süden von der L1025, im Osten vom Distelgrabenweg und der Hofstelle Distelgrabenweg 3, sowie im Norden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Es umfasst überwiegend Ackerflächen zwischen bestehender Wohnbebauung und der Hofstelle, auf denen zuletzt 2022 Getreide angebaut wurde. Südlich schließt entlang der L1025 ein schmaler Streifen grasreicher Ruderalvegetation mit Gehweg an. Die Hofstelle ist durch Gehölze, insbesondere hohe Fichten, eingegrünt und weist Gartenflächen, einen Holzlagerplatz sowie einen vielfältigen Baum- und Strauchbestand auf (u. a. Kastanie und Nussbaum).

Östlich des Distelgrabenwegs verläuft ein temporär wasserführender Graben mit überwiegend grasbewachsenen Böschungen. Daran schließen Gärten, kleinere Wiesenflächen und eine hochgewachsene Obstwiese an, gefolgt von weiteren Ackerflächen.

Im Umfeld prägen südlich der L1025 landwirtschaftliche Flächen der Jagstaue sowie ein gehölzbestandener Altarm der Jagst das Bild. Nördlich dominieren Acker-, Wiesen- und Streuobstflächen sowie einzelne Gehölze und ein Damwildgehege das ansteigende Gelände.

### 5.1.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung untersucht, ob durch die geplante Bebauung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgelöst werden.

Im Hinblick auf die **europäischen Vogelarten** wurden insgesamt 25 Arten nachgewiesen, davon 19 als Brutvögel im Umfeld und 6 als Nahrungsgäste. Innerhalb des Plangebiets selbst bestehen keine Brutreviere, da die Ackerflächen hierfür ungeeignet sind. Brutplätze befinden sich vor allem an der angrenzenden Hofstelle sowie in umliegenden Gehölzstrukturen. Auch für störungsempfindliche Arten wie die Feldlerche sind aufgrund ausreichender Abstände keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Insgesamt können artenschutzrechtliche Konflikte durch einfache Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden; vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Für **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** wurde das potenzielle Vorkommen anhand von Verbreitung, Lebensraumstrukturen und Begehungen geprüft. Für die meisten Artengruppen (u. a. Amphibien, Schmetterlinge) können Vorkommen ausgeschlossen werden, da geeignete Lebensräume fehlen.

**Fledermäuse** nutzen das Plangebiet selbst nicht als Quartier oder bedeutendes Jagdgebiet; relevante Strukturen liegen außerhalb (z. B. an der Hofstelle oder in der Jagstaue). Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Bei den **Reptilien** wurde lediglich ein einzelner Nachweis der Zauneidechse außerhalb des Plangebiets am Distelgraben erbracht. Der Geltungsbereich selbst weist keine geeigneten

Lebensräume auf. Auch hier sind keine Verbotstatbestände zu erwarten; vorsorglich kann im weiteren Verfahren geprüft werden, ob Maßnahmen zur Vermeidung einer Einwanderung erforderlich sind.

**Ergebnis:**

Nach derzeitigem Kenntnis- und Planstand sind von der Bebauung keine als tatsächliche oder potenzielle Lebensstätten bewertete Flächen betroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Im weiteren Verfahren sind diese Aussagen nochmals zu prüfen und ggf. vorsorglich Maßnahmen festzulegen, die ein Einwandern von Zauneidechsen in spätere Bauflächen verhindern, beispielsweise wenn diese vor der Bebauung über längere Zeit brachliegen.

# 6 Umweltprüfung

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Bestandteil dieser Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben können.

Gegenstand der Umweltprüfung sind insbesondere die Schutzgüter Fläche, Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern. Die Prüfung berücksichtigt sowohl direkte als auch indirekte, sekundäre, kumulative sowie kurz-, mittel- und langfristige Wirkungen. Darüber hinaus werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Die Umweltprüfung enthält außerdem Hinweise zu Maßnahmen, die geeignet sind, negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, zu minimieren oder durch Ausgleich und Ersatz zu kompensieren.

Die Umweltprüfung erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans entsprechend dessen vorbereitendem Charakter und auf Grundlage eines angemessenen Detaillierungsgrades. Dabei werden vorhandene Fachplanungen, Daten und Gutachten herangezogen. Soweit erforderlich, werden Hinweise auf weitergehende Prüfungen auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.

Die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus verschiedenen Fachgesetzen (u.a. Bundesnaturschutzgesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Bodenschutzgesetz) sowie aus einschlägigen EU-Richtlinien (u. a. FFH- und Vogelschutzrichtlinie, Wasserrahmenrichtlinie, Richtlinie zur Strategischen Umweltprüfung). Ebenso sind Vorgaben übergeordneter Planungen wie Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu berücksichtigen.

## 6.1 Schutzvorschriften und Restriktionen

**Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)**

Natura 2000-Gebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

Rund 30 m nördlich des Plangebiets befindet sich eine FFH-Mähwiese (Mähwiese im Gewann Innere Au östlich Winzenhofen, Magere Flachland-Mähwiese, Nr.: 6510012646178687).

**Naturschutzgebiete, Naturdenkmale**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

**Landschaftsschutzgebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Rund 50 m südlich des Plangebiets befindets sich das LSG „Landschaftsteile „Felsenwiesen, Lachenwiesen, Krieger, In der Gemeinde, Schrittstein“, Gemeindewald „Haag“ auf Gemarkung Winzenhofen und „Stein“ auf der Gemarkung Gommersdorf“ (LSG-Nr. 1.26.009).

**Gesetzlich geschützte Biotope**

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch direkt angrenzend an den Geltungsbereich.

**Bodendenkmäler / Grabungsschutzgebiete**

Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodendenkmalen von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege vor.

**Altablagerungen und Altlastenverdachtsfläche**

Das Plangebiet ist nicht als Bodenbelastungsgebiet bzw. als Bodenschutzfläche nach § 7 Landesbodenschutz und Altlastengesetz festgesetzt. Es gibt keine Informationen zu Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen.

**Luftqualität / Lärm**

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind die Immissionsgrenzwerte (Schadstoffe/Lärm) des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die landesrechtlichen Vorgaben maßgebend.

**Historische Kulturlandschaften/ -landschaftsteile sowie Kultur- und Baudenkmäler**

Entsprechende Flächen oder Objekte kommen im Plangebiet selbst nicht vor.

**Radonprognose**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich eines niedrigen Radonpotentials (ca. 106 kBq/m³). Bereits bei mäßigem Radonpotential wird ein der Radonsituation angepasstes Bauen und orientierende Radonmessungen empfohlen.

**Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben**

Östlich des Plangebiets verläuft der Distelgraben, ein Gewässer 2. Ordnung. Zwischen dem Plangebiet und dem Gewässer verläuft ein asphaltierter Landwirtschaftsweg.

Zu Gewässern 2. Ordnung ist im Außenbereich ein Abstand von mindestens 10 m als Gewässerrandstreifen von jeder Bebauung freizuhalten.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung durch den bestehenden Wirtschaftsweg sowie des naturfernen Ausbaus des Distelgrabens wird die Festsetzung eines 10 m-Gewässerrandstreifens innerhalb des Plangebietes an dieser Stelle jedoch als nicht zielführend erachtet.

Entlang des östlichen Gebietsrandes ist stattdessen ein ca. 3 m breiter öffentlicher Grünstreifen in Form eines Starkregenwalls vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Wasserschutzgebietes noch werden Wasserschutzgebiete durch die Planung außerhalb des Geltungsbereichs berührt. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb der Überflutungsflächen eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses ($HQ_{100}$). Auch im Falle eines Extremhochwassers ($HQ_{Extrem}$) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Überschwemmungen im Plangebiet zu erwarten.

**Starkregen**

Der Auszug aus den Starkregengefahrenkarten der LUBW zeigt, dass entlang des Distelgrabenwegs Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s sowie Überflutungstiefen von bis zu 50 cm auftreten können. Dabei ist erkennbar, dass sich die anfallenden Wassermengen überwiegend in die topografisch tiefergelegenen Flächen östlich des Distelgrabens ausbreiten (siehe Bild 8 und 9). Dennoch sind südliche Teilbereiche des Plangebiets betroffen, weshalb entsprechende Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans vorzusehen sind.

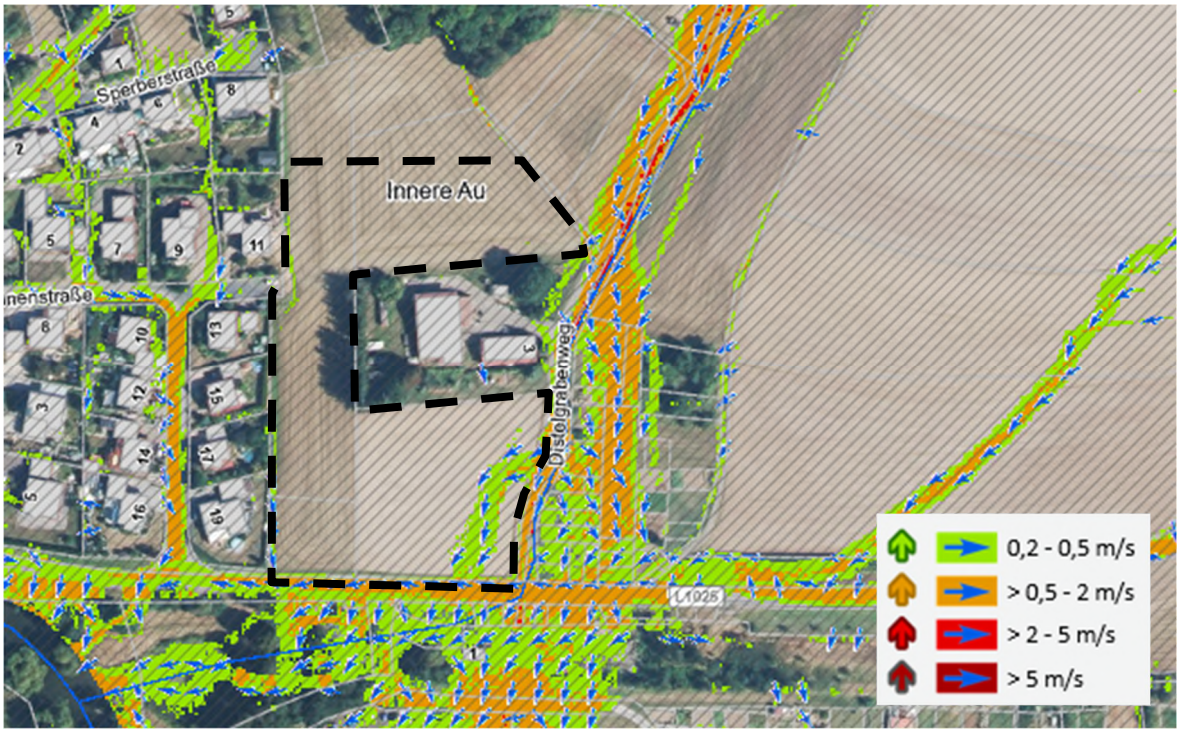


Bild 8: Auszug Starkregenkarte LUBW, Fließgeschwindigkeit (außergewöhnlich, verschlämmt), unmaßstäblich

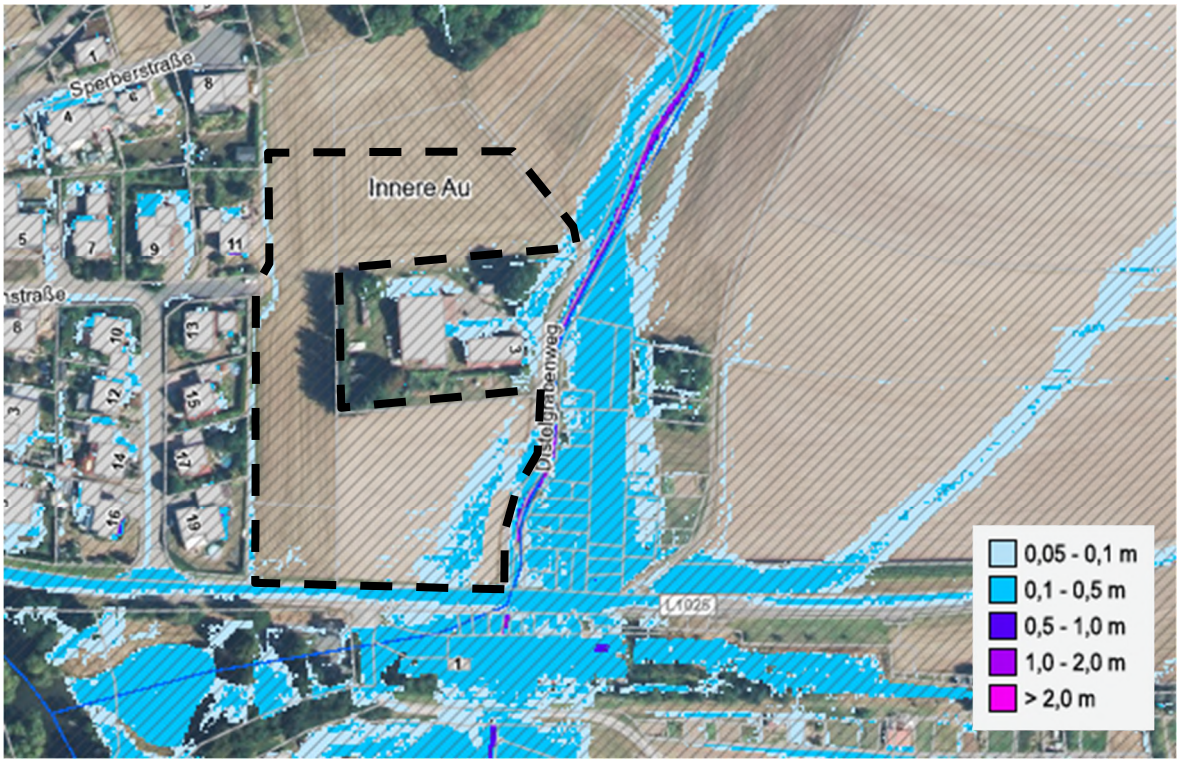


Bild 9: Auszug Starkregenkarte LUBW, Überflutungstiefe (außergewöhnlich, verschlämmt), unmaßstäblich

**Wald**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Waldbiotopen

## 6.2 Kurzdarstellung Umweltziele

Zur besseren Übersicht werden die maßgeblichen Umweltziele und deren Bedeutung für die Planung in tabellarischer Form zusammengefasst. Diese Darstellung dient zugleich als Bewertungsmaßstab für die im Umweltbericht untersuchten Umweltauswirkungen.

| Schutzgut | Ziel |
|---|---|
| **Fläche** | ▪ Innenentwicklung vor Außenentwicklung<br>▪ Minimierung des Flächenverbrauchs |
| **Boden** | ▪ Sicherung des Bodens und seiner vielfältigen ökologischen Funktionen auch in qualitativer Hinsicht, insbesondere<br>– als Lebensgrundlage für die Vegetation und damit Grundlage der Landwirtschaft und Lebensgrundlage für den Menschen,<br>– wegen seiner Grundwasserneubildungsrate- und Reinigungsfunktion,<br>– Wegen seines Wasseraufnahme- und damit auch Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser,<br>▪ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,<br>▪ Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. |
| **Wasser** | ▪ Sicherung und Entwicklung naturnaher Gewässerläufe und Auen,<br>▪ Sicherung bzw. Anstreben einer hohen Gewässergüte, |

| | |
|---|---|
| | ▪ Sicherung der natürlichen Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer,<br>▪ Sicherung der Grundwasservorräte,<br>▪ Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) |
| **Arten und Biotope** | ▪ Sicherung der wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt<br>▪ Sicherung bzw. Entwicklung von Lebensräumen,<br>▪ Aufrechterhaltung von Wechselbeziehungen zwischen verschiedenen Teillebensräumen,<br>▪ Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete usw.). |
| **Klima/Luft** | ▪ Sicherung einer hohen Luftqualität und Minimierung von Belastungen durch<br>– Schadstoff- und Staubimmissionen,<br>– Gerüche<br>▪ Sicherung lufthygienisch wirksamer, d.h. zur Luftreinhaltung maßgeblich beitragender Vegetationsbestände,<br>▪ Sicherung von Luftaustauschsystemen in Ortslagen zur Erneuerung von belasteten Luftmassen und zur Sicherung eines thermischen Ausgleichs. |
| **Landschaft und Erholung** | ▪ Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen, hierzu unter anderem Erhalt historischer Kulturlandschaften<br>– Sicherung der Landschaft und ihrer Erholungseignung vor Qualitätsverlust durch Zersiedelung und Zerschneidung,<br>– Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark usw.) |
| **Mensch** | ▪ Erhalt und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (einschließlich Erholung) insbesondere Schutz vor<br>– Lärm<br>– Gerüchen<br>– Schadstoff- und Staubimmissionen. |
| **Kultur- und Sachgüter** | ▪ Sicherung des kulturellen Erbes, insbesondere Baudenkmäler, Historische Fundstellen und Ortsbilder |

### 6.2.1 Schutzgut Fläche

Mit Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in die Liste der Schutzgüter der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen in enger Verquickung mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden, und werden in den jeweiligen Kapiteln behandelt.

Das Plangebiet befindet sich sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan auf einer Fläche ohne planerische Aussage und ist derzeit nur in Randbereichen als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen des Ortsteils Winzenhofen an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Fasanenstraße, die als Stichstraße bereits so angelegt wurde, dass eine künftige Erweiterung des Baugebiets grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der Lage unmittelbar am Ortsrand führt die Planung nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft.

Die Fläche des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 1,19 ha (11.862 m²).

| **Flächenkategorie** | **Bestand in m²** | **Planung in m²** |
|---|---:|---:|
| Sonstige Fläche (landwirtschaftlich genutzt) | 10.920 | - |
| Wohnbaufläche | 942 | 11.862 |
| **Summe** | **11.862** | **11.862** |

Für die Erschließung des Plangebiets ist es unvermeidbar, bestehende Freiflächen in Anspruch zu nehmen. Mit der Umsetzung der Planung werden Wiesen- und Ackerflächen in Baufläche umgewandelt.

Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebiets kommt es zu einer Voll- bzw. Teilversiegelung von ca. 61 % der bisher unversiegelten Fläche durch Gebäude, Stellflächen Zufahrten und Erschließungsflächen.

Da das Schutzgut Fläche zu den nicht regenerierbaren und nicht vermehrbaren Gütern zählt, verbleibt trotz der vorgesehenen Maßnahmen ein nicht ausgleichbares Defizit.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf Funktion und Wertigkeit des Schutzguts Fläche in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

**Belange der Landwirtschaft (Flurbilanz, Bodenpotenzialkarte):**

Für die Beurteilung der landwirtschaftlichen Belange ist aktuell die Bodenpotenzialkarte und die Flurbilanz 2022 anzuwenden.

Die Flurbilanz bildet in Baden-Württemberg eine wichtige kartografische Grundlage der Landwirtschaftsverwaltung für den Bereich der Agrarstruktur. Sie umfasst die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen sowohl hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Böden als auch in Bezug auf die wirtschaftliche Bedeutung für landwirtschaftliche Betriebe. Damit leistet die Flurbilanz einen wesentlichen Beitrag für Stellungnahmen der Landwirtschaftsverwaltung als Träger öffentlicher Belange.

Die Bodenpotenzialkarte gibt Auskunft über die Eignung von Böden für die landwirtschaftliche Produktion. Sie unterscheidet dabei fünf Wertstufen von sehr guten bis ungeeigneten Böden.

Die Ertragsfähigkeit der Böden der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten bestimmt.

Die Summe dieser lokalen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die landwirtschaftlichen Flächen werden auf Grundlage der digitalen Bodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl) nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung flurstückgenau, teilweise sogar teilflächenscharf bewertet.

Ergänzend wird in der Bodenpotenzialkarte die Hangneigung berücksichtigt, die dem Einsatz von Maschinen, Geräten und der Flächennutzung Grenzen setzt und damit den wirtschaftlichen Erfolg mitbestimmt.

**Flurbilanz 2022**

Gemäß der Flurbilanz 2022 sind die Flächen im Bereich der Planung als Vorrangflur (Wertstufe I) ausgewiesen. Gemäß den Vorgaben der Flurbilanz 2022 handelt es sich bei Flächen der Vorrangflur um besonders landbauwürdige Flächen. Diese sind zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Das bedeutet, dass das Schutzgut Boden und Fläche bei der Abwägung der landwirtschaftlichen Belange eine hohe Bedeutung beigemessen werden muss.

**Bodenpotenzialkarte**

Die Bodenpotenzialkarte erlaubt durch ihre flurstückbezogene Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Böden landwirtschaftlicher Flurstücke eine gute Differenzierung der Flächen nach ihrer Ertragsfähigkeit. Sie ergänzt damit die großräumiger abgegrenzte Flurbilanz 2022 um wertvolle flurstückbezogene Informationen.

Gemäß der Bodenpotenzialkarte wurden die Böden im Plangebiet der Kategorie Vorrangpotential zugeordnet. Gemäß den Wertstufen der Bodenpotenzialkarte handelt es sich um gute Böden mit einer Acker-/ Grünlandzahl von über 60 oder einer Hangneigung bis 12%.

**Bewertung**

Gemäß der Flurbilanz 2022 der LEL sind die Flächen im Bereich der Planung als Vorrangflur (Wertstufe I) ausgewiesen und damit als besonders landbauwürdig einzustufen. Entsprechend sind diese Flächen grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten, was einer Bebauung zunächst entgegensteht.

Im vorliegenden Fall der Wohnbaufläche „Innere Au III“ wird jedoch trotz dieser Einstufung eine andere Gewichtung der Belange vorgenommen. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die geringe Flächengröße von insgesamt 1,19 ha sowie der nachgewiesene Bedarf an Wohnbauflächen.

Unter Berücksichtigung der effizienten Flächennutzung, der Lage in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Siedlungs- und Verkehrsstrukturen sowie der vorgesehenen Anpassung des Flächennutzungsplans wird das Vorhaben im Hinblick auf das Schutzgut Fläche insgesamt als vertretbar bewertet.

### 6.2.2 Schutzgut Boden

**Bestand:**

Nach Angaben des Kartenviewers des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) treten im Plangebiet die Bodentypen „tiefes, häufig pseudovergleytes

Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen“ (J19) sowie „mäßig tiefes bis tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen“ (J49) auf

Die Böden des Typs J19 weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf. Zudem verfügen sie über eine mittlere bis hohe Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen, sodass insgesamt eine mittlere bis hohe Bewertung resultiert.

Auch die Böden des Typs J49 zeichnen sich durch eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie eine entsprechende Funktion im Wasserkreislauf aus. Ergänzend ist eine hohe Filter- und Pufferleistung für Schadstoffe gegeben, woraus ebenfalls eine mittlere bis hohe Gesamtbewertung folgt.

**Eingriff:** **Hoch**

Die geplante Versiegelung führt zu einem weitgehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und stellt somit eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Betroffen sind insbesondere die Funktionen als Lebensraum, Pflanzenstandort sowie als Filter- und Speichermedium.

Durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze werden zusätzliche unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Die Versiegelung wird zwar auf das notwendige Maß begrenzt, ein vollständiger Ausgleich ist jedoch nicht möglich. Bepflanzungen können die Auswirkungen nur teilweise mindern.

Im Zuge der Baumaßnahmen fällt Oberboden an, der nicht vollständig vor Ort wiederverwendet werden kann. Dieser ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, fachgerecht zu lagern und möglichst wiederzuverwenden. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18915 sowie gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen zu beachten.

**Vermeidung/Minimierung/Ausgleich:**

Der Eingriff lässt sich unter folgenden Voraussetzungen minimieren:

- schonender Umgang mit Boden während der Bautätigkeit (M).
- Wiederverwendung von Boden (M).
- Ausführung von Erschließungsanlagen in wasserdurchlässiger Form (M).
- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen (V).
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen (V).

Da das Schutzgut Boden zu den nicht regenerierbaren und nicht vermehrbaren Gütern gehört, verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit.

### 6.2.3 Schutzgut Wasser

**Bestand:**

Innerhalb des Plangebiets sind weder Trinkwasserschutzgebiete noch sonstige wasserrechtlich festgesetzte Flächen ausgewiesen. Gewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. In einem Abstand von etwa 5 bis 10 m östlich des Plangebiets verläuft der Distelgraben. Dabei handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung, das in den Sommermonaten jedoch häufig trockenfällt. Rund 150 m südwestlich befindet sich die Jagst in den der Distelgraben mündet.

Das Plangebiet liegt im Grundwasserkörper „Muschelkalkplatten-Bauland-Jagsttal“ (DEGB_DEBW_09-05-48) und ist hydrogeologisch dem unteren Muschelkalk zuzuordnen. Die Jagst weist im nächstgelegenen Abschnitt eine deutlich veränderte Strukturgüte sowie einen unbefriedigenden ökologischen und einen schlechten chemischen Zustand auf. Der Distelgraben ist aufgrund seines periodischen Trockenfallens ebenfalls als geringwertig einzustufen.

Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern innerhalb des Plangebiets kommt diesem insgesamt nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu.

**Eingriff:** **Gering bis Mittel**

Die Versiegelungen offener Bodenflächen führen zur Verringerung der Versickerungsquote und der Grundwasseranreicherung bzw. der -neubildung. Der Oberflächenabfluss erhöht sich, womit die Belastung des Kanalsystems zunimmt.

**Vermeidung/Minimierung/Ausgleich:**

Der Eingriff lässt sich unter folgenden Voraussetzungen minimieren:

- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen (V).
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets(M).
- Vorbehandlung und Rückhaltung des belasteten Niederschlagswassers (V)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, sofern eine Verschmutzung des Grundwassers auszuschließen ist (M).
- Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes (V,M,A)
- Erarbeitung von konkreten Starkregenschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets(V, M)
- Dach- und Fassadenbegrünungen (M)

### 6.2.4 Schutzgut Arten und Biotope

**Bestand:**

Das Plangebiet wird von wenigen, überwiegend stark anthropogen geprägten Biotoptypen bestimmt und weist insgesamt eine geringe strukturelle Vielfalt auf. Prägend sind vor allem Fettwiesen mittlerer Standorte sowie Ackerflächen; untergeordnet kommen Ruderalvegetation und Wegeflächen hinzu. Eine höhere ökologische Bedeutung innerhalb des Plangebiets besitzen insbesondere die Wiesenbereiche im Südwesten sowie die ruderal geprägten Flächen.

**Eingriff:** **Gering bis Mittel**

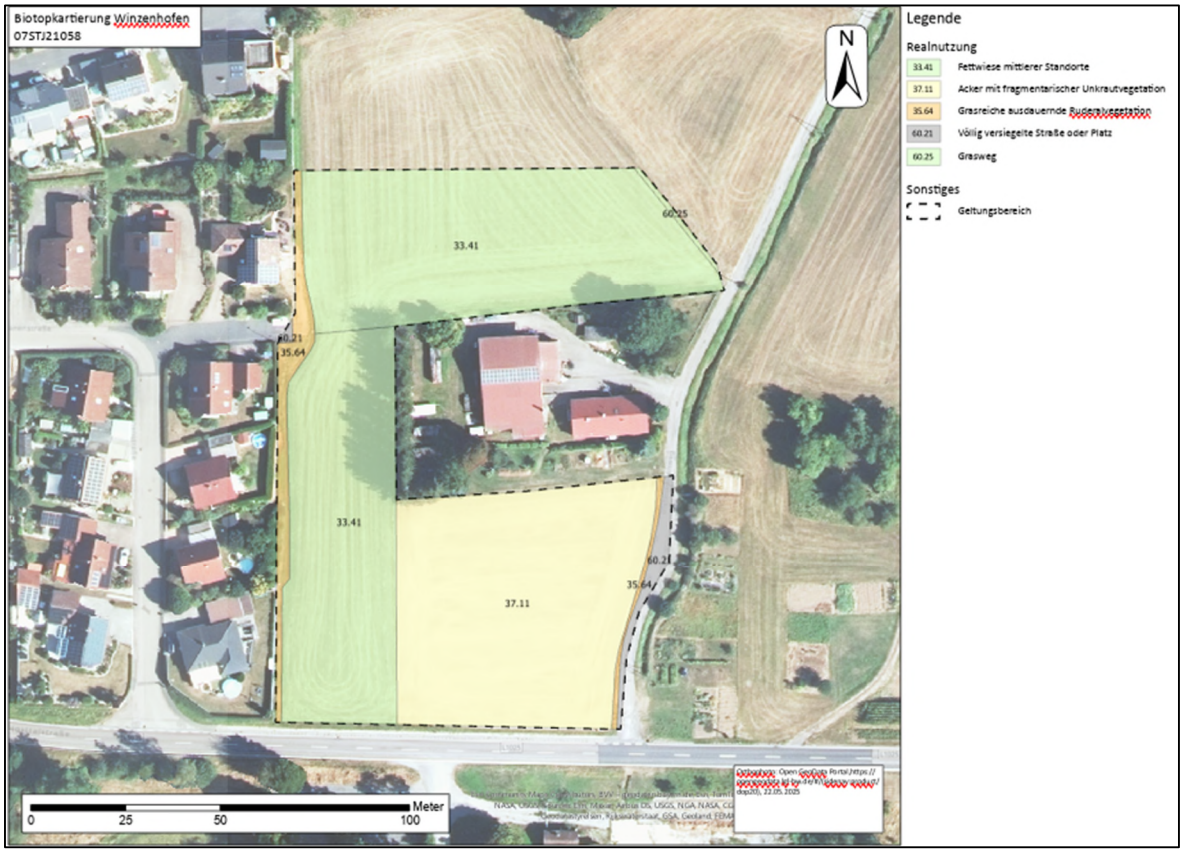


Bild 10: Bestandsplan des Plangebiets, Orthophoto: Open GeoData Portal, Stand: 21.05.2025

Die faunistische Untersuchung (saP, 2022) ergab für das Plangebiet überwiegend häufige Vogelarten ohne besonderen Schutzstatus. Arten der Vorwarnliste bzw. gefährdete Arten wurden lediglich im Umfeld festgestellt; relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Für Fledermäuse und Reptilien besitzt der Geltungsbereich selbst nur eine geringe Eignung, da geeignete Quartiere, hochwertige Jagdhabitate bzw. Lebensräume weitgehend fehlen. Relevante Vorkommen bzw. potenzielle Habitate befinden sich vor allem in angrenzenden strukturreicheren Bereichen. Aufgrund eines Einzelnachweises der Zauneidechse außerhalb des Plangebiets kann ein Einwandern jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine besonders schutzwürdige oder hochwertige Vegetation ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet ist bereits anthropogen überprägt; die vorhandenen Wiesen- und Ruderalbestände besitzen jedoch eine gewisse ökologische Bedeutung als Lebensräume.

Mit der Umwandlung der bisherigen Freiflächen in Bauflächen gehen die bestehenden Habitatstrukturen weitgehend verloren oder werden deutlich verändert. Die damit verbundenen Eingriffe sind nicht vollständig vermeidbar, können jedoch durch geeignete Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die künftig im Plangebiet vorkommende Fauna wird voraussichtlich überwiegend aus störungsunempfindlichen und anpassungsfähigen Arten bestehen. Bei potenziell brütenden Vogelarten ist insbesondere mit weit verbreiteten, kulturfolgenden Arten zu rechnen.

**Vermeidung/Minimierung/Ausgleich:**

Der Eingriff kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Schaffung einer landschaftsgerechten Eingrünung (V).
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern (V, M).
- Begrenzung der Versiegelungen (V)
- Entwicklung/Aufwertung der übrigen Freiflächen (M, A)

### 6.2.5 Schutzgut Klima / Luft

**Bestand:**

Die Kocher-Jagst-Ebene im Bereich von Winzenhofen ist durch ein mildes und ausgeglichenes Klima gekennzeichnet. In den durch westliche Winde geschützten Stufenrandbuchten der Jagst werden mittlere Jahresniederschlagsmengen von etwa 750 bis 850 mm erreicht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt im Bereich des Plangebiets bei rund 9 bis 10 °C.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines großflächigen Kaltluftentstehungsgebiets. Unversiegelte Grünflächen erwärmen sich tagsüber weniger stark und kühlen in den Nachtstunden deutlich ab. Dadurch leisten sie einen Beitrag zur Kaltluftbildung, die insbesondere für angrenzende Siedlungs- und Gewerbebereiche von klimatischer Bedeutung ist.

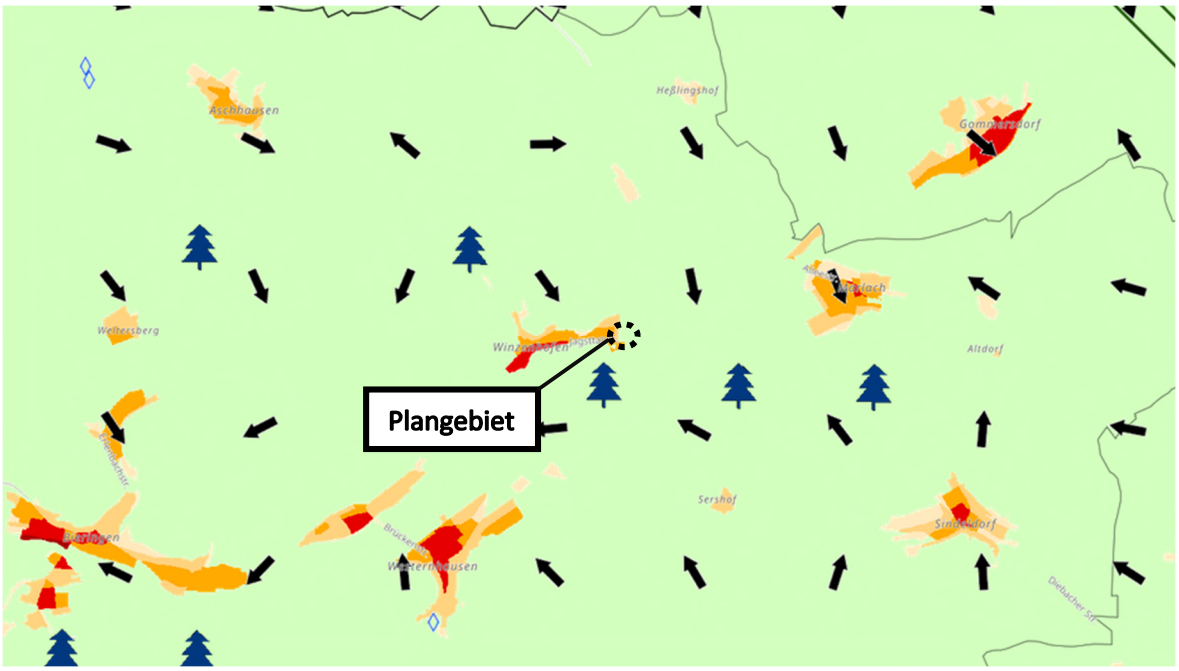


Bild 11: Auszug aus dem Klimaatlas BW - Planungshinweiskarte, https://www.klimaatlas-bw.de/planungshinweiskarte, Stand: 23.04.2026

Nach dem Klimaatlas Baden-Württemberg (siehe Bild 11) wird für die angrenzenden bestehenden Siedlungsflächen kein beziehungsweise lediglich ein geringer Handlungsbedarf festgestellt (orangefarbene Fläche). Innerhalb des Plangebiets verläuft die Kaltluftströmung von Nordwesten in Richtung Südosten bis zum Waldhain (schwarzer Pfeil). Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im angrenzenden Siedlungsbereich von Winzenhofen ist das Gebiet jedoch klimatisch

vorbelastet. Insgesamt weist die Fläche lediglich eine geringe bis keine Bedeutung für den Kaltlufthaushalt auf (grüne Fläche). Sie fungiert weder als Kaltluftleitbahn noch ist sie Bestandteil eines regionalen Kaltluftströmungssystems. Auch für den flächenhaften Kaltluftabfluss kommt ihr keine maßgebliche Funktion zu.

**Eingriff:** **Mittel**

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Vegetationsausstattung sowie der Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Frischluftentstehung auf. Den Grünlandflächen kommt dabei eine besondere, jedoch überwiegend mikroklimatische Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu.

Auf makroklimatischer Ebene ist die Funktion hingegen von untergeordneter Relevanz, da im Umfeld von Winzenhofen umfangreiche Freiflächen erhalten bleiben, die weiterhin zur Frischluftbildung beitragen. Zudem ist das Gebiet aufgrund bestehender Vorbelastungen nicht als prägende Kaltluftleitbahn ausgebildet. Insbesondere im westlichen Bereich ist die klimatische Funktion durch vorhandene Bebauung und Versiegelung bereits eingeschränkt.

Versiegelte Flächen und Gebäude führen aufgrund ihrer stärkeren Erwärmung zu einer Erhöhung der Umgebungstemperatur, während Vegetationsflächen temperaturausgleichend wirken, die Frischluftbildung fördern und zur Minderung von Staubbelastungen beitragen.

Durch die Sicherung und Weiterentwicklung von Grünflächen, die über die Wertigkeit einer reinen landwirtschaftlichen Ackerfläche hinausgehen, sowie durch gezielte Begrünungsmaßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Klima teilweise kompensiert werden. Ergänzend wird eine energieeffiziente Bauweise nach aktuellem Stand der Technik empfohlen, ebenso die Umsetzung von Dachbegrünungen und die Installation von Photovoltaikanlagen, insbesondere auf Flachdächern.

Verbleibende Auswirkungen auf das lokale Mikroklima sind jedoch nicht vollständig vermeidbar und nur begrenzt ausgleichbar.

**Vermeidung/Minimierung/Ausgleich:**

Aufgrund der geringen Größe der Fläche ist der Eingriff unter folgenden Voraussetzungen minimierbar:

- Anordnung der Gebäude in einer für Kaltluftströmungen günstigen Lage (M).
- Umsetzung von Dachbegrünungen sowie vertikalen Fassadenbegrünungen (M).
- Entwicklung von Grünflächen mit höherer ökologischer Wertigkeit anstelle rein extensiv genutzter Ackerflächen (M).
- Pflanzung luftfilternder Gehölze zur Verbesserung der Luftqualität (M).

### 6.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

**Bestand:**

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird durch Grünlandflächen, angrenzende Siedlungsstrukturen, Gehölzbestände im Norden sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb geprägt. Vor diesem Hintergrund ist von einer deutlichen Vorbelastung des Landschaftsbildes auszugehen.

Historisch gewachsene Kulturlandschaftselemente, wie beispielsweise Streuobstwiesen, sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Der außerhalb des Plangebiets verlaufende Distelgrabenweg besitzt eine gewisse Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung, steht jedoch durch die trennende Wirkung des Wirtschaftsweges in keinem direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich.

Aufgrund der geringen Vielfalt an Biotoptypen sowie des Fehlens prägender landschaftsbildbestimmender Elemente stellt sich das Gebiet insgesamt als strukturarme und anthropogen überprägte Landschaft dar.

**Eingriff:** **Gering**

Die im Plangebiet liegenden Wiesen- und Ackerflächen sind zwar Teil der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft, erscheinen jedoch aufgrund ihrer ausgeprägten Strukturarmut visuell wenig abwechslungsreich. Der Distelgrabenweg außerhalb des Geltungsbereichs erfüllt eine wichtige Funktion für die siedlungsnahe Erholung, weist jedoch keine direkte räumliche Verknüpfung zum Plangebiet auf. Darüber hinaus führen der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb sowie die westlich anschließenden Siedlungsbereiche bereits zu einer bestehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Vor diesem Hintergrund besitzt das Plangebiet selbst nur eine untergeordnete Bedeutung für die Wahrnehmung des Landschaftsbildes und die Erholungsnutzung. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass die geplante Entwicklung Auswirkungen auf benachbarte, landschaftlich sensiblere Bereiche sowie auf bestehende Blickbeziehungen haben kann, insbesondere in Richtung der nördlich gelegenen Gehölzstrukturen.

Zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Effekte werden planungsrechtliche Vorgaben zur Beschränkung der Bauhöhen getroffen. Ergänzend sind landschaftsgestalterische Maßnahmen vorgesehen, vor allem in Form von Hecken- und Baumpflanzungen, die eine bessere Einbindung in das Umfeld gewährleisten sollen. Unter Einbeziehung dieser Maßnahmen – insbesondere hinsichtlich Baukörperdimensionierung, Materialwahl und randlicher Eingrünung – sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Baubedingt kann es zeitweise zu erhöhten Geräuschentwicklungen kommen, die die Erholungsfunktion kurzfristig einschränken. Diese Effekte sind jedoch vorübergehender Natur und bewegen sich im üblichen Rahmen vergleichbarer Bauvorhaben. Insgesamt ist daher weder von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes noch der Erholungsqualität auszugehen.

In der Gesamtbewertung verbleiben lediglich geringfügige Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild, da sich das Vorhaben durch die Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung sowie durch ergänzende Gehölzpflanzungen am Randbereich in das Landschaftsgefüge einordnet.

**Vermeidung/Minimierung/Ausgleich:**

Zu der Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen anzustreben:

- Durchgrünung und Eingrünung des Plangebiets (A).
- Durchführung von Neuanpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung (A).
- Begrenzung der Gebäudehöhen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (M).

### 6.2.7 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern. Neben den übergeordneten Zielsetzungen zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Erholungsfunktion für den Menschen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Winzenhofen und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich vor allem um Grünlandflächen ohne ausgeprägte Wegebeziehungen, sodass keine nennenswerten Möglichkeiten für Freizeit- oder Erholungsnutzungen bestehen. Südlich grenzt die stark befahrene L1025 (Jagsttalstraße) an. Gleichzeitig übernimmt das Gebiet als Kaltluftentstehungsfläche eine klimatische Ausgleichsfunktion, indem es zur Abmilderung von Wärmebelastungen und städtischen Hitzeeffekten beiträgt.

Aufgrund der eingeschränkten Erholungsnutzung weist das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf. Seine Funktion für das Lokalklima ist hingegen positiv zu bewerten.

Beeinträchtigungen ergeben sich vor allem durch zusätzliche Lärmemissionen. Diese entstehen sowohl temporär während der Bauphase als auch dauerhaft durch eine leicht erhöhte Verkehrsfrequenz im Baugebiet. Die baubedingten Belastungen bewegen sich jedoch voraussichtlich im üblichen Rahmen und sind daher als nicht erheblich einzustufen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten gestalterischen Vorgaben wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in das bestehende Umfeld einfügt. Veränderungen von Sichtbeziehungen sowie mögliche Einschränkungen des Lichteinfalls in angrenzenden Bereichen sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten und insgesamt als unerheblich zu bewerten.

### 6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich keine archäologische Fundstelle.

Es können allerdings jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## 6.3 Zusammenfassung der Auswirkungen und Bewertung der Schutzgüter

| Schutzgut | Bestand einschließlich Vorbelastung | Zu erwartende Auswirkungen | Bewertung |
|---|---|---|---|
| Fläche | Ortsrandlage ohne konkrete Festlegung im Regionalplan; im FNP überwiegend sonstige Fläche; landwirtschaftlich genutzt; Anschluss an bestehende Siedlung; gute Erschließung | Umnutzung zu Wohnbaufläche; Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen; Versiegelung bis ca. 61 %; keine Zersiedelung durch Ortsrandlage; nicht ausgleichbarer Flächenverlust | Mittel |
| Boden | Tiefgründige kolluviale Böden mit mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit sowie Filter- und Pufferfunktion; überwiegend unversiegelt | Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung; Beeinträchtigung als Lebensraum und Speicher; Abtrag von Oberboden; nur teilweise Kompensation möglich | Hoch |
| Wasser | Keine Gewässer im Plangebiet; Distelgraben angrenzend (zeitweise trocken); Jagst im weiteren Umfeld; geringe Bedeutung für Wasserhaushalt | Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung; Erhöhung des Oberflächenabflusses; teilweise Rückhaltung durch Begrünung und versickerungsfähige Beläge möglich | Gering bis Mittel |
| Arten und Biotope | Strukturarme, anthropogen geprägte Fläche; überwiegend Fettwiesen und Acker; geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung; Vorkommen häufiger Arten; potenzielle Habitate im Umfeld | Verlust und Veränderung vorhandener Lebensräume; geringe bis mittlere Eingriffe; teilweise Ausgleich durch Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen möglich; künftig überwiegend angepasste Arten | Gering bis Mittel |
| Klima / Luft | Mildes Klima; Teil eines großflächigen Kaltluft-entstehungsgebiets mit überwiegend lokaler Bedeutung; Vorbelastung durch angrenzende Bebauung | Reduzierung der Kaltluftbildung; leichte Temperaturerhöhung durch Versiegelung; teilweise Kompensation durch Begrünung und klimawirksame Maßnahmen möglich | Mittel |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Landschaftsbild und Erholung | Vorbelastetes Landschaftsbild durch Siedlung, Landwirtschaft und Hofstelle; geringe Strukturvielfalt; keine besonderen landschaftsprägenden Elemente; Erholungsweg ohne direkten Bezug | Geringe Beeinträchtigung; mögliche Veränderungen von Sichtbeziehungen; Einbindung durch Begrünung und Höhenbegrenzung; temporäre Störungen während Bauphase | Gering |
| Mensch | Landwirtschaftlich genutzter Bereich ohne nennenswerte Erholungsfunktion; Vorbelastung durch Verkehr; klimatische Ausgleichsfunktion vorhanden | Zeitweise Lärmbelastung während Bauphase; geringe zusätzliche Verkehrsbelastung; keine erheblichen Auswirkungen auf Wohn- und Erholungsqualität; teilweise Verlust klimatischer Funktionen | Gering |
| Kultur- und Sachgüter | Keine bekannten Kulturdenkmale oder archäologischen Fundstellen; potenzielle Kleindenkmäler möglich | Keine direkten Auswirkungen; mögliche Zufallsfunde zu berücksichtigen | Gering |

## 6.4 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich keine nachteiligen relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern erkennen.

## 6.5 Null-Variante

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin bestehen bleiben.

## 6.6 Belange des technischen Umweltschutzes

### 6.6.1 Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards zu minimieren.

### 6.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist soweit möglich vor Ort zu versickern. Schmutzwasser muss der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.

### 6.6.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Änderungsbereich verfügt mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von über 1600 h/Jahr über günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht nicht auszuschließen.

## 6.7 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

## 6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Änderungsbereich „Innere Au III“ wird im überplanten Bereich eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich weist eine Flächengröße von insgesamt ca. 1,19 ha auf und darauf sollen im Rahmen des Bebauungsplans mehrere Wohngebäude errichtet werden. Weitere Flächen bleiben unversiegelt und haben Potenzial zur Aufwertung.

Die Umweltauswirkungen sind insgesamt differenziert zu bewerten. Für das Schutzgut Boden ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust zentraler Bodenfunktionen infolge der Versiegelung. Die Schutzgüter Fläche sowie Klima/Luft sind jeweils mittel betroffen, insbesondere durch Flächenverbrauch und Einschränkungen der Kaltluftbildung.

Für Wasser sowie Arten und Biotope werden geringe bis mittlere Auswirkungen erwartet, die teilweise durch Maßnahmen gemindert werden können. Die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind nur gering betroffen.

Unter Beachtung der weiteren für die verbindliche Bauleitplanung empfohlenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe ausgeglichen werden.

# 7 Alternativenprüfung

Flächenalternativen stehen nach Angabe der Gemeinde nur eingeschränkt zur Verfügung, da die örtlichen topografischen Verhältnisse sowie die räumliche Begrenzung durch die Jagst eine Ausdehnung des Siedlungsbereichs nur in begrenztem Umfang zulassen. In der Vergangenheit im Flächennutzungsplan ausgewiesene, geplante Wohnbauflächen wurden im Vorfeld überprüft; deren Umsetzung ist aufgrund des Vorkommens von FFH-Mähwiesen nicht möglich. Dies betrifft insbesondere die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche (Anschluss Sperberstraße).

# 8 Quellenangaben

**Plansätze:**

- Regionalplan - Heilbronn-Franken 2020, Regionalverband Heilbronn-Franken; Heilbronn, Juli 2006
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöntal vom Juni 2006

**Hinweispapier:**

- Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg

**Webseiten:**

- Daten- und Kartendienst der LUBW; April 2026
- Open GeoData Portal; Mai 2025
- Klimaatlas Baden-Württemberg (www.klimaatlas-bw.de), April 2026
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (www.statistik-bw.de), August 2026

**Gutachten:**

- Fachbeitrag Artenschutz – Bebauungsplan „Innere Au“ in Winzenhofen, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach (Dezember 2022)