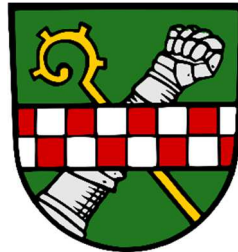




GEMEINDE SCHÖNTAL



TEIL 1:

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHÖNTAL,
ORTSTEIL MARLACH, "BRUNNENÄCKER"
UND DER 1. ÄNDERUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE
"ZIEBURG II" UND "NEUE WIESEN 2"

TEIL 2:

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE DER
WAGNER + SIMON INGENIEURE GMBH

ENTWURF

FASSUNG VOM *22.07.2021*
 03.11.2020
 28.05.2020

Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom überein.

Schöntal, den 22.07.2021

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1:

1	Allgemeine Angaben zur Gemeinde	1
2	Lage und Abgrenzung des Baugebiets	2
3	Übergeordnete Planung.....	3
4	Flächennutzungsplan	5
5	Überschwemmungsgebiete	5
6	Vorbehaltsgebiet für Erholung	6
7	Schutzgut archäologisches Denkmal.....	7
8	Erforderlichkeit der Planaufstellung	8
9	Verfahren	10
9.1	Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB.....	10
10	Bestandserhebung	11
11	Daten zum Baugebiet	12
11.1	Flächenbilanz	12
11.2	Städtebauliche Bilanz.....	12
12	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	13
12.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
12.2	Maß der baulichen Nutzung	14
12.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	14
12.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
12.5	Zulässige Zahl der Wohneinheiten	15
12.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
12.7	Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen	16
12.8	Äußere Gestaltung baulicher Art	16
12.9	Dachform und Dachneigung	16

12.10 Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	17
13 Eingriffe und Umweltbelange	17
13.1 Umweltbelange	18
13.2 Erläuterungen zum Klimaschutz	19
13.3 Erläuterungen zum Artenschutz	20
14 Erschließung	23
14.1 Verkehrstechnische Erschließung	23
14.2 Ver- und Entsorgung	23
14.3 Erschließungskosten	24
15 Planverwirklichung	24

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHÖNTAL,
ORTSTEIL MARLACH, "BRUNNENÄCKER"
UND DER 1. ÄNDERUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE
"ZIEBURG II" UND "NEUE WIESEN 2"

TEIL 1

1 Allgemeine Angaben zur Gemeinde

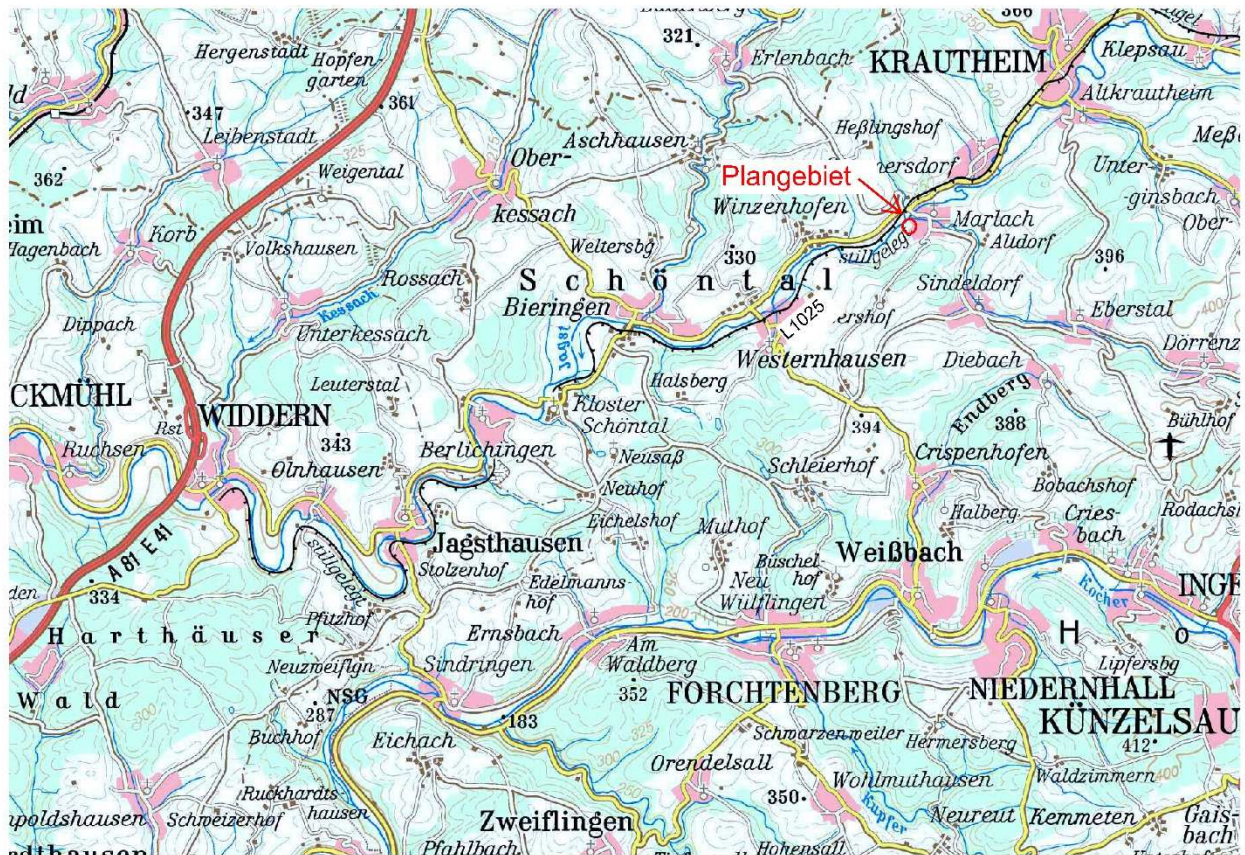
Die Gemeinde Schöntal liegt im Nordwesten des Hohenlohekreises und im Nordosten von Baden-Württemberg.

Mit ihren 9 Ortsteilen und zahlreichen Weilern umfasst Schöntal eine Gemarkungsfläche von 8.165 ha und ist damit die flächenmäßig größte Gemeinde des Hohenlohekreises. Die Gemeinde Schöntal gehört zur Region Heilbronn-Franken und liegt verkehrsgünstig an der A81 Heilbronn-Würzburg.

Schöntals Ortsteil Marlach liegt im Osten der Gemeinde und befindet sich ca. 15 km nordwestlich der Kreisstadt Künzelsau und ca. 40 km nordöstlich des Regionzentrums Heilbronn.

Im Ortsteil Marlach leben ca. 461 Personen von insgesamt 5 610 Einwohner der Gesamtgemeinde. Die Angaben sind Stand Dezember 2018.

Abbildung 1: Auszug aus Topografischen Karte 1:10000 LGL Baden-Württemberg 2014



2 Lage und Abgrenzung des Baugebiets

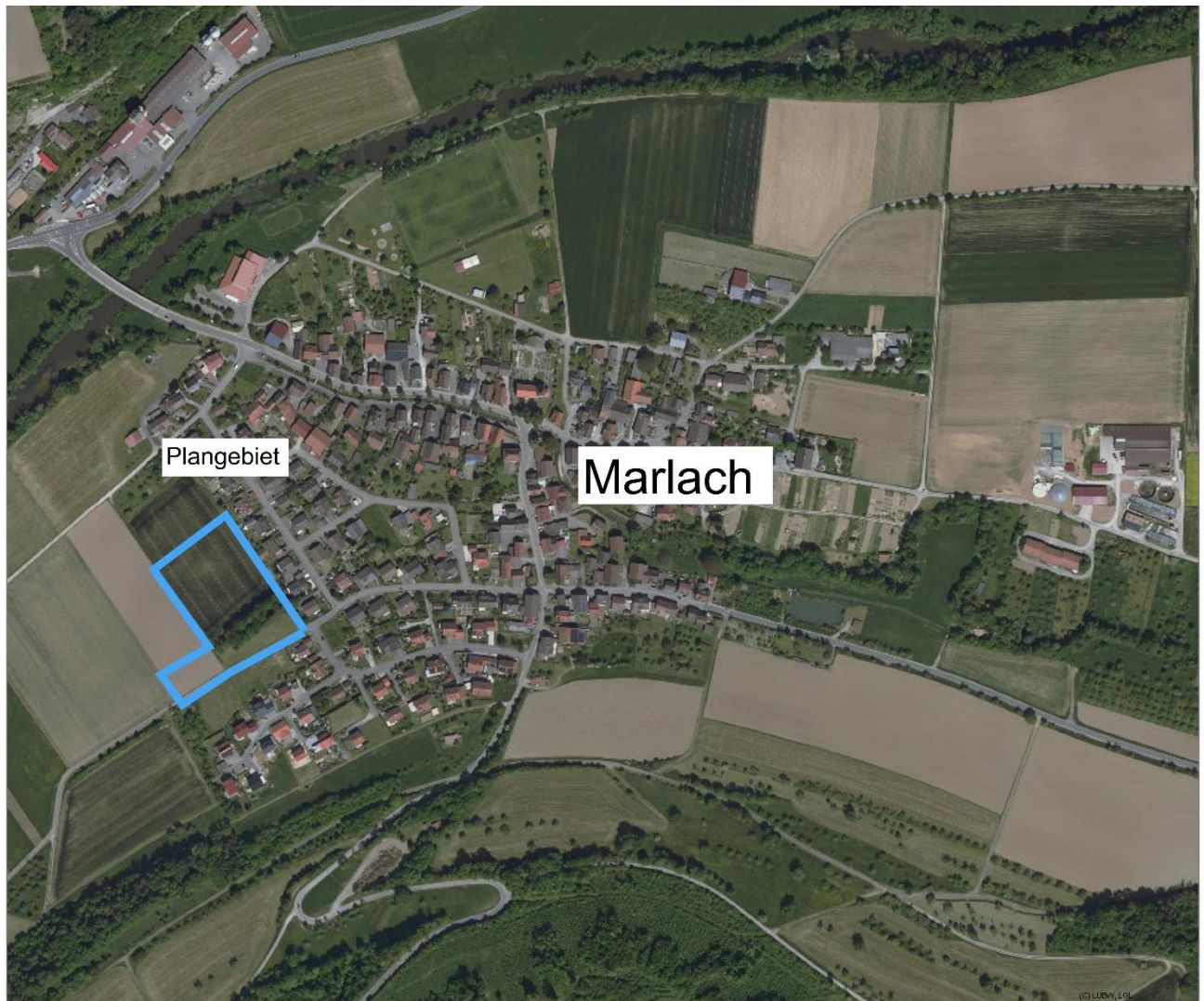
Das geplante Wohngebiet "Brunnenäcker" liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Marlach. Östlich grenzt direkt die Wohnbebauung "Neue Wiesen 2" an.

Im Süden schließen nahtlos die Bebauung und die Bauplätze des Wohngebiets "Zieburg II" an.

Im Norden und Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Die angrenzende Wohnbebauung zeichnet sich durch eine zweigeschossige Bauweise von freistehenden Einzelhäusern mit Satteldächern und Dachgauben aus.

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Vollständig einbezogen ist das Flurstück Nr. 765. Die Flurstücke Nr. 767, 769 (Weg), 766 (Weg), 763 (Weg) und 770 sind nur mit einer Teilfläche aufgenommen.

Abbildung 2: Luftbild (Quelle LUBW)



3 Übergeordnete Planung

Im Landesentwicklungsplan 2002 und im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Gemeinde Schöntal als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde Schöntal zählt zum ländlichen Raum im engeren Sinne.

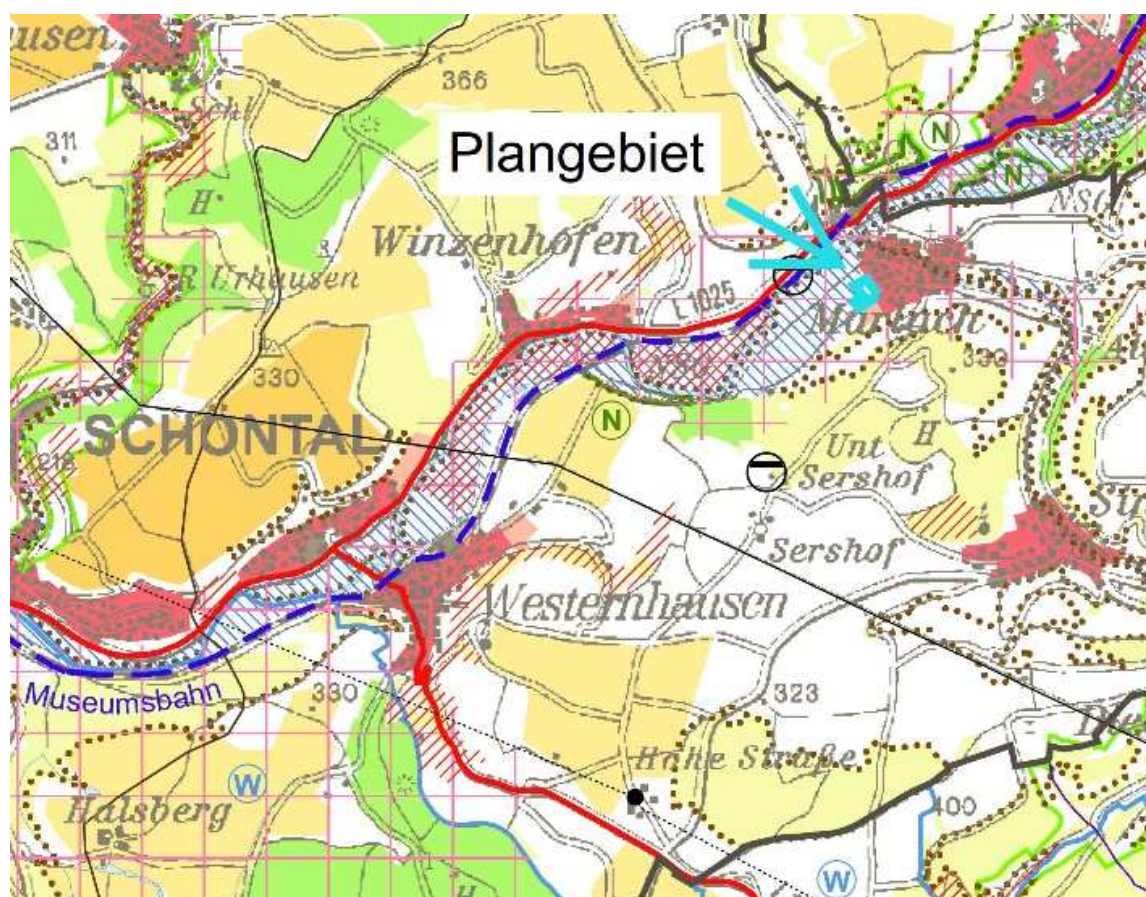
Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken ohne nähere Bezeichnung oder Ausweisung aufgenommen. Östlich grenzt eine Siedlungsfläche Wohnen Bestand und südlich eine Siedlungsfläche Wohnen Planung an. Im Norden und Westen schließt sich unmittelbar das Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz an. Das Gebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz liegt mit einer

geringen Fläche von 1.200 m² innerhalb des Plangebiets. Die Fläche wird nicht bebaut und wird zum überwiegenden Teil als Grünfläche festgesetzt.

Das Gebiet zur Erholung liegt im direkten Anschluss westlich des Plangebiets.

Eine genaue Abgrenzung des Vorbehaltsgebiets der Erholung ist schwer erkennbar. Bei der Annahme, die Gebietsgrenze verläuft gleich mit der Abgrenzung der Überflutungsfläche bei HQ-Extrem, so wäre die Fläche des Vorbehaltsgebiets der Erholung überwiegend öffentliche Grünfläche. Es ist eine kleinflächige Überschneidung. Die öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangebiets kann weiterhin der Erholung dienen. Die zur Erholung dienende Rad- und Wanderwege „Hohenlohe-Tour“ und „Kocher-JagstRadweg“ sowie der Hauptwanderweg (HW 23) des Odenwaldklubs auf dem Weg „Im Wiesental“ können durch den Ausbau zur Erschließungsstraße innerhalb Plangebietes weiterhin als Rad- und Wanderweg genutzt werden.

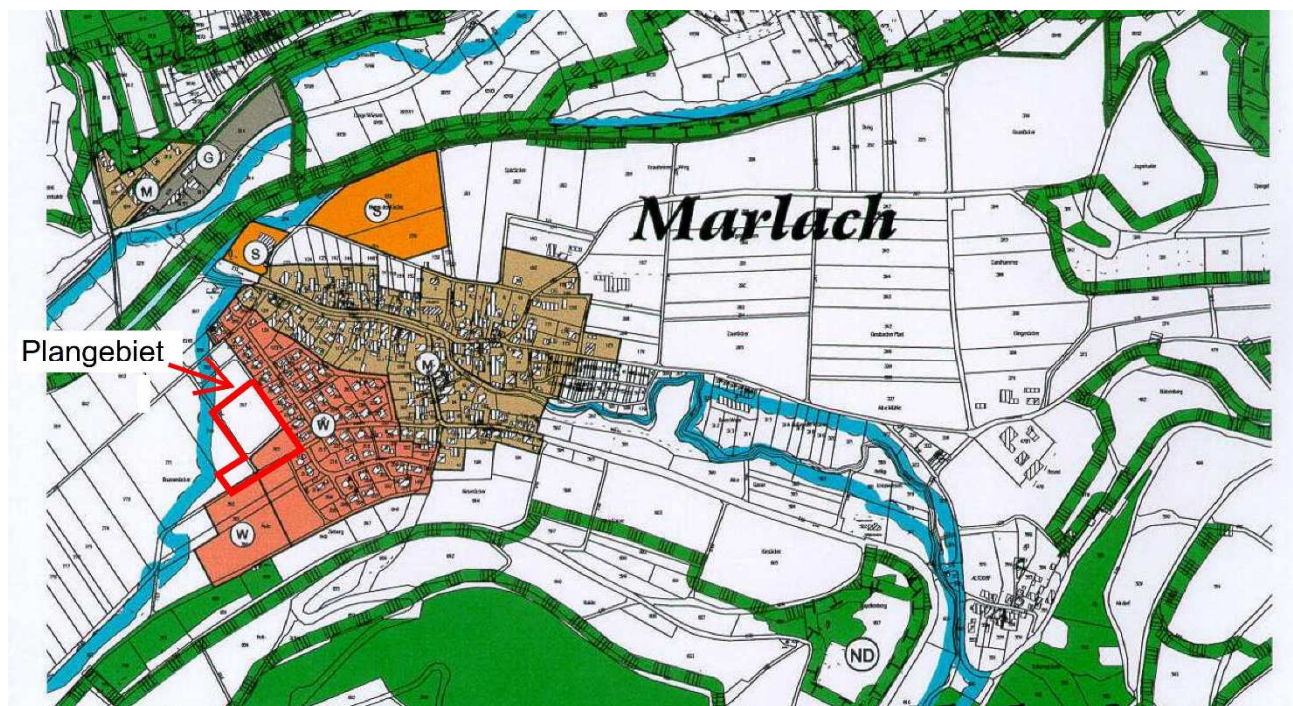
Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Heilbronn-Franken



4 Flächennutzungsplan

In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schöntal ist eine Teilfläche des Plangebiets als Wohngebiet enthalten. Diese Teilfläche ist das Flurstück Nr. 765 mit einer Flächengröße von ca. 2.555 m². Die Restfläche des Plangebiets ist ohne Flächenausweisung dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Ein Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist dadurch nicht erforderlich.

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöntal



Die Gemeinde Schöntal beabsichtigt im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans einen Flächentausch in mehreren Gebieten vorzunehmen. Hierbei sollen rd. 5,5 ha festgesetzte Erweiterungsflächen zugunsten von derzeit laufenden § 13 b – Verfahren aufgegeben werden.

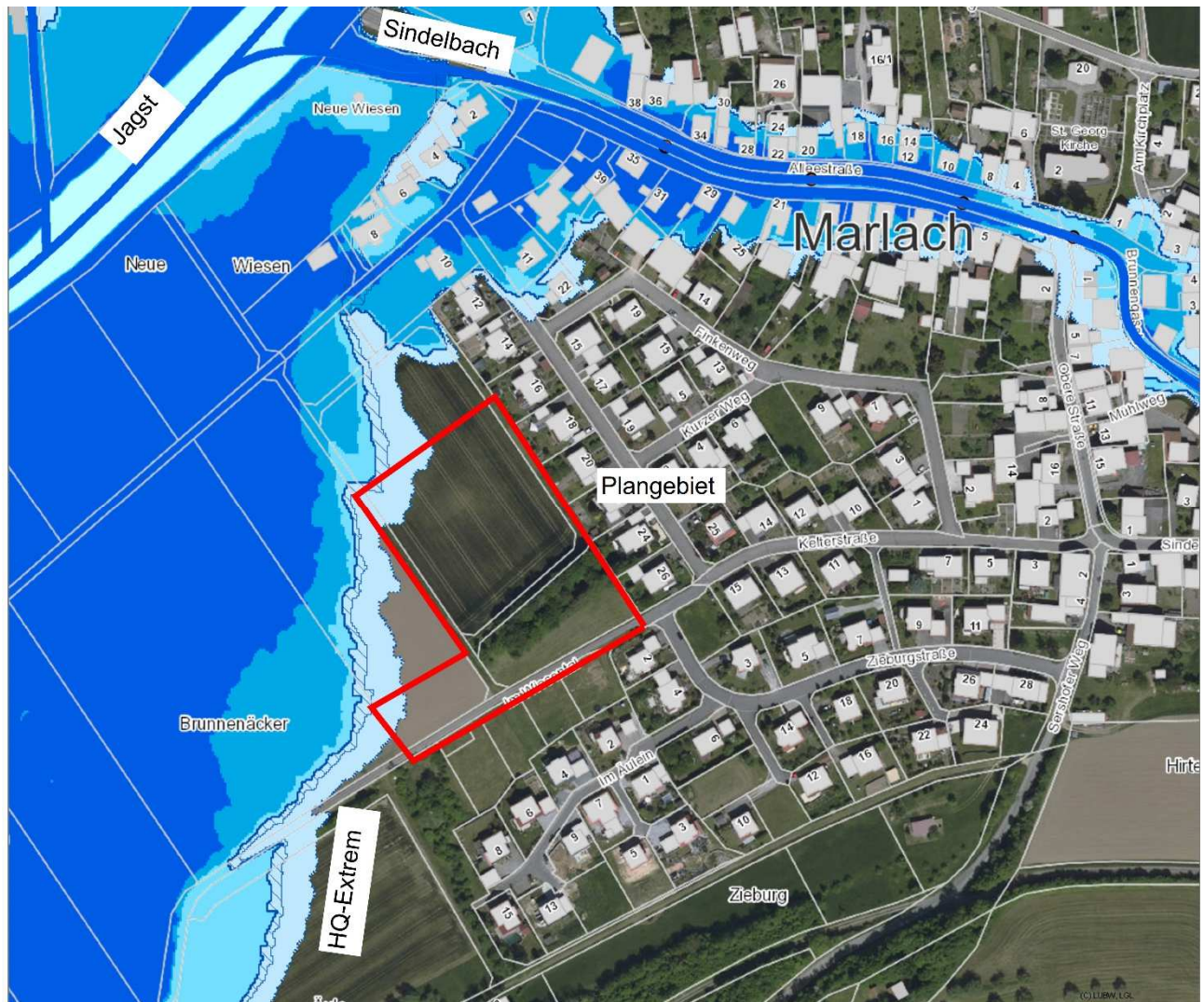
5 Überschwemmungsgebiete

In etwa 170 m Entfernung des Plangebiets verläuft nördlich die Jagst. Der Sindelbach fließt östlich in ca. 140 m Entfernung.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der LUBW ist das geplante Wohngebiet von Extremhochwasserereignissen (HQ_{extrem}) durch Überflutung betroffen.

Die Überflutungsfläche wird nicht durch Gebäude bebaut. Der überwiegende Teil wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Kleinere Bereiche sind Parkplätze, Verkehrsgrün und nicht überbaubare Wohnfläche. Die HQ_{extrem}-Linie und der Verlauf wurden im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte LUBW



6 Vorbehaltsgebiet für Erholung

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 des Regionalverbands Heilbronn – Franken.

Als Vorbehaltsgebiete für Erholung werden Landschaftsräume festgelegt, die aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit, der Ausgewogenheit der Kulturlandschaft und der ge-

ringen Umweltbelastung sowie der natürlichen und nutzungsbedingten Voraussetzungen, der Nähe zu Nachfrageschwerpunkten und der Lage in einem zusammenhängenden Freiraumnetz in besonderem Maße für extensive landschaftsgebundene Erholungstätigkeiten, wie etwa Radwandern und Wandern eignen.

Maßnahmen die geeignet sind die Eigenart und Erholungsqualität in diesen Räumen zu beeinträchtigen sollten unterlassen oder wenn unvermeidbar auf ausgewählte Teilräume beschränkt werden.

Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei einer Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken sind für den Ortsteil Marlach zwei Vorbehaltsgebiete für Erholung enthalten. Ein Gebiet umfasst die Fläche nach der östlichen Ortsbebauung entlang des Sindelbachs und Mühlkanals bis nach Altdorf. Das zweite Gebiet befindet sich entlang des kompletten Verlaufes der Jagst auf der Gemarkung Marlach und darüber hinaus.

Das geplante Wohngebiet Brunnenäcker steht in der Abwägung dem Vorgehaltsgebiet Erholung gegenüber. Eine genaue Abgrenzung des Vorbehaltsgebiets der Erholung ist schwer erkennbar. Bei der Annahme, dass die Gebietsgrenze gleich mit der Abgrenzung der Überflutungsfläche bei HQ-Extrem verläuft, läge die Fläche des Vorbehaltsgebiets der Erholung überwiegend in öffentlichen Grünflächen. Eine kleinflächige Überschneidung wäre auf dem Bauplatz Nr.7 und 12. Die gesamte Überschneidungsfläche beträgt ca. 0,16 ha.

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets können weiterhin der Erholung dienen. Die Überlappung stellt nur eine geringflächige Größe gegenüber der Gesamtgröße des Vorbehaltsgebietes Erholung dar. Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Belange der Erholung sind Pflanzgebote entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung minimiert die Sichtbarkeit der Bebauung. Die Gemeinde Schöntal gibt in der Abwägung der Deckung des Wohnbedarfs den Vorrang.

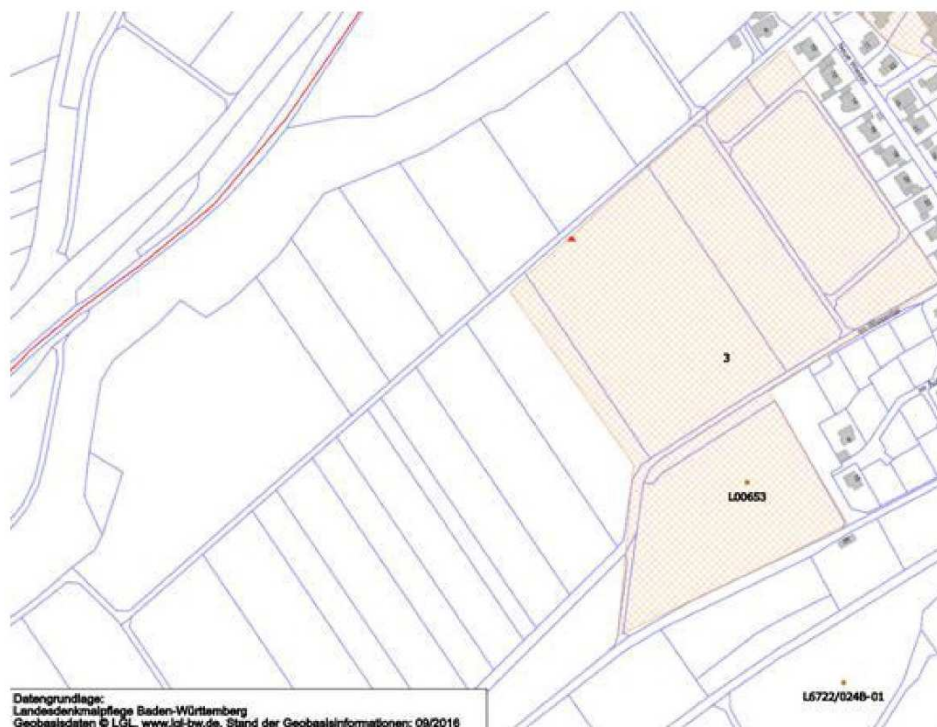
7 Schutzgut archäologisches Denkmal

Das Plangebiet liegt innerhalb des archäologischen Prüffalls Listen-Nr. 3 (MARL003, ADAB-Id. 110481808) „Vorgeschichtliche Siedlung Äule/Brunnenäcker“. Hier zeigen

Luftbilder Bodenmerkmale, die auf mögliche vorgeschichtliche Siedlungsbefunde hinweisen.

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmälern. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und Bauverzögerungen durch erst bei laufenden Baumaßnahmen spät bekanntwerdende archäologische Funde und Befunde zu vermeiden, sollten frühzeitig, spätestens im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang nachfolgende Rettungsgrabungen nötig werden.

Abbildung 6: Landesdenkmalpflege BW Geobasisdaten LGL



8 **Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Im Rahmen eines Demografie - Workshops hat der Gemeinderat im Jahre 2016 mehrere Handlungsfelder beschlossen. Dabei wurde u.a. das Ziel definiert in allen Ortschaften Bauplätze für Bauwillige bereit zu stellen. Dieser Beschluss basierte auf den von der Bevölkerung an die Gemeinderatsmitglieder herangetragenen Forderungen. Primär geht es darum jungen Familien in ihren Ortschaften die Möglichkeit für ein Eigenheim

zu bieten, da diese in der Ortschaft wohnen bleiben möchten. Dies trägt auch zur Stärkung des örtlichen Vereinsleben sowie dringend benötigtem Ehrenamt bei. Zudem ist seit geraumer Zeit eine verstärkte Nachfrage von Personen und Familien aus den Ballungszentren zu erkennen, da der Wohnraum in diesen Bereichen nicht mehr finanzierbar ist. Dieser Bedarf spiegelt sich auch in einer im Juni 2021 durch die Gemeinde durchgeführten Umfrage in der Gesamtgemeinde wider. Hierbei wurden 2.675 Personen/Haushalte befragt. Bei einer Rücklaufquote von 21,2 % (567 Stück) gab es folgende Ergebnisse:

Mietwohnungen:	10
Eigentumswohnungen:	16
Bauplätze für EFH:	103
Bauplätze für MFH:	4
Gebrauchtimmobilien:	40
Barrierefreie Seniorenwohnungen:	32
Pflegeplätze in Seniorenheimen:	19

Im Ergebnis zeigt dieses Umfrageergebnis einen deutlichen Bedarf an Wohnbauflächen auf, wobei hier auswärtige Personen noch nicht berücksichtigt sind.

Diese Bedarfsentwicklung lässt sich auch dadurch aufzeigen, dass die Gemeinde seit 2017 in Schöntal 48 Bauplätze veräußert hat sowie derzeit 59 Anfragen/Reservierungen für Bauplätze vorliegen.

Das Potenzial der Innenentwicklung ist seitens der Gemeinde ausgeschöpft. Im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung in Marlach wurden in den letzten zwei Jahren zwei Baulücken im Bereich des Pfarrgartens als Bauplätze ausgewiesen. Die Gemeinde hat im Frühjahr 2021 gemeinsam mit BIT Ingenieure GmbH, Öhringen, eine vollständige Baulückenerfassung durchgeführt. Insgesamt wurden dabei 4,6 ha erfasst. Davon sind rund 50 % = 2,33 ha in privater Hand. Die Gemeinde hat mit Eigentümern Gespräche geführt, um zu klären, ob die Bereitschaft besteht, die Flächen zu veräußern bzw. einer Bebauung zuzuführen. Leider besteht hierzu keine Bereitschaft. Die Gemeinde kann auf diese Flächen nicht zugreifen.

Rund 2,3 ha sind im Eigentum der Gemeinde Schöntal. Darin enthalten sind Flächen in Berlichingen (0,75 ha), die zurzeit als Bauland (2. Bauabschnitt) erschlossen werden. Ebenfalls enthalten sind 0,38 ha in Oberkessach, die in der Zwischenzeit veräußert wurden. In Marlach werden noch vorhandene Flächen mit 0,2 ha einer Bebauung zugeführt.

Es ist vorgesehen, diese Flächen gemeinsam mit dem Gebiet „Brunnenäcker“ zu erschließen. Weitere 0,7 ha wurden in der Zwischenzeit veräußert. Die restlichen Flächen haben unvorteilhafte Zuschnitte, teilweise besteht kein Planungsrecht, sodass keine Bebauung realisiert werden kann.

Da die Gemeinde Schöntal als Flächengemeinde mit 9 Ortsteilen jeder Ortschaft Entwicklungsmöglichkeiten bieten möchte, sind entsprechende Gebiete auszuweisen.

Im Ortsteil Marlach stehen derzeit keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Damit weiterhin gemeindliche Bauplätze angeboten werden können, nutzt die Gemeinde die Möglichkeit, den Bebauungsplan "Brunnenäcker" aufzustellen.

Mit der Schaffung von 12 neuen Bauplätzen soll die Entwicklung von Wohnbauflächen gefördert und der genannte Bedarf von Neubauflächen für Einwohner und deren Nachkommen, die auf Dauer ihren Wohnsitz in der Gemeinde behalten wollen, und für die Ansiedlung neuer Anwohner auf die nächsten Jahre gedeckt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen und den örtlichen Eigenbedarf an Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist.

9 Verfahren

9.1 Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Brunnenäcker" wird in zwei bereits bestehende Bebauungspläne eingegriffen. Die Änderungen der bestehenden Bebauungspläne erfolgen nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Der Bebauungsplan "Neue Wiesen 2" wird im Bereich seines 3,00 m breiten Erdwegs teilweise überplant. Ab der Straße "Im Wiesental" mit einer Länge von ca. 128,50 m wird der Erdweg durch einen 4,50 m breiten Wiesenweg überplant. Der Bebauungsplan "Neue Wiesen 2" wird in diesem Bereich geändert und der überplante Bereich aufgehoben.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan "Zieburg II" im nördlichen Bereich geändert. Konkret betrifft dies das Flurstück Nr. 765, Teile des Feldwegs Flurstück Nr. 769 und eine

Teilfläche des Flurstücks Nr. 763 der Straße "Im Wiesental". Die Überplanung ermöglicht einen besseren Zuschnitt der geplanten Bauplätze und deren Erschließung. Der bestehende Bebauungsplan "Zieburg II" wird diesbezüglich geändert und der überplante Bereich aufgehoben.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierzu werden umfassend erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2019 gefasst.

Im beschleunigten Verfahren können von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Von den Verfahrenserleichterungen "Verzicht auf Umweltprüfung" wird Gebrauch gemacht.

Zur Klärung der Grundzüge der Planung und planungsrelevanten Belange fand dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt.

10 Bestandserhebung

Das Plangebiet wird derzeit zu 62 % landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Zwei Wiesenwege flankieren die Fläche, ein dritter Wiesenweg durchquert das Gebiet. Die südliche Grenze bildet ein 2,70 m breiter asphaltierter Feldweg. Auf dem südöstlichen Bereich, auf dem Flurstück Nr. 765, durchzieht ein ca. 14,00 m breiter bepflanzter Streifen das Flurstück. Der Streifen ist mit Obstbäumen, Laubbäumen und Büschen versehen. Innerhalb dieses Streifens steht in einer eingezäunten Anlage ein Gartennebengebäude. Die Restfläche des Flurstücks wird als Wiesenfläche genutzt.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Tallage in der Nähe der Jagst fast eben. Das Gelände fällt in einem geringen Gefälle von 2,7 % von Süden nach Norden Richtung Jagst. Das Höhenniveau am vorhandenen Feldweg beträgt 224,00 m ü. NN und fällt auf 221,00 m ü. NN zur nördlichen Gebietsgrenze.

11 Daten zum Baugebiet

11.1 Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Baugebiets verteilen sich wie folgt:

Gesamtfläche des Plangebiets	12.568 m ² (1,26 ha)	
Nettobauland (Wohngebiet)	8.720 m ²	69,4 %
<i>davon: bebaubare Fläche (0,4)</i>	3.488 m ²	
Verkehrsfläche	1.707 m ²	13,6 %
<i>davon: Straßenfläche (incl. Feldweg)</i>	1.619 m ²	12,9 %
<i>Parkplätze</i>	88 m ²	0,7 %
Grünfläche	2.141 m ²	17,0 %
<i>davon: öffentliche Grünfläche</i>	1.087 m ²	8,6 %
<i>Verkehrsgrün</i>	46 m ²	0,4 %
<i>Wiesenweg</i>	1.008 m ²	8,0 %

11.2 Städtebauliche Bilanz

Baugrundstücke	12
<i>davon max. 3 WE pro Einzelhaus</i>	8
<i>davon max. 4 WE pro Einzelhaus</i>	4
durchschnittliche Bauplatzgröße der Einzelhäuser mit max. 3 WE	662,00 m ²
durchschnittliche Bauplatzgröße der Einzelhäuser mit max. 4 WE	856,00 m ²

durchschnittliche Bauplatzgröße 727,00 m²

Wohneinheiten

max. 3 WE pro Einzelhaus max. 24

Annahme: 2 WE pro Einzelhaus ca. 16

max. 4 WE pro Einzelhaus max. 16

Annahme: 2,5 WE pro Einzelhaus ca. 10

Bruttowohndichte mit der Annahme von 2,1 Einwohner je WE. Aktuelle gemeindespezifische Belegungsdichte von 2,1 Personen/Wohneinheit laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg. Ermittlung der Bruttowohndichte ohne die öffentliche Grünfläche (0,12 ha), die im Vorranggebiet Hochwasserschutz liegt.

Annahme: 55 Einwohner im Baugebiet auf 1,14 ha = 48 E/ha

Mindest-Bruttowohndichte Kleinzentren im ländlichen Raum entsprechend Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 von 45 EW/ha

Öffentliche Parkplätze 7

12 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

12.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wurde für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu ermöglichen und zur Vermeidung von hohen Verkehrsbelästigungen und Nutzungsunverträglichkeiten werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zugelassen.

Dies wären Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 wird eine aufgelockerte Wohnbebauung bewirkt.

Die maximale Traufhöhe von 6,50 m und Firsthöhe von 10,00 m für geneigte Dachflächen ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung und damit eine Einbindung an das Ortsbild. Die Firsthöhe bei Flachdächern (Gebäudehöhe) wird auf max. 7,50 festgesetzt. Die Begrenzung verhindert die überhöhten Ansichten der Gebäude mit Flachdächern. Als Dachformen sind alle Dachformen einschließlich Flachdach, auch als Gründächer, mit einer Dachneigung DN von 0 - 45 Grad zugelassen, um dem modernen Charakter der heutigen Bebauung Rechnung zu tragen.

12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend des östlich angrenzenden Baugebiets "Neue Wiesen 2" wurde die offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Mit den durchgängigen Baugrenzen wird den Bauherren ein flexibler, großzügiger Spielraum der Bebauung ermöglicht. Die Anordnung der Baugrenzen erfolgte in paralleler Ausrichtung zu den Grundstücks- und Straßengrenzen, ebenso zur bestehenden Bebauung.

Sie wurden entsprechend der Grundstücksgrößen großzügig gestaltet.

12.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, sind, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer max. Größe von 40 m³ umbauter Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassenüberdachungen können bis zu einer Fläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Stellplätze sind im Gegensatz zu Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Daraus ergibt sich ein größerer Spielraum, den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken unterzubringen. Dies wiederum verringert den möglichen Konflikt mit parkenden Autos auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Weitere Konflikte und Behinderung im öffentlichen Verkehrsraum werden mit der Festsetzung des Mindestabstands von 5,00 m von der Garagenfront zur öffentlichen Verkehrsfläche minimiert.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Belag auszustatten und dürfen nicht vollständig versiegelt werden.

12.5 Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf den südlichen 8 Bauplätzen auf maximal 3 WE bei Einzelhäusern und 2 WE je Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern beschränkt. Um den Bedarf an Mehrfamilienwohnhäusern zu decken, wird die Anzahl der Wohneinheiten für die 4 nördlichen Bauplätze auf 4 Wohneinheiten festgesetzt. Die vier Bauplätze wurden bewusst flächenmäßig größer eingeteilt.

12.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zwei öffentliche Grünflächen, insgesamt 1.087 m² groß, werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Grünflächen werden als Fettwiese mittlerer Standorte (gemäß Teil 2 der Begründung Kapitel 3.10) angelegt. Auf ihnen besteht ein Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern. Weitere Pflanzgebote und Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücken dienen zusätzlich ökologischen Zwecken. Die Flächen von insgesamt 830 m² zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden an den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen angeordnet.

Festsetzungen mit Vorgabe der Baufeldräumung und Gehölzrodungen wurden getroffen. Regelungen für den Umgang mit dem Schutzgut Boden sind festgesetzt.

Festgesetzt wurden auch die Vorgaben zur Beschichtung von Dach- und Fassadenmaterialien.

Die Beleuchtung ist insektenschonend auszuführen. Oberflächenbefestigungen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Vorgezogene CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Vergrämung der Zauneidechsen wurden festgesetzt. Diese werden näher unter dem Punkt Erläuterungen zum Artenschutz beschrieben.

Mit diesen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft kann der Eingriff durch die Bebauung minimiert werden.

12.7 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

Pro Grundstück ist ein Solitärbaum zu pflanzen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig.

12.8 Äußere Gestaltung baulicher Art

Zur Anpassung an die umliegenden Baugebiete und an die landwirtschaftlichen Flächen und somit zur Einbettung in das Landschaftsbild ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als Alternativenergie ist davon ausgenommen.

12.9 Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach neuesten Gesichtspunkten festgelegt worden. Ausschlaggebend war dabei die Anpassung an die angrenzende Bebauung.

Die Dachformen sollen heutigen Gesichtspunkten entsprechen und um die individuelle Gestaltung zu ermöglichen, nicht vorgeschrieben werden. Sie können frei gewählt werden.

Hierbei müssen wegen Verwitterungsgefahr Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen beschichtet werden.

Begrünte Dächer werden ausdrücklich zugelassen.

Gebäude mit Flachdach sind zugelassen, werden jedoch mit einer Firsthöhe von 7,50 m begrenzt, damit maximal 2 Vollgeschosse erstellt werden können.

12.10 Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Einfriedungen in offener Form sind im angrenzenden Bereich zu den Verkehrsflächen in ihrer Höhe begrenzt. Mit einer max. Höhe von 1,00 m und einem Abstand von 0,50 m von den öffentlichen Flächen wirkt die Einfriedung dennoch aufgelockert. Einfriedungen als Hecken sind mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste auszubilden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Pro Grundstück ist zusätzlich zu den Pflanzgeboten ein Solitärbaum zu pflanzen.

13 Eingriffe und Umweltbelange

Die Umweltbelange i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bust. a BauGB werden gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH in einer entsprechenden Umweltbetrachtung ermittelt und bewertet. Die Unterlagen sind als Teil 2 der Begründung beigelegt. Des Weiteren wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt und ist als Anhang den Bebauungsplanunterlagen angelegt.

13.1 Umweltbelange

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner und Simon Ingenieure GmbH hat unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehen Festsetzungen eine Untersuchung der Auswirkungen auf die Umweltbelange erstellt. Siehe Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange Teil 2 der Begründung.

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung hat geprüft und ermittelt, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können. Im Bereich des Schutzgut Tiere und Pflanzen und im Schutzgut Boden sind die Beeinträchtigungen erheblich und es entsteht ein Eingriff.

Das Teilschutzgut Grundwasser, das Schutzgut Klima und Luft sowie das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung erfahren keinen Eingriff.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung in Bezug auf die Umweltschutzgüter festgesetzt:

- Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz
- Oberflächenbefestigung von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen mit einem versickerungsfähigen Belag
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Insektenschonende Beleuchtung
- Pflanzgebot innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Pflanzgebot innerhalb der privaten Bauflächen
- Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung
- Regelmäßige Mahd der Baufeldflächen
- Vergrämung der Zauneidechsen im Süden des Plangebietes
- Aufhängung von Nisthilfen
- Maßnahmen zur Aufwertung der Grünfläche im Westen für Zauneidechsen

Mit diesen aufgeführten Festsetzungen wurde der Interessenskonflikt Belange des Umweltschutzes gegenüber den Planungsgrundlagen ausreichend beachtet und umfassend abgewägt. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht neugestaltet. Durch die festgesetzten Bepflanzungen in den Baugrundstücken und in den öffentlichen Grünflächen wird das Plangebiet gut eingegrünt. Mit den genannten Maßnahmen kann auch der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere innerhalb des Baugebietes vollständig ausgeglichen werden. Trotz dieser Maßnahmen verbleibt gemäß der Untersuchung der Umweltbelange ein Eingriff im Bereich des Schutzgutes Boden. Die ermittelten mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten allerdings im Verfahren nach §13b BauGB ge-

mäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine vollständige Kompensation der entstehenden bzw. verbleibenden Eingriffe ist somit nicht erforderlich. Für sie sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

13.2 Erläuterungen zum Klimaschutz

Um dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes Rechnung zu tragen und den Bau von regenerativen Energiequellen zu fördern, wurde bei der Anordnung der Baufenster berücksichtigt, dass die Hauptdachflächen in südlicher Richtung ausgerichtet werden können. Ferner besteht die Möglichkeit, Gründächer mit der Integration von Solaranlagen zu erstellen. Mit der Errichtung von Gebäuden werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

Durch das Pflanzgebot entlang und zwischen den Grundstücken entstehen "grüne Strahlen und Speichen", die eine Verbindung mit dem Umland herstellen.

Durch eine geringe Bebauungsdichte bei großzügig bemessenen Baugrundstücken und durch die Pflanzgebotstreifen zwischen den Baugrundstücken wird ein Belüftungseffekt gewährleistet.

Im Zuge der Erschließung der Maßnahme wird durch Beimischungen in den bituminösen Fahrbahndecken eine hellere Oberfläche erzeugt, um die Rückstrahlung zu erhöhen und damit eine Aufheizung des Belages zu vermindern.

Durch die Wahl der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Fläche begrenzt.

Mit dem Bau von Gründächern werden ein Rückhalt bzw. eine Verlangsamung des Regenwasserabflusses und eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse erreicht.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist in den Festsetzungen festgeschrieben, dass alle Stellflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Auch der Bau von privaten Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen (Zisternen) führt zu einer Rückhaltung und Entlastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters bei Starkregen.

Von Seiten der Gemeinde werden die Eigentümer auf die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ausdrücklich hingewiesen, um hierdurch eine Reduzierung des Regenwasserabflusses zu erreichen.

Eine bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Diese Lampen zeichnen sich durch einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch aus.

Zusammenfassend ergibt sich mit den genannten Maßnahmen eine dem Standort angemessene klimagerechte Planung. Die Ausweisung des Plangebietes verstärkt den Klimawandel geringfügig.

13.3 Erläuterungen zum Artenschutz

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner und Simon Ingenieure GmbH hat zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Fachbeitrag Artenschutz ist als Anhang den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde geprüft, ob bezüglich der europäischen Vogelarten und unter Berücksichtigung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, durch die in Kapitel 3 genannten Wirkungen des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Vogelarten:

Für die in der Umgebung brütenden Vögel und für Nahrungsgäste, können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden.

Für die im Geltungsbereich brütenden Vögel werden Festsetzungen mit Verweis auf den § 44 BNatSchG als Vermeidungsmaßnahmen getroffen um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden.

Folgende Festsetzungen wurden unter dem Punkt Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung getroffen:

Bereits im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Gehölze, die im Bereich des Plangebiets gerodet werden müssen, in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen. Astwerk ist unverzüglich abzuräumen. Die Wurzelstöcke verbleiben zunächst im Boden (siehe Vermeidungsmaßnahmen Zauneidechsen).

Im Vorfeld terminierter Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die krautige Vegetation der Acker- und Wiesenflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen oder zu mulchen, damit Bodenbrüter keine Nester in einer aufkommenden Vegetation anlegen (Im Süden, Flst.Nr. 765 und westlicher Teil 766 verhindert die Vergrämnungsmaßnahmen der Zauneidechsen auch Bodenbruten von Vögeln zuverlässig). Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind für den Gartenrotschwanz erforderlich.

Um im räumlichen Zusammenhang weiterhin ausreichen Brutmöglichkeiten für den Gartenrotschwanz zu gewährleisten werden vorgezogene Maßnahmen (CEF) getroffen.

In den Gehölzen der umliegenden Feldflur werden eine Nisthöhle und eine Nistbrüterhöhle aufgehängt. Entsprechende Dokumentation über Aufhängepunkte, Belegung der Kästen sind erforderlich und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 20 Jahren gesichert.

Fledermäuse:

Das Eintreten von Verbotstatbeständen bzgl. der Fledermäuse im Sinne des §44 BNatSchG wurde ausgeschlossen.

Haselmaus:

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Zauneidechse:

Damit die Vermeidung, dass Zauneidechsen verletzt oder getötet werden sichergestellt wird, müssen sie vergrämt werden. Die Vergrämnung beschränkt sich auf die potentielle

Lebensstätte im Süden des Plangebietes, Flst.Nr. 765 vollständig und der angrenzende Teil des Flst.Nr. 766. Mit den folgenden Festsetzungen bzw. Maßnahmen im vorgegebenen zeitlichen Ablauf soll erreicht werden, dass die Eidechsen in die verbleibenden Lebensstätten am Ortsrand im Osten sowie im Süden und im Südwesten außerhalb des Plangebietes abwandern.

Folgende Festsetzungen wurden unter dem Punkt Vermeidungsmaßnahmen (Vergrämung) Zauneidechse getroffen:

Das Grundstück, Flst.Nr. 765, und der angrenzende Teil der Wegparzelle, Flst.Nr. 766, werden bis Ende Februar möglichst kurz gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt. Alle sonstigen, Deckung bietenden Strukturen (Holz, Steine, etc.) werden abgeräumt. Die Gehölze werden im Winter gefällt, die Wurzelstöcke bleiben im Boden. Die Flächen sollen dabei nicht oder nur bei Frost befahren werden.

Ab Anfang April werden die Flächen, Flst.Nr. 765 vollständig und angrenzender Teil des Flst.Nr. 766, mit Hackschnitzeln in Höhe von rd. 10 cm abgedeckt. Ohne Deckung werden die Flächen für Zauneidechsen uninteressant und sie wandern, sobald sie aus der Winterstarre erwachen, ab in die verbleibenden Lebensstätten östlich und südlich des Plangebiets. Das Ende der Winterruhe ist witterungsabhängig. Die Vergrämnungsmaßnahmen sind mindestens 3 Wochen außerhalb der Winterruhe vorzunehmen.

Nach drei Wochen werden die Hackschnitzel abgetragen und die Vegetationsschicht mit dem Oberboden abgeschoben. Die im Boden verbliebenen Wurzelstubben werden gezogen. Während der Arbeiten ggf. auftauchende Zauneidechsen werden von fachkundigen Personen eingefangen und in die erhalten bleibenden Lebensstätten im Osten und Süden außerhalb des Plangebiets verbracht.

Des Weiteren wurde für die Grünfläche am westlichen Gebietsrand festgesetzt, dass Altgras am Rand der Gehölze zu belassen ist und ein Totholzhaufen und ein Steinhaufen anzulegen ist. Damit wird diese Grünfläche für Zauneidechsen attraktiv gestaltet.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag Artenschutz entnommen werden.

14 Erschließung

14.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die erforderliche Erschließung des Gebiets erfolgt zum einen über die bereits bestehende Straße "Im Wiesental", welche im Zuge der Erschließungsarbeiten entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen ausgebaut werden soll. Von dieser Straße zweigt eine erforderliche Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendeanlage ab. Sie verläuft in nördliche Richtung auf einer Länge von 110,00 m.

Die Planungsgrundlagen der Wendeanlagen erfolgten nach RAS 06, ein einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug).

Die Straßenbreiten wurden mit 6,00 m ohne Gehwege großzügig gewählt.

Für den ruhenden Verkehr wurden 7 Parkplätze im Bereich der Wendeanlage angelegt.

14.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung wird derzeit noch überprüft. Ein Trennsystem wird tendenziell bevorzugt, aufgrund der flachen Topografie kann es jedoch sein, dass dieses nicht umsetzbar ist, da auch ein möglicher Rückstau aus der Jagst zu berücksichtigen ist. Die Gemeinde überarbeitet derzeit auch den Allgemeinen Kanalisationsplan für den Ortsteil Marlach. In diesem werden die Varianten Trennsystem oder Anschluss an das bestehende Mischsystem berücksichtigt und überprüft. Eine erste Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wurde bereits vorgenommen. Die entsprechenden Genehmigungen werden rechtzeitig vor einer Erschließung beantragt.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss am bestehenden Netz.

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen des örtlichen Stromversorgers.

Die Telekommunikationsleitungen sollen für ein schnelles Internet in Glasfaser ausgeführt werden.

14.3 Erschließungskosten

Erschließungskosten für die Gemeinde Schöntal fallen für Straßen, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung an.

15 Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Herbst 2021 abgeschlossen werden. Die Gemeinde beabsichtigt, direkt im Anschluss mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen.

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHÖNTAL,
ORTSTEIL MARLACH, "BRUNNENÄCKER"
UND DER 1. ÄNDERUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE
"ZIEBURG II" UND "NEUE WIESEN 2"

TEIL 2,
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE
DER WAGNER + SIMON INGENIEURE GMBH
