

GEMEINDE SCHÖNTAL



TEIL 1:

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHÖNTAL,
ORTSTEIL OBERKESSACH, "HOFÄCKER II",
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HOFÄCKER" UND
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "MARTINSLOCH"

TEIL 2:

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE DER
WAGNER + SIMON INGENIEURE GMBH

ENTWURF

FASSUNG VOM *22.07.2021*
 01.10.2020

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	4
5	Schutzgebiete.....	6
6	Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
7	Verfahren	9
7.1	Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB.....	9
8	Bestandserhebung	10
9	Daten zum Baugebiet	11
9.1	Flächenbilanz	11
9.2	Städtebauliche Bilanz.....	11
10	Immissionsschutzrechtlicher Trennungsgrundsatz.....	12
11	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	13
11.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
11.2	Maß der baulichen Nutzung	13
11.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	14
11.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
11.5	Zulässige Zahl der Wohneinheiten	15
11.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
11.7	Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen	16
11.8	Äußere Gestaltung baulicher Art	16
11.9	Dachform und Dachneigung.....	16
11.10	Einfriedungen und Stützmauern	17

12	Eingriffe und Umweltbelange	17
12.1	Umweltbelange	17
12.2	Erläuterungen zum Klimaschutz	19
12.3	Erläuterungen zum Artenschutz	20
13	Erschließung	21
13.1	Verkehrstechnische Erschließung	21
13.2	Ver- und Entsorgung	22
13.3	Erschließungskosten	22
14	Planverwirklichung	22

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHÖNTAL,

ORTSTEIL OBERKESSACH, "HOFÄCKER II",

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HOFÄCKER" UND

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "MARTINSLOCH"

TEIL 1

1 Allgemeine Angaben zur Gemeinde

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

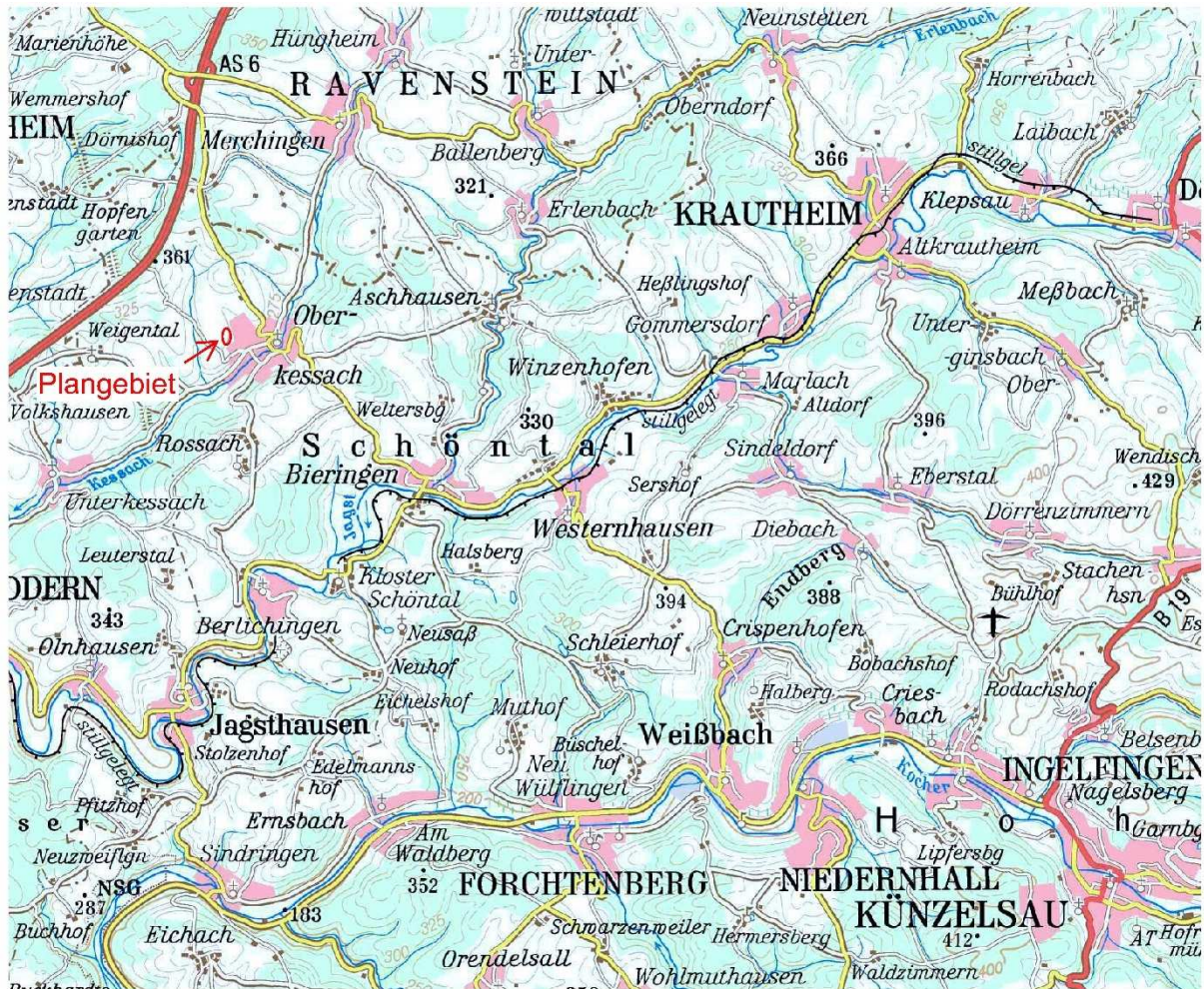
Mit ihren 9 Ortsteilen und zahlreichen Weilern umfasst Schöntal eine Gemarkungsfläche von 8.165 ha und ist damit die flächenmäßig größte Gemeinde des Hohenlohekreises. Im Ortsteil Oberkessach leben ca. 1 143 Personen von insgesamt 5 640 Einwohner der Gesamtgemeinde. Die Angaben sind Stand 30.06.2020.

Die Gemeinde Schöntal gehört zur Region Heilbronn-Franken und liegt verkehrsgünstig an der A81 Heilbronn-Würzburg.

Schöntals Ortsteil Oberkessach liegt im Westen der Gemeinde. Die verkehrsgünstige Anbindung an die A81 über die Anschlussstelle Osterburken liegt 6 km nordwestlich von dem Ortsteil Oberkessach entfernt.

Die Kreisstadt Künzelsau befindet sich südöstlich in 22 km Entfernung.

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



2 Lage und Abgrenzung des Baugebiets

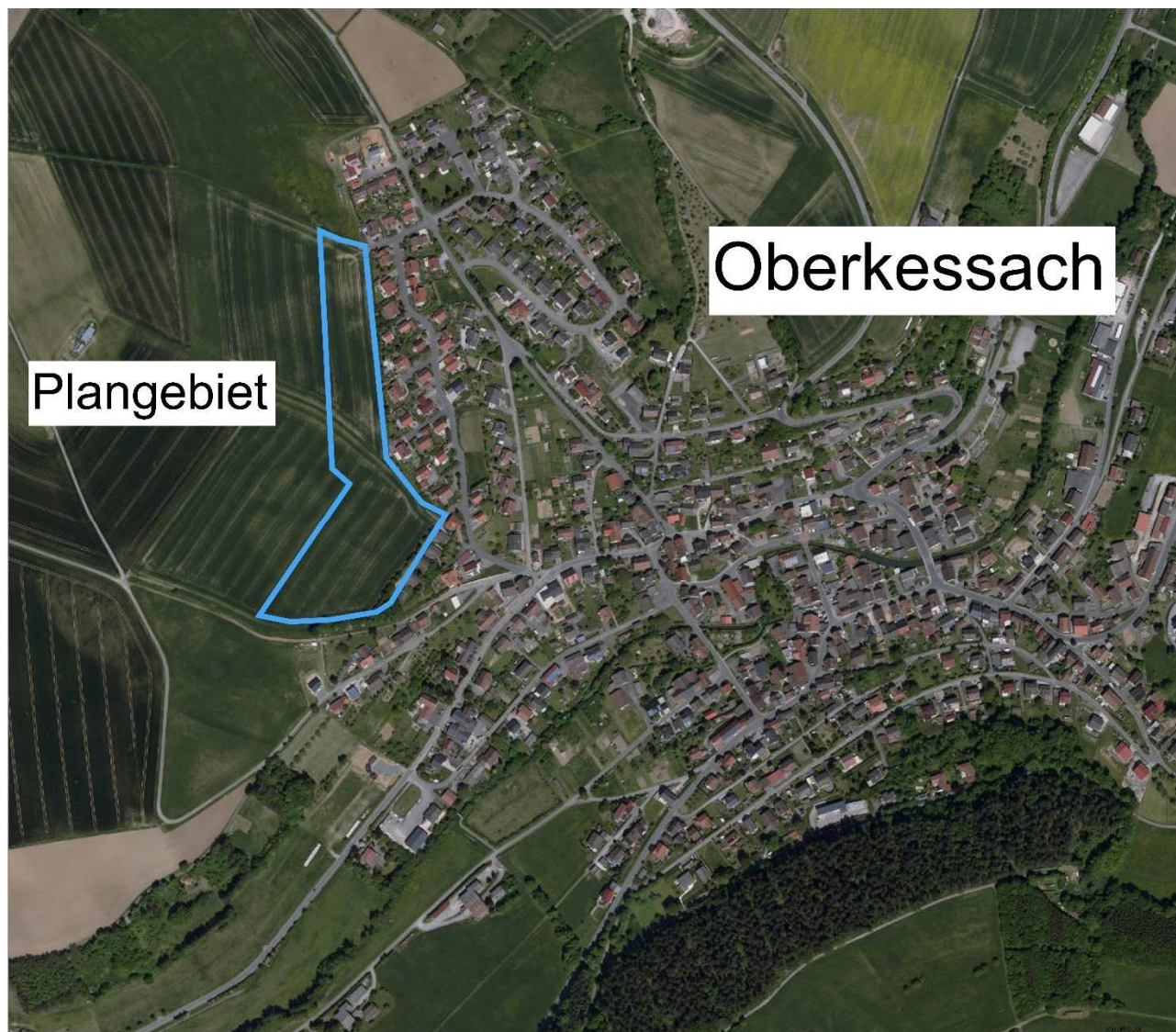
Das geplante Wohngebiet "Hofäcker II" liegt am westlichen Ortsrand von Oberkessach. Östlich grenzt direkt die Wohnbebauung "Martinsloch" und die Wochenendhausbebauung "Hofäcker" an. Im Süden grenzen teilweise die Bebauung der "Hösselesteige" und teilweise landwirtschaftliche Flächen an. Ebenso begrenzen landwirtschaftliche Ackerflächen das Plangebiet im Norden und Osten.

Die angrenzende Wohnbebauung "Martinsloch" zeichnet sich durch eine zweigeschossige Bauweise von freistehenden Einzelhäusern mit Sattel- und Krüppelwalmdächern sowie Dachgauben aus.

Die Wochenendhausbebauung "Hofäcker" grenzt mit einer eingeschossigen Bebauung an.

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Vollständig einbezogen sind die Flurstücke Nr. 1008, 1009, 1010 und 1042/1 (Weg). Die Flurstücke 1007 ("Hofäckerweg"), 1023 (Weg), 1041, 1043/1 ("Römerstraße") und 1029 (Weg) sind nur mit einer Teilfläche aufgenommen.

Abbildung 2: Luftbild (Quelle LUBW)



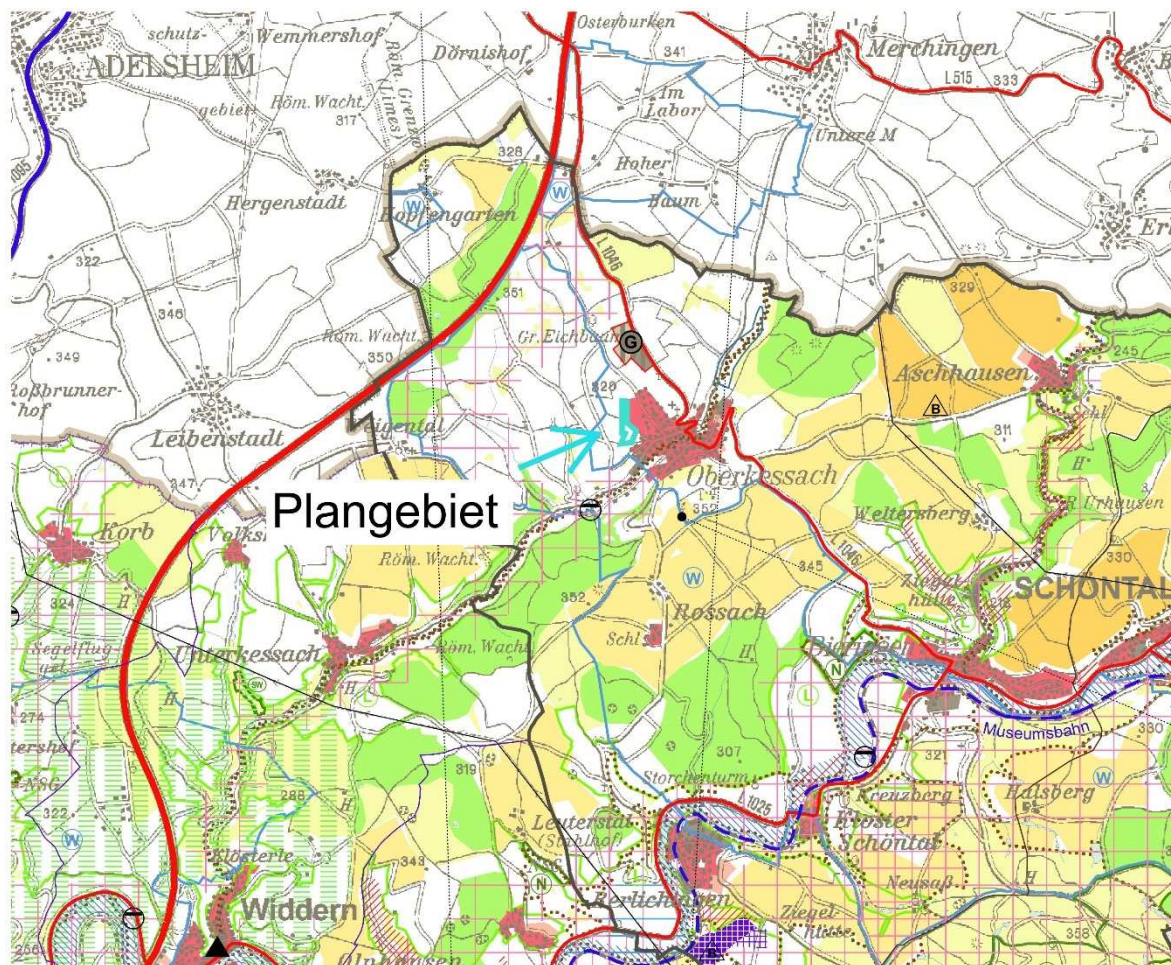
3 Übergeordnete Planung

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 und teilweise südlich grenzt eine Siedlungsfläche Wohnen Bestand an.

Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind ohne Ausweisung. In ca. 415 m Luftlinie ist nördlich eine Gewerbefläche ausgewiesen. In ca. 270 m Entfernung verläuft westlich und in ca. 95 m Entfernung südlich der Grenze des Wasserschutzgebiets.

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

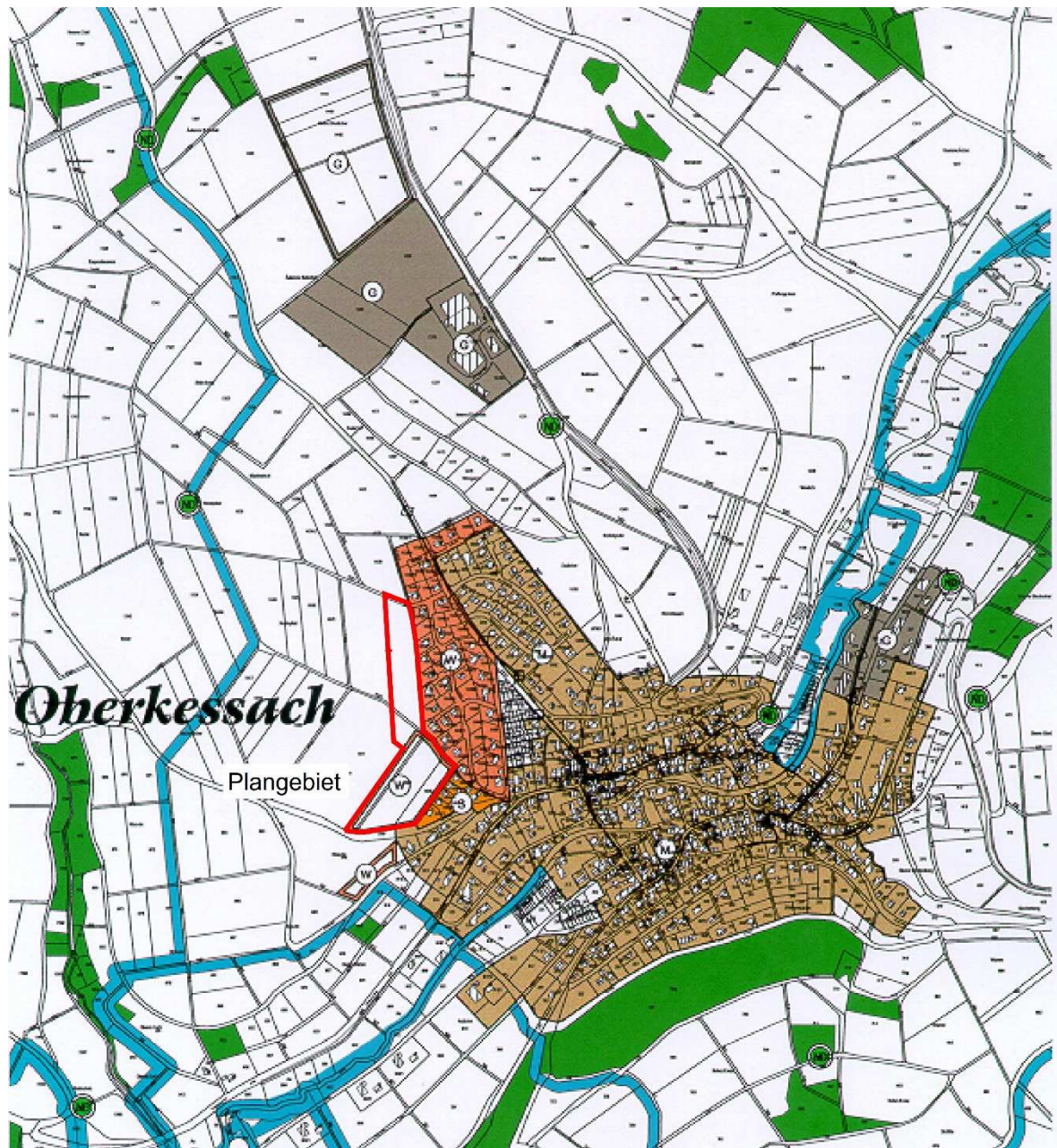


4 Flächennutzungsplan

In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schöntal ist eine Teilfläche des Plangebiets als geplantes Wohngebiet enthalten. Diese Teilfläche enthält die Flurstücke Nr. 1008, 1009 und 1010 mit einer Flächengröße von ca. 15.400 m². Das Flurstück Nr. 1042/1, Teilflächen der Flurstücke Nr. 1007, 1023 und 1043/1 sind mit ca.

2.400 m² als bestehendes Wohngebiet bzw. bestehendes Sondergebiet aufgeführt. 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 ein Flächentausch in mehreren Gebieten vorzunehmen. Hierbei sollen rd. 5,5 ha festgesetzte Erweiterungsflächen zugunsten von derzeit laufenden § 13 b – Verfahren

aufgegeben werden. In Oberkessach soll das Wohngebiet "Hössele" mit 0,4 ha zu Gunsten des Wohngebiet Hofäcker II aufgegeben werden.

5 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sind keine amtlich kartierten Biotop der Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg 2020 erfasst.

Eine Schlehenhecke auf Flurstück Nr. 1023 an der südöstlichen Plangebietsgrenze und Gehölzbestand (Flurstück Nr.1008) auf der Wegböschung des Hofäckerweges erfüllen die Kriterien einer geschützten Feldhecke bzw. geschützten Feldgehölz.

Die Schlehenhecke liegt innerhalb einer geplanten Grünfläche und wird zum Erhalt festgesetzt.

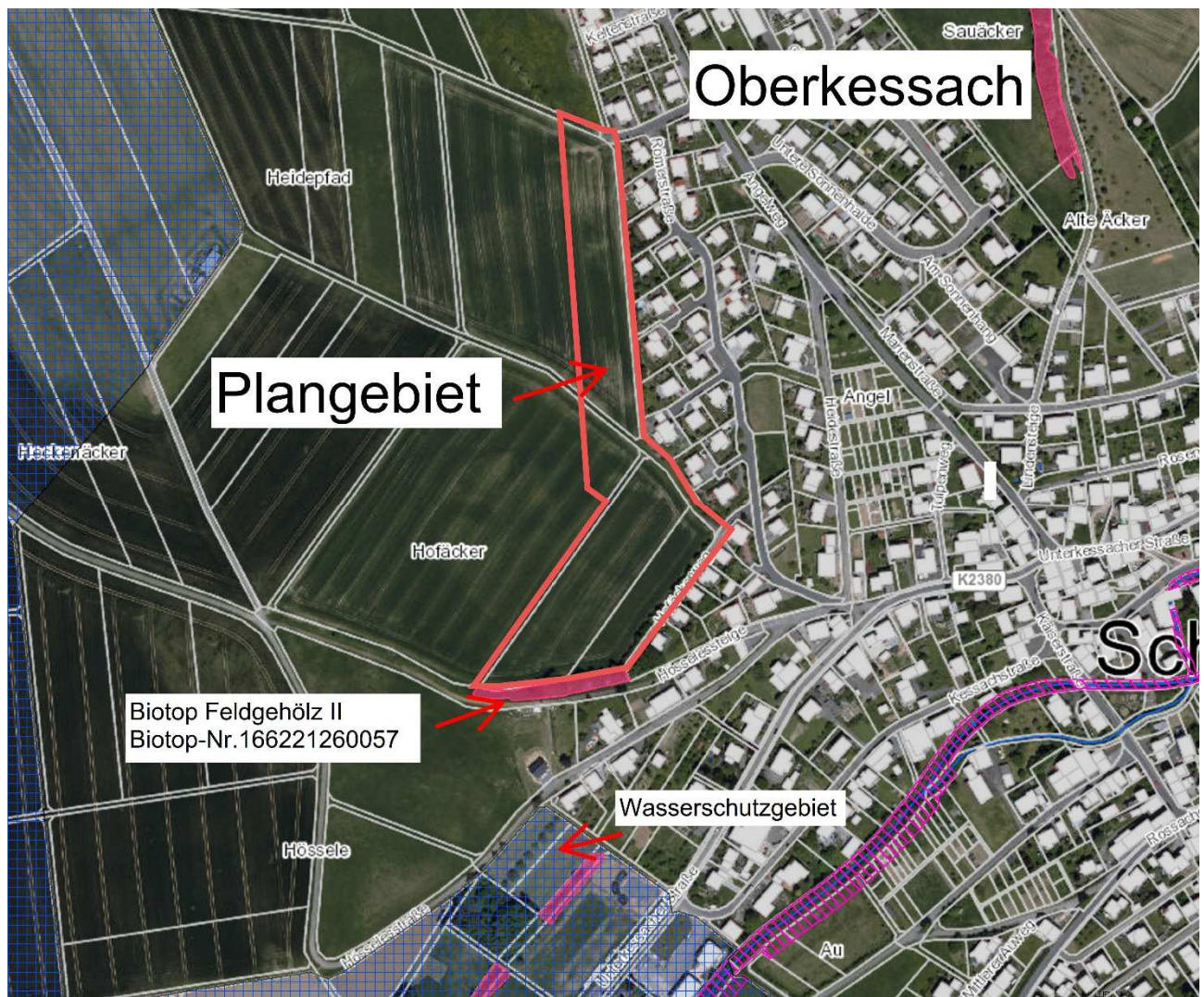
Das geschützte Feldgehölz ist soweit es im Flurstück Nr. 1008 liegt ein geschützter Biotop und kann nur teilweise in der geplanten Grünfläche erhalten bleiben. Ein Teil des Ahorngehölzes muss gerodet werden. Ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG ist notwendig und wird gestellt. Der Wegfall wird ausgeglichen durch die Erweiterung des erhaltenen Feldgehölz innerhalb der Grünfläche oder durch Vergrößerung des Feldgehölz II westlich Oberkessach.

Die Thematik wurde ausführlich in der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange Teil 2 der Begründung behandelt.

In unmittelbarer Nähe außerhalb des Plangebietes grenzt folgende Schutzgebietsausweisung nach NatSchG und LWaldG an. Biotop "Feldgehölze" NatSchG.

Südlich des Plangebiets liegt nach der Offenland-Biotopkartierung direkt angrenzend der Biotop "Feldgehölz II" westlich Oberkessach (Biotop-Nr. 6622-126-0057). Das bandförmige Feldgehölz befindet sich mit einer Länge von ca. 120 m zwischen der "Hösselesteige" und der südlichen Grenze des geplanten Baugebiets. Der Biotop wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt. Verweis auf die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange Teil 2 der Begründung.

Abbildung 5: Schutzgebiete LUBW



6 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. 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 „Brunnenacker“ 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 Oberkessach stehen mittlerweile keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Damit weiterhin gemeindliche Bauplätze angeboten werden können, nutzt die Gemeinde die Möglichkeit, den Bebauungsplan "Hofäcker II" aufzustellen. Mit der Schaffung von 40 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. Es ist vorgesehen das Gebiet in zwei Bauabschnitten auf einen längeren Zeitraum zu erschließen. 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.

7 Verfahren

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

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

Der Bebauungsplan "Martinsloch" mit Datum vom 05.02.1993 wird in den westlichen und südlichen Randbereichen überplant. Konkret betrifft dies die Feldwege. Der westliche Feldweg wird als Wohnbaufläche überplant. Der ca. 9,00 m breite Feldweg südwestlich wird als Grünzug zum Schutz und Entwicklung von Natur- und Landschaft neu festgesetzt.

Der Bauungsplan "Martinsloch" wird in diesem Bereich geändert und der überplante Bereich aufgehoben.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan "Hofäcker" mit Datum vom 14.10.1976 im nordwestlichen Randbereich geändert. Der festgesetzte Erdweg wird als Verkehrsfläche mit

der Nutzung als Erschließungsstraße überplant. Die Überplanung ermöglicht eine verkehrstechnisch geeignetere Erschließung.

Der bestehende Bebauungsplan "Hofäcker" wird diesbezüglich geändert und der überplante Bereich aufgehoben.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierzu werden umfassend erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.2019 gefasst.

Im beschleunigten Verfahren wird 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.

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.

8 Bestandserhebung

Das Plangebiet wird zu 90 % landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Der "Hofäckerweg" bildet die südöstliche Grenze. Er ist auf eine Länge von 70,00 m asphaltiert und geht danach in einen Schotter-Erdweg über. Zu Beginn hat der "Hofäckerweg" eine Fahrbahnbreite von 5,20 m und am Ende der Asphaltbefestigung nur noch eine Fahrbahnbreite von ca. 3,00 m. Die zwischen der bewirtschafteten Ackerfläche und dem "Hofäckerweg" liegende Hangböschung ist mit Bäumen und Büschen überwiegend mit Feldahorn bewachsen. Der Bewuchs zieht sich weiter Richtung Süden als Feldgehölz bis zur "Hösselesteige" hin. Ein ausgewiesener Feldweg durchzieht das Plangebiet. Er verbindet den östlich liegenden "Hofäckerweg" mit den landwirtschaftlichen Flächen im Westen.

Im Anschlussbereich an den "Hofäckerweg" ist der Feldweg auf eine Länge von 20,00 m asphaltiert, die restliche Strecke ist ein Wiesenweg. Nach 90,00 m Länge bindet ein weiterer als Wiesenweg ausgebildeter Feldweg an. Dieser zweite Wiesenweg verläuft entlang der östlichen Grenze und stößt im Norden auf den Übergang von der "Römerstraße" in einen dritten Feld-Wiesenweg. Der dritte Wiesenweg verläuft entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets.

Zwischen dem Flurstück Nr. 1048/3 Wohnhaus Nr.7 im Römerweg und dem Feldweg wächst eine kleine Schlehenhecke.

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage von Nordwesten nach Südosten fallend. Das Gelände steigt vom "Hofäckerweg" mit rd. 14 % entlang des einmündenden Wiesenwegs bis zur westlichen Gebietsgrenze. Das Höhenniveau am "Hofäckerweg" beträgt 267,55 m ü. NN und steigt auf 292,00 m ü. NN bis Ende Wiesenweg an der westlichen Grenze an.

9 **Daten zum Baugebiet**

9.1 **Flächenbilanz**

Die Flächen innerhalb des Baugebiets verteilen sich wie folgt:

Gesamtfläche des Plangebiets	35.532 m ² (3,55 ha)	
Nettobauland (Wohngebiet)	24.997 m ²	70,3 %
<i>davon: bebaubare Fläche (0,4)</i>	9.999 m ²	
Verkehrsfläche	5.139 m ²	14,5 %
<i>davon: Straßenfläche</i>		
<i>(incl. Wirtschaftsweg)</i>	5.074 m ²	14,3 %
<i>Fußweg</i>	65 m ²	0,2 %
Grünfläche	5.372 m ²	15,1 %
Versorgungsfläche	24 m ²	0,1 %

9.2 **Städtebauliche Bilanz**

Baugrundstücke	40
davon max. 3 WE pro Einzelhaus	37

davon max. 6 WE pro Einzelhaus	3
durchschnittliche Bauplatzgröße der Einzelhäuser mit max. 3 WE	624,00 m ²
durchschnittliche Bauplatzgröße der Einzelhäuser mit max. 6 WE	638,00 m ²

Wohneinheiten

max. 3 WE pro Einzelhaus	max. 111
Annahme: 2 WE pro Einzelhaus	ca. 74
max. 6 WE pro Einzelhaus	max. 18
Annahme: 4 WE pro Einzelhaus	ca. 12

Bruttowohndichte mit der Annahme von 2,1 Einwohner je WE. Aktuelle gemeindespezifische Belegungsdichte von 2,1 Personen/Wohneinheit laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg.

Annahme:	51 EW/ha
----------	----------

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

10 Immissionsschutzrechtlicher Trennungsgrundsatz

Ein immissionsschutzrechtlicher Trennungsgrundsatz gilt auch im Verhältnis von Wohngebieten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die planende Gemeinde hat mit dem vorbeugenden Immissionsschutz nach § 50 BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs.1 BImSchG in der Abwägung einzustellen.

Bei dem vorliegenden Plangebiet entfällt die Abwägungsrelevanz, da die objektiv geringfügigen Beeinträchtigungen keinen nennenswerten Umfang haben.

Das geplante Wohngebiet schließt mit einem Grünstreifen (Entwässerungsgraben) an genutzte Ackerflächen direkt an. Solche landwirtschaftlichen Flächen, auf denen nur an

wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, sind wohngebietsverträglich.

Um dennoch mögliche Konflikte zu umgehen wurde in den schriftlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mindestens zeitweise (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierende Emissionen, Lärm, Stäube, Geruch und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne § 906 BGB von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen sind.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

11.1 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.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die maximale Traufhöhe von 6,50 m bzw. 5,00 m und Firsthöhe von 11,00 m bzw. 9,50 m für geneigte Dachflächen ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung und damit eine Einbindung in das Ortsbild. Die reduzierte Traufhöhe von 5,00 m und die reduzierte Firsthöhe von 9,50 m auf den Baugrundstücken Nr. 34 - 37 verhindert die überhöhte Ansicht der Gebäude von der Talseite aus. In diesem Bereich hat das bestehende Gelände ein starkes Gefälle von ca. 15 %. Die Firsthöhe bei Flachdächern wird unterschiedlich festgesetzt. Auf den Baugrundstücken mit max. 3 Wohneinheiten wird die

max. Firsthöhe auf 7,50 m bzw. 6,50 m und bei den Baugrundstücken mit max. 6 Wohneinheiten ab 5 Wohneinheiten auf max. 9,00 m begrenzt. 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.

11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend des östlich angrenzenden Baugebiets "Martinsloch" wurde die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern 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.

Sie wurden entsprechend der Grundstücksgrößen großzügig gestaltet.

11.4 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.

11.5 Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird bei 37 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 3 südöstlichen Bauplätze auf 6 Wohneinheiten festgesetzt. Die Firsthöhe bei Flachdächern wurde für diese 3 Baugrundstücke ab einer Bebauung von 5 Wohneinheiten von 7,50 m auf 9,00 m erhöht. Mit dieser Erhöhung ist die Möglichkeit der Schaffung von Penthousewohnungen ohne Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse gegeben.

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

Drei Grünflächen, insgesamt 2.498 m² groß, werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die östliche Grünfläche entlang der Bebauung Martinsloch beinhaltet eine nicht amtlich kartierte Feldhecke. Diese Feldhecke mit einer Fläche von ca. 195 m² erhält Bestandschutz und wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft besteht ein Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern. Zwei weitere öffentliche Grünflächen mit einer Fläche von 2.874 m² werden als Mulde zur Außengebietsentwässerung benötigt und festgesetzt.

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.

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

11.7 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.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

11.8 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.

11.9 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 (Gebäudehöhe) von 7,50 m; 6,50 m bzw. 9,00 m begrenzt, damit maximal 2 Vollgeschosse erstellt werden können.

11.10 Einfriedungen und Stützmauern

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. Einfriedungen im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich sind nur als standortheimische Hecken sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.

Stützmauern sind zur verträglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke bis zu einer Gesamthöhe von 4,00 m bzw. 3,00 m zulässig. Ab einer Höhe von 2,00 m sind die Stützmauern nur mit einem Abstand von 0,50 m gestaffelt zulässig.

12 Eingriffe und Umweltbelange

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

12.1 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 Pflanzen und Tiere, im Schutzgut Boden und im Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind die Beeinträchtigungen erheblich und es entsteht ein Eingriff.

Die Teilschutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer und das Schutzgut Klima und Luft erfahren keinen Eingriff.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft festgesetzt:

- Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz
- Oberflächenbefestigung von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen mit einem versickerungsfähigen Belag
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Insektenschonende Beleuchtung
- Pflanzgebot und Einsaat der öffentlichen Grünfläche
- Erhaltung von Heckengehölzen in den Grünflächen
- Pflanzgebot innerhalb der privaten Bauflächen
- Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung

Mit diesen aufgeführten Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen so weit als möglich reduziert. Durch die festgesetzten Bepflanzungen und Einsaaten kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere innerhalb des Baugebietes weitgehend 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen. Die Artenzusammensetzung wird sich von Arten der offenen Feldflur hin zu Arten durchgrünter Siedlungen verschieben. Die biologische Vielfalt wird gegenüber heute zunehmen.

Geschützter Biotop:

Der tatsächliche Flächenverlust durch Rodung des Feldahorns auf der Böschung zwischen Hofäckerweg und Ackerfläche ist auszugleichen. Der Ausgleich könnte innerhalb

der Grünfläche durch die Erweiterung des erhaltenen Flächenteils oder durch die Vergrößerung des Feldgehölz II westlich Oberkessach erfolgen. Ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG ist notwendig.

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

Durch die gewählte Bebauungsdichte bei den bemessenen 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.

Zusammenfassend ergibt sich mit den genannten Maßnahmen eine dem Standort angemessene klimagerechte Planung.

12.3 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 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:

Die Gehölze am Hofäckerweg sind soweit erforderlich vor Baubeginn in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zu roden. Die Ruderalvegetation an der Böschung ist im selben Zeitraum zu räumen.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Festsetzungen zur Vermeidung bzw. vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht erforderlich.

Fledermäuse:

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 BNatSchG wird ausgeschlossen.

Haselmaus:

Eine Besiedlung des isolierten Feldgehölzes ohne Verbindung zu Waldgebieten durch Haselmäuse ist sehr unwahrscheinlich. Das Gehölz bleibt außerdem auch erhalten.

Zauneidechse:

Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden. Verbotstatbeständen im Sinne des §44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

13 Erschließung

13.1 Verkehrstechnische Erschließung

Für die verkehrstechnische Erschließung des Gebiets sind 3 Erschließungsstraßen notwendig. Zwei weitere Erschließungsstraßen dienen als Verbindungsstraßen zu den angrenzenden Feldwegen bzw. auch als Zufahrten für eine mögliche Erweiterung.

Die Anbindung an das Ortsstraßennetz erfolgt über die "Römerstraße" und über den "Hofäckerweg". Der vorhandene "Hofäckerweg" wird auf eine Breite von 6,00 m ausgebaut und nach Westen hin verlängert.

Die Planstraße 2 verbindet den "Hofäckerweg" mit der "Römerstraße".

Mit der Planstraße 3 wird eine Verbindung von Planstraße 1 ("Hofäckerweg") und Planstraße 2 geschaffen.

Alle Erschließungsstraßen werden 6,00 m breit ohne Gehwege gebaut. Eine fußläufige Verbindung wird mit der Verlängerung des bestehenden Fußwegs im Baugebiet "Martinsloch" geschaffen.

13.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung wurde mit verschiedenen Varianten überprüft. Ein Trennsystem wird tendenziell bevorzugt, ist aber aufgrund der vorhandenen Topografie nicht möglich. Somit wird ein Anschluss im Mischsystem vorgesehen. Die weiterführenden Kanäle sind entsprechend zu überprüfen und eine gesicherte Ableitung zu gewährleisten. Eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wird vor Satzungsbeschluss erfolgen.

Die Außengebietsentwässerung und Starkregenableitung erfolgen über eine Entwässerungsmulde entlang der westlichen Bebauungsgrenze.

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.

13.3 Erschließungskosten

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

14 Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Herbst 2021 abgeschlossen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Anschluss im Jahr 2021/2022 mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHÖNTAL,

ORTSTEIL OBERKESSACH, "HOFÄCKER II",

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HOFÄCKER" UND

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "MARTINSLOCH"

TEIL 2

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE

DER WAGNER + SIMON INGENIEURE GMBH
