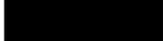




Regionalverband Heilbronn-Franken • Am Wollhaus 17 • 74072 Heilbronn

---

Bürgermeisteramt  
Klosterhof 1  
74214 Schöntal/Hohenlohekreis

Datum: 05.08.2020  
Bearbeiter:   
Az.:   
Ihr Az.: 

**Gemeinde Schöntal, Bebauungsplanverfahren „Brunnenäcker“**

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.

Das Kleinzentrum Schöntal mit dem Teilort Sindeldorf liegt im ländlichen Raum gem. PS 2.1.3.2 LEP 2002. Für Kleinzentren im Ländlichen Raum ist gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken PS 2.4.0 (5) als Ziel eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha, die beim Wohnungsbau zugrunde gelegt werden muss, festgelegt.

Da sich der Wert auf das Bruttowohnbauland bezieht, sind auch öffentliche Grünflächen in die Ermittlung der Dichte miteinzubeziehen. Wir bitten, dies in den Unterlagen zu korrigieren.

Für die südlichen und östlichen Baugebietsteile sollen 4 Wohneinheiten je Einzel- oder Doppelhaus zugelassen werden. Die Festsetzungssystematik sowie die Lage und Umgebung des Plangebietes lassen auf eine klassische Einfamilienhausbebauung schließen. Wir rechnen daher mit 1 bis 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus.

Obwohl die Baugrundstücke insgesamt relativ groß sind, wird die Mindest-Bruttowohndichte aufgrund von drei geplanten Mehrfamilienhausgrundstücken überschritten (vorausgesetzt es werden 6 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus realisiert). Dies wird auch mit Blick auf den Bebauungsplan „Lange Wiesen“, bei dem die Mindest-Bruttowohndichte leicht unterschritten wird, begrüßt.

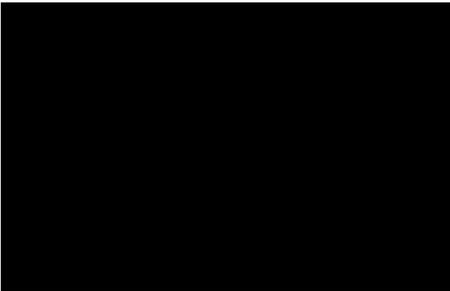
Die Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB sind relativ pauschal und sollten im weiteren Verlauf des Verfahrens weiter ausgeführt werden. Insbesondere wird darauf abgestellt, dass die Gemeinde über keinen freien Bauplatz im Ortsteil Marlach verfügt. Jedoch sind im Luftbild noch zahlreiche Baulücken südlich des Plangebiets erkennbar. Auch private Innenentwicklungspotentiale müssen in die Betrachtung miteinbezogen werden. Daher sollten Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung i. S. des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) zugrunde gelegt werden.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet teilweise in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen





**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stuttgart 06.08.2020

Bürgermeisteramt  
Gemeinde Schöntal  
Klosterhof 1  
74214 Schöntal/Hohenlohekreis

Name  
Durchwahl  
Aktenzeichen



Versand erfolgt nur per E-Mail an:



 Bebauungsplan "Brunnenäcker" in der Gemeinde Schöntal  
Verfahren gemäß § 13b BauGB, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 14.07.2020

Sehr geehrte   
sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Denkmalpflege – zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung:

### **Raumordnung**

Mit der vorliegenden Planung soll am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Marlach der Gemeinde Schöntal ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 1,26 ha im Verfahren nach § 13b BauGB festgesetzt werden. Bei dieser Vorschrift handelt es sich um eine reine Verfahrensvorschrift, die die Einhaltung des materiellen Rechts unberührt lässt.

In der Begründung fällt die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB darzulegende Erforderlichkeit für die geplante Wohnbebauung recht knapp aus und ist somit nicht ausreichend beachtet und abgearbeitet. Die Anwendung eines Verfahrens nach § 13b BauGB fordert allerdings ebenfalls die Einhaltung der vorgenannten Vorschrift. Es sind daher konkretere und nachvollziehbare Angaben in den Unterlagen zu ergänzen, die die Lage

vor Ort näher beschreiben (z.B. Anzahl der Bauinteressenten, vorhandene bzw. verfügbare Baulücken, Umsetzung der letzten Baugebiete einschließlich deren Bebauung etc.). Zudem sind gemäß Luftbild noch einige Baulücken im Süden des Ortsteils festzustellen.

Gemäß **PS 2.4.0 Absatz 5 (Z)** Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind für Kleinzentren im Ländlichen Raum im engeren Sinne zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre beim Wohnungsbau **45 Einwohner je Hektar** als **Mindest-Bruttowohndichte** festgelegt.

Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

Bei den Berechnungen zur Dichte wird in den vorgelegten Unterlagen davon ausgegangen, dass 2 WE im Doppelhaus möglich sind. Allerdings werden in einer Doppelhaushälfte i.d.R. in den seltensten Fällen 2 WE realisiert werden. Auch die angenommene Anzahl von 4 WE bei maximal 6 WE in den drei nördlichen Baufeldern erscheint eher zu hoch gegriffen. Im Luftbild sind in der direkten und weiteren Umgebung des Plangebiets Wohngebäude in der angedachten Dimensionierung nur einzeln zu erkennen.

Durch die vorgesehene Festsetzung zweier großer Baufenster als WA mit einer überwiegenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und teilweise sogar mit einer GRZ von 0,5 als Obergrenze kann grundsätzlich eine hohe Dichte erreicht werden. Maßgabe ist daher die Einhaltung der vom Regionalverband Heilbronn-Franken in PS 2.4.0 Absatz 5 (Z) festgelegten Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Siedlungsdichte im Durchschnitt des gesamten Gebiets der Kommune sicherzustellen ist.

Bei Realisierung der im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Grundstücksgrößen mit Einzel- und Doppelhäusern würde nach unseren Berechnungen auf den 12 unverbindlich eingetragenen Baufeldern im Gegensatz zur der auf S. 9 der Begründung angegebenen Dichte von 66 EW/ha allerdings nur eine Dichte von 40 EW/ha erreicht werden. Wesentliche Unterschiede liegen bei der in die Berechnung einbezogenen Größe des Plangebiets, der maximalen Anzahl der WE sowie beim Faktor Belegungsdichte je Wohneinheit. Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg liegt die

Belegungsdichte für die Gemeinde Schöntal – anders als auf S. 9 der Begründung mit 2,3 angegeben – bei 2,1 EW/WE (Stand 2019 – vgl. <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS126072>).

Grundsätzlich ist bei der Berechnung der Mindest-Bruttowohndichte die gesamte Plangebietsgröße zwingend zu berücksichtigen. Bei Zugrundelegung dieser Vorgabe ergibt sich bei Anwendung folgender Annahmen somit eine Bruttowohndichte von:

12 Baufelder:

davon 6 EFH \* durchschnittl. 1,5 WE = 9 WE

davon 3 DH (1 WE je DHH, d.h. 2 WE je DH) = 6 WE

davon i.d. 3 nördl. Baufeldern durchschnittl. 3 WE = 9 WE

24 WE \* 2,1 EW/WE : 1,26 ha =

40 EW/ha

Bei Nichtberücksichtigung der öffentlichen Grünfläche (ca. 0,11 ha), welche fast vollständig in den Ausläufern eines westlich an das Plangebiet angrenzenden Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz gemäß PS 3.4.1 Abs. 3 (Z) Regionalplan - HQ-Extrem - liegt, ergibt sich aufgrund der Nichtbebaubarkeit dieser Flächen allerdings eine Dichte von rund 50 EW/ha (24 WE \* 2,1 EW/WE : 1,15 ha = 50,4 EW/ha  $\cong$  50 EW/ha).

Insofern kann die Einhaltung der Festlegung der Mindest-Bruttowohndichte gemäß PS 2.4.0 Absatz 5 (Z) Regionalplan in diesem Einzelfall mitgetragen werden.

Wir regen dennoch an, z.B. kleinere Grundstücksgrößen anzubieten oder die Festsetzungen zur Bauweise um Hausgruppen zu ergänzen. Hierdurch würde auch § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Ferner liegt der südwestliche Bereich des Plangebiets innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung gemäß PS 3.2.6.1 Absatz 4 Regionalplan.

PS 3.2.6.1 Absatz 4 lautet:

*„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. Viel-*

*falt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“*

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Planunterlagen sind daher durch entsprechend nachvollziehbare Ausführungen zum Umgang mit den Inhalten des o.g. Plansatzes zu ergänzen.

Wichtige Hinweise aus bauplanungsrechtlicher Sicht:

Aufgrund der Stichtagsregelung in § 13b BauGB weisen wir darauf hin, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB nur dann zur Anwendung kommen kann, wenn eine förmliche Einleitung des Bauleitplanverfahrens bis 31.12.2019 erfolgte. Die förmliche Einleitung eines Bauleitplanverfahrens setzt die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses voraus, § 2 Abs. 1 BauGB. Alternativ ist das Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet, wenn die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung oder die Offenlage vor dem Stichtag durchgeführt sind.

Weder aus dem Bebauungsplanentwurf noch aus den Planunterlagen ist abzulesen, ob und wann eine ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt ist. Daher empfehlen wir, die Anwendung eines Verfahrens gemäß § 13b BauGB in Absprache mit dem Landratsamt Hohenlohekreis als zuständige Genehmigungsbehörde zu klären.

Wir weisen zudem darauf hin, dass die Erweiterung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB, den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenzen gekommen sind, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandmobilisierung ermöglichen soll.

Ferner weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die im § 13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnbauflächen in künftigen Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen in der Flächenbilanz als Potentiale zu berücksichtigen sind, soweit diese bis dahin noch nicht bebaut sind.

Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen und Hinweisen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB).

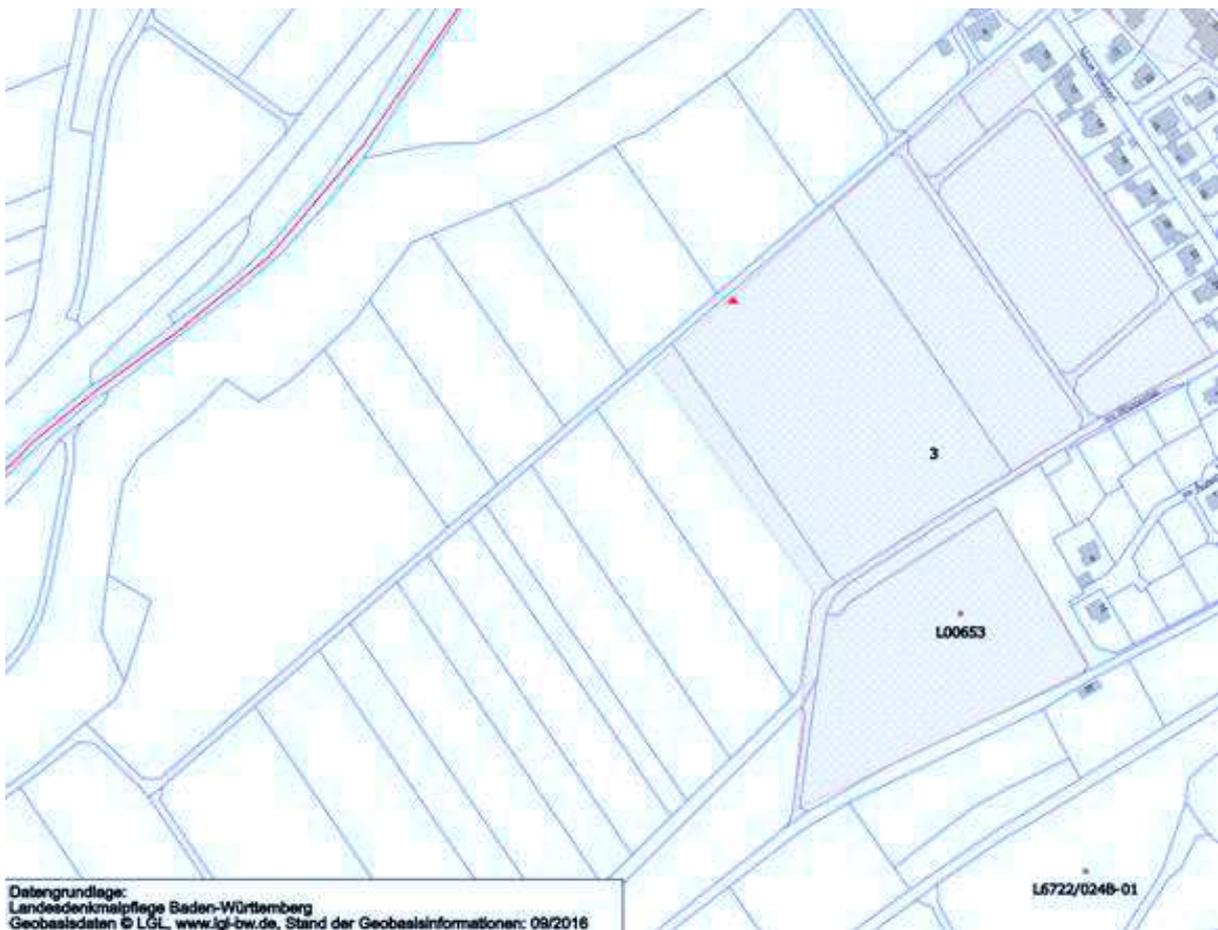
### **Denkmalpflege**

Abteilung 8 des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2 Archäologische Denkmalpflege, nimmt zu den Planungen wie folgt Stellung:

#### Darstellung des Schutzgutes

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. (Zur Abgrenzung s. Abbildung Bereich 3)

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.



### Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir daher Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und Bauverzögerungen durch erst spät bei laufenden Baumaßnahmen bekannt werdende 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. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. (Info unter: <https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen/>)

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege,



Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

**Hinweis:**

Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-württemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



18.8.20

Bebauungsplan „Brunnenäcker“ in Schöntal-Marlach  
Ihr Schr. v. 14.7.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung am Verfahren und nehmen wie folgt Stellung:

1. Bei Baugebieten nach § 13 BauGB sind zum Schutz der Freiflächen ebenfalls konkrete Angaben zum Bedarf nötig insbesondere nachdem der überwiegende Teil des Gebiets im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.  
Hierzu gehören auch Ausführungen zum innerörtlichen Entwicklungspotential von Marlach ebenso zu den noch freien Bauplätzen in den unmittelbar benachbarten Baugebieten „Zieburg II“ und „Zieburg“.

Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs erwarten wir, dass im Gegenzug die noch unbebaute Wohnbaufläche westlich von „Zieburg II“ wieder aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird.

2. Durch die zulässige Neuversiegelung von mehreren Tausend Quadratmetern Boden sind die Belange des Bodenschutzes erheblich betroffen. Außerdem verschärft jede Neuversiegelung ohne Ausgleich die Hochwasserproblematik.  
Deshalb bei der noch fehlenden Betrachtung der Umweltbelange eine Bilanzierung sowie angemessene gegensteuernde Maßnahmen auch außerhalb des Baugebiets vorsehen.

3. Zum Artenschutz sehen wir insbesondere Angaben zu Reptilien, Vögeln und Fledermäusen mit Erfassung von Habitatbäumen (Bäume mit Höhlen, Spalten) als nötig an. Höhlenbäume dabei auf holzbewohnende Käfer mit untersuchen.

#### **4. Konkrete Planung**

- Für Flachdächer Begrünung verbindlich festsetzen (s. hierzu auch Zif. 11.2, S. 14 der Begründung).

- Zur Förderung erneuerbarer Energien Solarnutzung auf Dächern festsetzen.

- Zäune kleintierdurchlässig vorsehen mit Maschenweite bzw. Bodenabstand von mind. 10 – 15 cm.

- Zur Förderung des Biotopverbunds und wegen der überwiegenden Lage im HQ extrem Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen ausschließen.

- Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt Bereiche der öffentlichen Grünflächen mit einer artenreichen Wiesenmischung aus gesicherter Herkunft einsäen und extensiv pflegen (ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln).

Mit freundlichen Grüßen

LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis

74653 Ingelfingen-Eberstal  
Tel-Nr. 06294/42440  
Email: [Inv-hohenlohe@gmx.de](mailto:Inv-hohenlohe@gmx.de)

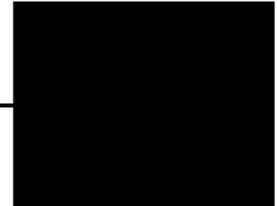


Landratsamt Hohenlohekreis · Postfach 1362 · 74643 Künzelsau

Bürgermeisteramt Schöntal  
Klosterhof 1  
74214 Schöntal

**Umwelt- und Baurechtsamt**  
Naturschutz und  
Bauleitplanung

Bearbeiter  
Telefon  
Telefax  
E-Mail  
  
Zimmer



Ihre Nachricht Vom 14.07.2020  
Unser Zeichen [REDACTED]

24. August 2020

**Bebauungsplan „Brunnenäcker“, Marlach**  
**Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB**  
Planunterlagen vom 28.05.2020

Sehr geehrter [REDACTED]

zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Verfahren nach § 13b BauGB

In den Planunterlagen ist kein Vermerk ersichtlich, zu welchem Zeitpunkt der Aufstellungsbeschluss für dieses Baugebiet gefasst wurde. Wir gehen davon aus, dass dieser zum 31.12.2019 erfolgt ist, weil sonst die Anwendung des § 13b BauGB ausscheidet. Wir bitten, die Ziffer 7.1 und 7.2 der Begründung zu vereinheitlichen und zu korrigieren. Die Regelungen zum Umweltbericht, dessen Entfall im Übrigen nach § 13 Abs. 3 BauGB keine Ermessensvorschrift ist, sowie zum Verfahrensablauf sind in § 13 BauGB geregelt. Nachdem in den Unterlagen mehrfach vermerkt ist, dass noch Unterlagen u.a. zum Artenschutz und zur Umweltbetrachtung ergänzt wird, gehen wir davon aus, dass der Plan erneut öffentlich ausgelegt werden wird.

2. Aufhebung von bestehenden Bebauungsplänen

In Ziffer 7.1 Begründung wird beschrieben, dass sich der Geltungsbereich in Teilen mit dem anderer Pläne überschneidet und diese dann für diese Teile aufgehoben werden. Dies ist im Plan und Textteil darzustellen, eine Darstellung in der Begründung alleine reicht nicht aus.

### 3. Zu den einzelnen Bereichen

#### Bodenschutz

In der Umweltbetrachtung sollte die Bewertung des Schutzgutes Boden anhand der Arbeitshilfe Heft 24 der LUBW (Stand 2012) „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ und Heft 23 der LUBW (Stand 2010) „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ vorgenommen werden.

Zudem sind die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt, wenn folgende Punkte in den Textteil übernommen werden:

- Der anfallende Mutterboden ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
- Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.
- Im Hinblick auf die hohe Qualität der im Baugebiet vorhandenen Böden sollten diese zur Bodenverbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden (Aufbringhöhe max. 20 cm).

#### Wasserwirtschaft

Die geplante Entwässerung im Trennsystem wird grundsätzlich begrüßt.

Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Jagst eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Es wird empfohlen den erforderlichen Wasserrechtsantrag rechtzeitig - vor der abwassertechnischen Erschließung bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Die Formulierung in Ziffer 3.11 „Drainagen“ der örtlichen Bauvorschriften ist etwas missverständlich.

Im ersten Satz wird die Verwendung von Drainagen ausgeschlossen. Im nächsten Satz wird die Entwässerung von Drainagen über Sickerschächte vorgeschrieben. Deshalb folgender Formulierungsvorschlag:

Die Ableitung von Grundwasser über Drainagen ist nicht zulässig. Drainagen dürfen lediglich eingesetzt werden, um das in den Arbeitsraum eindringende Oberflächenwasser abzuleiten (Dränung zum Schutz baulicher Anlagen gemäß DIN 4095; Abdichtung mit Dränung bei schwach durchlässigen Böden).

Das Drainagewasser ist bevorzugt in den Regenwasserkanal zu leiten.

Im Hinblick auf das Überschwemmungsgebiet gehen wir davon aus, dass sofern das gesamte Plangebiet auf dem bisherigen Geländeniveau gehalten wird, eine Überflutungsausdehnung nicht zu besorgen ist und der vorbeugende Hochwasserschutz nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Auch wirkt sich die vorgesehene Bepflanzung der Grünfläche im nordwestlichen Planbereich nicht nachteilig auf die Funktion des Überschwemmungsgebiets aus.

Im Hinblick auf den Grundwasserschutz regen wir an, die in Ziffer 2.8.3 und 2.13.18 der schriftlichen Festsetzungen enthaltenen Hinweise zum Grundwasserschutz wie folgt zu übernehmen:

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).
- Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
- Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.
- Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN).

Sollte gem. Ziffer 2.13.17 der schriftlichen Festsetzungen ein Baugrundgutachten erstellt werden, wird um elektronische Übermittlung (PDF-Datei) des Baugrundgutachtens gebeten.

#### Landwirtschaft

Marlach ist ein sehr landwirtschaftlich geprägter Teilort. Die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen darf auch nach der geplanten Ausweisung des Baugebietes als Wohnbaufläche nicht eingeschränkt werden. Wir regen deshalb an, in den Textteil mitaufzunehmen, dass die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mindestens zeitweise, (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen sind.

#### Naturschutz

In der Umweltbetrachtung ist darzustellen, ob die Gehölzstruktur im Bereich Flst. 765 dem gesetzlichen Biotopschutz entspricht.

Im Plan ist eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Weder in der Begründung noch in den planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Zweckbestimmung dieser Fläche dargestellt.

Bei der Berücksichtigung des Artenschutzes sind die vorhandenen Gehölzstrukturen einschließlich deren Säume von besonderem Interesse.

Wir gehen davon aus, dass die Umweltauswirkungen bei den betroffenen Schutzgütern, hier Boden, Tiere und Pflanzen, nach anerkannten Standards bilanziert werden und empfehlen hierzu die Verwendung der Systematik der ÖkokontoVO.

Bei Zäunen nach Ziffer 3.6 der örtlichen Bauvorschriften sollte eine Bodenfreiheit von ca. 10cm oder entsprechend weitmaschige Zaungeflechte festgesetzt werden, damit Kleintiere das Gebiet nutzen können.

### Baurecht

Zu den schriftlichen Festsetzungen haben wir folgende Anregungen:

#### Ziff. 2.2.2.1

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Fall mit der festgesetzten GRZ und Geschosszahl ausreichend definiert. Auf die Festsetzung der GFZ könnte unserer Auffassung nach verzichtet werden.

#### Zu Ziff. 2.2.4.2

Die städtebauliche Zielsetzung der differenzierten Höhenregelung in Abhängigkeit der Wohneinheiten ist für uns nicht nachvollziehbar. Wir regen deshalb an, die Höhenregelung unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten festzusetzen.

Bei Flachdachgebäuden ist die Begrifflichkeit Firsthöhe unpassend. Wir empfehlen deshalb, hier den Begriff Firsthöhe durch Gebäudehöhe ersetzen.

#### Zu Ziff. 2.2.5

Wir regen an, den Begriff der EFH zu präzisieren. Wir empfehlen dazu, die Oberkante des Rohbodens als EFH anzunehmen, da diese Höhe im Grunde unveränderlich ist.

Es wäre wünschenswert, für jedes Grundstück die erforderliche EFH in m ü. NN anzugeben, da beispielsweise unklar ist, welche Straßenhöhe bei Grundstücken an Wegkreuzungen maßgebend ist.

Ferner empfehlen wir, die Reihenfolge der Festsetzungen so zu ändern, dass die Regelungen zur EFH-Höhe vor der Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe steht, da sich TH und FH auf die EFH beziehen.

#### Zu Ziff. 2.4.2 und 2.4.3

Wir weisen darauf hin, dass es im Plangebiet keine Baugrundstücke mit max. 2 Wohneinheiten gibt. Sollte die Regelung der Zufahrtslänge (hier 10m) auf Baugrundstücke mit max. 4 WE zutreffen, so regen wir an, in die Begründung mit aufzunehmen, warum bei Gebäuden, die im Bereich von max. 6 Wohneinheiten erstellt werden, aber nur z.B. 3 WE aufweisen, eine deutlich längere Zufahrt (hier dann 20m) erforderlich wäre.

Wir empfehlen, die Regelungen für die Zufahrtslängen zu vereinfachen.

#### Zu Ziff. 2.8.2, 2.8.3 und 2.8.4

Bei den Ziffern handelt es sich nicht um Festsetzungen des Bauplanungsrechts.

Diese Hinweise sollten deshalb in Ziffer 2.13 ergänzt werden.

Zu Ziff. 3.1.2

Da die wenigsten Giebel mit einem Gesims ausgeführt werden, sollte hier der Begriff Giebelgesims durch Giebelwand ersetzt werden.

Sollte die Regelung zum oberen Abschluss von Gauben ausschließlich auf Schlepp- und Giebelgauben angewendet werden und nicht generell für jede Gaubenform, so sollte dies zur Nachvollziehbarkeit in der Begründung dargestellt werden.

Zu Ziff. 3.2

Der Begriff Asbestzement sollte durch den Begriff Faserzement ersetzt werden.

Zu Ziff. 3.5

Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung, pro Grundstück ein Solitärbaum zu pflanzen, sich bereits unter Ziff. 2.9.2 findet und deshalb hier entbehrlich ist.

Weitere Anregungen

In Ziffer 10.2 Begründung wird hervorgehoben, dass die Festsetzungen einem modernen Charakter Rechnung tragen sollen. Dazu regen wir an, im Sinne des Klimaschutzes weitere Festsetzungen zur Verwendung regenerativer Energien und zur Vermeidung von Aufheizeffekten von befestigten Wegen und Plätzen vorzusehen. Im Übrigen sind die in Ziffer 11.2 der Begründung genannten Aspekte zum Klimaschutz überwiegend nicht verbindlich festgesetzt. Zudem ist bei der Festsetzung der wie in anderen Baugebieten üblichen GRZ nicht erkennbar, inwieweit diese unter Berücksichtigung des Klimaschutzes vorgenommen wurde. Im Hinblick auf regenerative Nutzungen sollten zumindest die Standorte der festgesetzten Solitärbäume überprüft werden, da diese zu Verschattungen von Solarnutzungen führen können.

Abfallwirtschaft

Um in der Stichstraße die Abfuhr der Müllgefäße sicher zu stellen, muss der geplante Wendehammer ausreichend dimensioniert sein. Da im Kreis Müllfahrzeuge mit vier Achsen zur Abfuhr eingesetzt werden, müsste der geplante Wendehammer noch an die Größe der Fahrzeuge und die entsprechende Anforderung der UVV: „Wenden mit ein bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen“ angepasst werden. Wir empfehlen, dass die Planungsfirma mit der AWH Kontakt aufnimmt, um die erforderliche Anpassung noch abzustimmen.

Denkmalschutz

Wie bereits vom Regierungspräsidium Stuttgart dargestellt, liegt das Bebauungsplangebiet Brunnenäcker in Marlach vollständig im Bereich einer möglich vorgeschichtlichen Siedlung und ist als archäologischer Prüffall ausgewiesen.

Weitere beteiligte Stellen

Belange aus den Bereichen Kommunalaufsicht, Immissionsschutz, Altlasten, Flurneuordnung, Straßenverkehrsamt, Vermessungsamt, Gesundheitsamt und Straßenbauamt sind nicht betroffen oder berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

