



Landratsamt Hohenlohekreis · Postfach 1362 · 74643 Künzelsau

Bürgermeisteramt Schöntal
Klosterhof 1
74214 Schöntal

Umwelt- und Baurechtsamt

Naturschutz und
Bauleitplanung

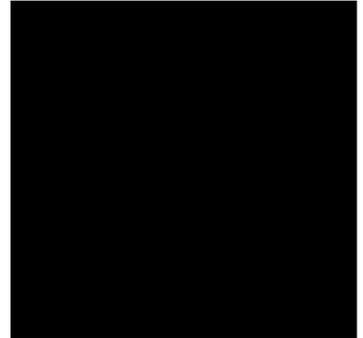
Bearbeiter

Telefon

Telefax

E-Mail

Zimmer



Ihre Nachricht Vom 13.10.2020

Unser Zeichen

4. Dezember 2020

Bebauungsplan „Hofäcker II“, Oberkessach

Planunterlagen vom 01.10.2020

Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter



zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Verfahren nach § 13b BauGB

Nach Ziffer 7 der Begründung soll der Bebauungsplan „Martinsloch“ sowie der Bebauungsplan „Hofäcker“ in den jeweiligen Überschneidungsbereichen mit der aktuellen Planung geändert

Seite 1 von 7

und aufgehoben werden. Wir haben aufgrund des Gesetzeswortlautes und der entsprechenden Kommentierung Ernst/Zinkhahn/Bielenberg Zweifel, ob in einem Verfahren nach § 13 b BauGB Flächen bestehender Bebauungspläne und damit Innenbereichsflächen einbezogen werden können und empfehlen alternativ, diesen Sachverhalt weitergehend zu prüfen.

Sollte eine solche Einbeziehung nach einer Prüfung zulässig sein, empfehlen wir, bei der Planbenennung und auch in der Begründung nicht von einer Änderung der angegebenen Bebauungspläne zu sprechen. Es reicht dann vollkommen, wenn dargestellt wird, dass mit dieser Planung alle ändern im räumlichen Geltungsbereich liegenden Bebauungspläne aufgehoben werden.

Nachdem im Plangebiet exakt 9999m² bebaubare Fläche bestehen, wird die Bedingung für ein Verfahren nach § 13b BauGB gerade eingehalten.

Um diesen Sachverhalt überprüfen zu können, benötigen wir eine detaillierte Flächen- und Größendarstellung.

2. Lesbarkeit des Planes

Der digital eingestellte Bebauungsplan muss für eine Lesbarkeit stark vergrößert werden. Dies hat zur Folge, dass die Signaturen und Bezeichnungen unscharf und unleserlich werden. Wir empfehlen, zur öffentlichen Auslegung den Plan in besserer Qualität einzustellen. Ggf. könnte eine solche Darstellungsunschärfe auch ein Verfahrensfehler darstellen.

3. Baurecht

Zu Ziff. 3.1.2 der örtlichen Bauvorschriften:

Aus optischen und gestalterischen Gründen wäre es sinnvoller, den Abstand zwischen Dachgaube und Dachrand (Ortgang) zu regeln, als den Abstand zwischen Dachgaube und Giebelwand. Wir empfehlen deshalb, den Mindestabstand auf den Dachrand und nicht auf die Giebelwand zu beziehen. Zudem lässt sich der Abstand zum Ortgang einfacher ermitteln als der Abstand zur Giebelwand, da die Innenkante des Giebels in der Regel nicht in den Ansichtszeichnungen dargestellt wird.

Zu Ziff. 3.7 der örtlichen Bauvorschriften:

Die Festsetzung zum Versatz von Stützmauern ab mehr als 2 m Höhe ist etwas unverständlich formuliert. Der Text der Festsetzung sollte deshalb eindeutiger verfasst werden. Zudem empfehlen wir eine Aussage zu treffen, wie die Fläche im Bereich des Rücksprungs zu gestalten ist (z. B. durch eine Intensiv- oder Extensivbegrünung). Zudem sollte auf die Vorschriften des Abstandflächenrechts und Nachbarschaftsrechts hingewiesen werden.

Zum zeichnerischen Teil:

- In der Legende ist ein Symbol für anzupflanzende Sträucher aufgeführt. Dieses findet derzeit im Plan keine Verwendung.
- In Ziffer 2.10.2 Textteil ist dargestellt, dass neben den im Lageplan dargestellten Pflanzgebotsflächen je Grundstück ein großkroniger Baum entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen ist, wobei von den festgesetzten Pflanzstandorten abgewichen werden kann. Wir gehen davon aus, dass die festgesetzten Pflanzstandorte nicht im Hinblick auf die Verpflichtung, einen Baum an der Erschließungsstraße zu pflanzen, vorgesehen sind. Insofern sollte diese Festsetzung überarbeitet werden.
- Die Bezeichnung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird auf § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB bezogen und sollte in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geändert werden.

4. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sollte noch geprüft werden, welche Nutzungen in den Gebäuden Hösselesstraße 12 und 14 stattfinden (Wirtschaftsgebäude?) und ob ggf. negative Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Die Prüfung sollte deshalb erfolgen, da hier ggf. Immissionsorte näher heranrücken.

In Bezug auf die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist anzumerken, dass das Trennungsgebot zu beachten ist. Grundsätzlich ist in Bezug auf die landwirtschaftlichen Nutzungen zu prüfen, ob eine Abwägungsrelevanz besteht oder nicht, d.h. ob die Beeinträchtigungen objektiv geringfügig sind oder nicht. Geringfügig sind sie dann, wenn sie keinen nennenswerten Umfang haben, da z.B. Arbeiten nur an wenigen Tagen im Jahr

stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht und somit eine Wohngebietsverträglichkeit vorliegt. Hierzu sollten Ausführungen in der Begründung ergänzt werden.

5. Bodenschutz und Altlasten

Im Planbereich sind uns keine Altlasten bekannt.

In den schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.13.3 werden die Belange des Bodenschutzes hinreichend behandelt.

6. Wasserwirtschaft

Die Belange des Grund- und Oberflächengewässerschutzes sind in den Unterlagen berücksichtigt.

Im Bereich Abwasser weisen wir auf folgendes hin:

- Die Entwässerungsplanung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
- Gemäß §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Demnach sind für das geplante Baugebiet Möglichkeiten zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht zu ziehen und auf ihre Realisierbarkeit zu untersuchen.
- Sollte eine Entwässerung im Trennsystem nicht möglich sein ist zu beachten, dass bei der Kanalnetzberechnung nur ein Teilbereich des geplanten Wohngebiets berücksichtigt wurde. Sollte das gesamte Wohngebiet im Mischsystem erschlossen werden, ist der hydraulische Nachweis zu erbringen, dass das bestehende Mischwassernetz die zusätzlichen Niederschlagsmengen schadlos ableiten kann.
- Für die Ableitung von Außengebietswasser über Mulden/Gräben in die Kessach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Mit Entscheidung vom 17.11.2008 wurde bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung von Außengebietswasser erteilt. Sollte das bestehende Entwässerungssystem (Gräben/Mulden/Regenwasserkanäle/Einleitstelle) weiter genutzt werden können, ist keine neue wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Allerdings muss das bestehende Wasserrecht an den neuen Sachverhalt angepasst werden (geänderte Einzugsgebietsflächen, Wassermengen).

- Sollten das Wohngebiet bzw. Teilbereiche des Wohngebiets im Trennsystem entwässert werden können, wäre auch für die Einleitung von dem anfallenden Niederschlagswasser in die Kessach eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Das Wasserrechtsverfahren kann im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt werden.

7. Naturschutz

Artenschutz

Nach Ziffer 11.3 der Begründung werden die artenschutzrechtliche Belange im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu haben wir folgende Anforderungen:

- Vögel: Das Gebiet ist als Lebensraum für die Offenlandbrüter wie die Feldlerche gut geeignet. Zudem sind in den Heckenstrukturen Saumbrüter wie Goldammer, Stieglitz oder Hänfling zu erwarten.
- Reptilien: Zauneidechsenvorkommen sind entlang der südlichen Grenze, im Bereich des geschützten Feldgehölzes, und entlang der Gehölzstruktur am Hofäckerweg zu erwarten.
- Säugetiere: Die Haselmaus kann in der Hecke entlang der südlichen Grenze des Plangebietes vorkommen.
- Untersuchung der Bäume entlang des Hofäckerwegs auf Baumhöhlen und Besiedlung dieser Höhlen.

Gesetzlicher Biotopschutz

Im Hinblick auf gesetzlich geschützte Biotope gehen wir davon aus, dass die Schlehenhecke auf Flst. 1023 diesen Schutzstatus erfüllt, genauso wie Teile des Gehölzbestandes im Flst. 1008 entlang des Hofäckerwegs. Diese Strukturen verlieren durch die Überplanung grundsätzlich ihren rechtlichen Schutz, weil sich dieser nur auf die Lage in der freien Landschaft bezieht. Ein Ausgleich ist deswegen gleichartig erforderlich.

Im weiteren Verfahren ist auch darzustellen, ob für das gesetzlich geschützte Biotop im Flst. 1001 durch die heranrückende Bebauung dieser gesetzliche Schutz im östlichen Teil noch gegeben ist bzw. die Biotopfunktion dort nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Wir empfehlen, entlang der Grenze zum Flst. 1001 entweder einen ca. 15m breiten Streifen, der als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird, vorzusehen, oder die Grenze des Baugebietes entsprechend zu verschieben.

Umweltbelange

Nach Ziffer 11.1 der Begründung werden die Umweltbelange in der weiteren Planung berücksichtigt.

- Zur Berücksichtigung des Schutzgutes Fläche regen wir an, auch kleinere Bauplätze vorzusehen. und die Planstraße 2 in geringerer Breite auszuführen und als Einbahnstraße auszuweisen.
- Ferner sollten die in Bestimmungen in Ziffer 2.4.3 Textteil im Hinblick auf eine flächenschonende Bauweise überprüft werden. Wir weisen darauf hin, dass bei den Bauflächen mit 6 WO die Grundstückstiefe bei ca. 25m liegt. Insofern ist die Festsetzung, wonach die Zufahrtslänge max. 20m sein darf, inhaltlich unsubstantiiert. Auch bei den Bauflächen mit 2WO, die überwiegend zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Grenze der überbaubaren Fläche knapp 20m Raum aufweisen, führt eine Festsetzung einer maximalen Zufahrtslänge von 10m nicht zu einer wirkungsvollen Begrenzung des Flächenverbrauchs.
- Zur Berücksichtigung des Schutzgutes Klima/Luft bitten wir darum zu prüfen, ob gemäß § 9 Abs. 23b BauGB Gebiete festgesetzt werden sollen, in denen eine Pflicht zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen besteht. Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer halten wir eine Pflicht für Dachbegrünung für erforderlich, wenn dort keine Photovoltaiknutzung stattfindet.

Wir regen an, den Bodenabstand bzw. den Gitterabstand von Zäunen in Ziffer 3.6 Textteil auf mind. 0,15 m zu erhöhen, damit eine ungehinderte Durchquerung möglich ist.

Wir regen ferner an, in westlicher Richtung (Richtung Feldflur), Zäune zumindest in Form von Drahtgeflechten nicht zuzulassen.

8. Landwirtschaft

Oberkessach 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. Die aus der landwirtschaftlichen

Bewirtschaftung mindestens zeitweise, (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen. Hier ist eine diesbezügliche Regelung in die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

9. Abfallwirtschaft

Die in Planstraße 3 geplante Sackgasse wird von Müllsammelfahrzeugen nicht direkt angefahren. Die zukünftigen Anwohner müssen ihre Müllbehälter an der Einmündung zur Planstraße 1 zur Leerung bereitstellen. Dies sollte im Bebauungsplan noch durch einen ausgewiesenen Sammelplatz kenntlich gemacht werden.

10. Kommunalaufsicht

Die Herstellung der Erschließungsanlagen könnte auch für Grundstücke außerhalb des Bebauungsplangebietes (insbesondere Anlieger Hofäckerweg) beitragsrechtliche Veränderungen und Konsequenzen mit sich bringen.

Wir empfehlen daher, den Bebauungsplan mit dem zuständigen Sachbearbeiter für die Beitragsveranlagung der Gemeinde zu beraten.

11. Weitere am Verfahren beteiligte Stellen

Belange der Flurneuordnung, des Straßenverkehrsamts, des Vermessungsamtes, des Denkmalschutzes und des Straßenbauamtes werden durch die Planung nicht berührt oder sind berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen



Gemeinde Schöntal
Bürgermeisteramt
Klosterhof 1
74214 Schöntal

Datum: 10.11.2020

Bearbeiter:

Az.:

Ihr Az.:

Schöntal, Bebauungsplanverfahren „Hofäcker II“

Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken kommen wir hierbei zu folgender Einschätzung.

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die Gemeinde Schöntal ist laut Plansatz 2.3.4 Z (2) als Kleinzentrum festgelegt. Über die Eigenentwicklung hinaus soll sich laut Plansatz 2.4.1 Z (2) die Siedlungstätigkeit in Schöntal-Oberkessach konzentrieren, wobei gemäß Plansatz 2.4.0 Z (5) beim Wohnungsbau eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern/ha zu Grunde zu legen ist. Das Plangebiet liegt mit seinem nördlichen Bereich in einer in der Raumnutzungskarte nachrichtlich dargestellten Planungsfläche für Wohnen und Mischgebiet.

Das Planvorhaben hat einen Gesamtumfang von 3,55 ha. Davon sind laut Unterlagen ca. 1,54 ha im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als geplantes Wohngebiet und 0,24 ha als bestehendes Wohngebiet und Sondergebiet (Wochenendhäuser) dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit zu mehr als der Hälfte (1,77 ha + etwa 0,12 ha = 1,89 ha) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die gesamte Planungsfläche unbebaut ist und zu 90% landwirtschaftlich genutzt wird.

Eine Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs gemäß der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau kommt zu dem Ergebnis, dass die

Gemeinde Schöntal bis zum Jahr 2030 einen Zuwachs von insgesamt 321 Einwohnern erwarten kann. Bei einer Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern/ha errechnet sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 7,14 ha. Dem sind die Reserven und die Innenpotentiale der Gemeinde gegenzurechnen, um den tatsächlichen Bedarf an Neubauflächen für den Wohnungsbau zu ermitteln. Da dies bislang nicht geschehen ist, bitten wir dies nachzuholen und in die Begründung aufzunehmen. Der Hinweis, dass die Gemeinde im Teilort Oberkessach nur noch über sechs freie Grundstücke verfügt, reicht als Begründung nicht aus. Insbesondere sollte auch dargelegt werden, welchen Umfang die Innenpotentiale ausmachen, welche Anstrengungen die Gemeinde zur Aktivierung von Innenpotentialen unternimmt und welche Erfolge sie dabei hat.

Das Plangebiet soll 40 Bauplätze umfassen. Wir begrüßen, dass drei Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Bei einer aktuellen gemeindespezifischen Belegungsdichte von 2,1 Personen/Wohneinheit laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg errechnen wir eine Bruttowohndichte von 40,2 Einwohnern/ha. Der Wert liegt somit erkennbar unter der Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha und sollte gemäß dem raumordnerischen Ziel erhöht werden.

Derzeit kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden. Da der Standort des Vorhabens im Teilort Oberkessach gemäß Plansatz 2.4.1 Z (2) generell richtig ist und auch eine abschnittsweise Erschließung vorgesehen ist, gehen wir davon aus, dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung hergestellt werden kann, sobald die aufgeworfenen Fragen hinsichtlich des Bedarfsnachweises und der Bruttowohndichte abgearbeitet sind.

Da mit dem Vorhaben in bestehende Bebauungspläne eingegriffen wird und insofern keine erforderliche erstmalige Planung stattfindet, regen wir an zu prüfen, ob dies mit den Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB vereinbar ist.

Mit der Planung geht ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wir regen daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.

Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung möglichst in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen

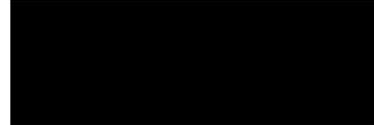


REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Bürgermeisteramt Schöntal
Klosterhof 1
74214 Schöntal

Freiburg i. Br., 13.11.2020
Durchwahl (0761)
Name:
Aktenzeichen:



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan "Hofäcker II", Gemeinde Schöntal, Hohenlohekreis
(TK 25: 6622 Möckmühl)**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in
Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 13.10.2020

Anhörungsfrist 20.11.2020

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellschutzgebieten.

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

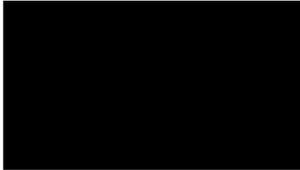
Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stuttgart 17.11.2020

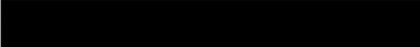
Bürgermeisteramt
Gemeinde Schöntal
Klosterhof 1
74214 Schöntal

Name
Durchwahl
Aktenzeichen

Versand erfolgt nur per E-Mail an:

Bebauungsplan "Hofäcker II", Gemeinde Schöntal, Ortsteil Oberkessach
Verfahren gemäß § 13b BauGB, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 13.10.2020

Sehr geehrter 
sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Gemäß **PS 2.4.1 Abs. 2 (Z)** Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist der Siedlungsbereich von **Schöntal-Oberkessach gebietsscharf als Vorranggebiet** festgelegt, in dem sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die **Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen** soll.

Für ein Kleinzentrum im Ländlichen Raum im engeren Sinne sind zudem gemäß **PS 2.4.0 Absatz 5 (Z)** zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre beim Wohnungsbau **45 Einwohner je Hektar als Mindest-Bruttowohndichte** festgelegt. Diese Siedlungsdichte ist im Durchschnitt des gesamten Gebiets der Kommune sicherzustellen. Allerdings



Dienstgebäude Ruppmannstr. 21 · 70565 Stuttgart · Telefon 0711 904-0 · Telefax 0711 904-12090 /-11190

abteilung2@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de

Haltestelle Bahnhof Stuttgart-Vaihingen · Parkmöglichkeit Tiefgarage

sollte insbesondere bei Neubaugebieten grundsätzlich darauf hingewirkt werden, die im Regionalplan festgelegte Mindest-Bruttowohndichte zu erreichen.

Gemäß den Planunterlagen wird im geplanten Wohngebiet eine Dichte von 48 EW/ha erreicht (vgl. S. 10 der Begründung); dies liegt v.a. an der angenommenen Anzahl von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit. Gemäß den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist für die Gemeinde Schöntal allerdings nur eine Belegungsdichte von 2,1 EW/ha angegeben (vgl. <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS126072>). Nach unseren Berechnungen wird somit nur eine Dichte von rund 40 EW/ha erreicht, so dass die o.g. **Dichtevorgabe deutlich unterschritten** wird:

40 Baufelder:

$$\begin{array}{r} 37 \text{ EFH} * 1,5 \text{ WE} * 2,1 \text{ EW/WE} \quad 116,55 \text{ EW} \\ 3 \text{ MFH} * 4 \text{ WE} * 2,1 \text{ EW/WE} = \quad \underline{25,20 \text{ EW}} \\ \hline 141,75 \text{ EW} \cong 142 \text{ EW} \end{array}$$

$$142 \text{ EW} : 3,55 \text{ ha} = \underline{40 \text{ EW/ha}}$$

Durch die vorgesehene Festsetzung großer Baufenster sowie der geplanten drei Mehrfamilienhäuser kann jedoch eine hohe Dichte erreicht werden. Um die im Regionalplan festgelegte Dichtevorgabe zu erreichen, wird daher angeregt, 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.

Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). 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).

Ferner ist das Plangebiet nicht komplett aus dem FNP entwickelt. Die Einhaltung des Entwicklungsgebots trifft nur für den südlichen Teilbereich mit einer Flächengröße von ca. 2,0 ha zu; somit ist der Bedarf für diesen Teil des Plangebiets dargelegt. Der nördliche Teilbereich mit ca. 1,55 ha Flächengröße ist dagegen nicht aus dem FNP entwickelt. Insofern ist für diesen Teil des Plangebiets die Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB noch nicht dargelegt. Die Hinweise in den Planunterlagen, dass im Ortsteil Oberkessach noch 6 freie Bauplätze vorhanden sein sollen und sich weitere

Potentialflächen im Innenbereich in Privateigentum befinden, wodurch eine weitere Innenentwicklung erschwert sei, sind als Argumente hierfür nicht ausreichend.

Daher sind die Planunterlagen noch um nachvollziehbare Ausführungen zum Bedarf zu ergänzen (z.B. Anzahl der Bauinteressenten, Größe der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, Darlegung der Aktivierungsstrategien für diese Innenentwicklungspotenziale etc.). Dies auch insbesondere vor dem Hintergrund, da südlich des Plangebiets im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch eine weitere Wohnbaufläche (ca. 0,4 ha) dargestellt ist. Hierzu ist ebenfalls nachvollziehbar darzulegen, warum diese Wohnbaufläche nicht zur Verfügung steht bzw. i.V.m. mit der ebenfalls im FNP rechtswirksam dargestellten Wohnbaufläche mit ca. 2,0 ha Flächengröße (südlicher Teil des Plangebiets) als Wohnbauflächenpotenzial nicht ausreichend ist.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen aufgrund der vorgenannten Aspekte daher **derzeit Bedenken** gegen die vorgelegte Planung.

Wichtige Hinweise aus bauplanungsrechtlicher Sicht:

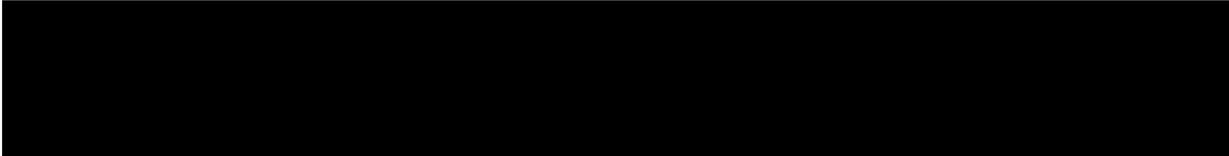
Wir weisen darauf hin, dass die Erweiterung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB, den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenzen gekommen sind, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandmobilisierung 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 zusätzlich um redaktionelle Anpassung der Begründung auf S. 5, da bei einem Verfahren nach § 13b BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Anmerkung:

Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.



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-wuerttemberg.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.

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

Mit freundlichen Grüßen



30.11.20

Bebauungsplan „Hofäcker II“, Schöntal-Oberkessach
Ihr Schr. v. 13.10.20

Sehr geehrte Damen und Herren.

Wir danken für die Beteiligung am Verfahren und für die gewährte Fristverlängerung und nehmen wie folgt Stellung:

1.Anwendbarkeit

Die überbaubare Grundfläche für das 3,55 Hektar große Gebiet soll exakt 9.999 m² betragen. Da ab 10.000 m² überbaubarer Grundfläche § 13b BauGB nicht mehr angewendet werden kann, sehen wir schon aus Gründen der Rechtssicherheit das reguläre Verfahren als notwendig an.

2.Bedarf

Auch bei Baugebieten nach § 13 BauGB sind zur Eindämmung des Flächenverbrauchs ausreichende Angaben zum Bedarf nötig, insbesondere nachdem über die Hälfte des Gebiets über die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche hinausreicht.

Wir sehen Bedarfsnachweise gem. den Plausibilitätshinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau v. 15.2.2017 einschließlich konkreter Angaben zum innerörtlichen Entwicklungspotential als notwendig an.

Oberkessach hat am MELAP-Förderprogramm des Landes teilgenommen. Durch MELAP (Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials) sollte eine weitere Siedlungsentwicklung über die derzeitigen Ortsränder hinweg weitgehend überflüssig werden.

Mit der Ausweisung von gleich 40 Bauplätzen auf der „Grünen Wiese“, noch dazu auf über der Hälfte nicht im Flächennutzungsplan enthaltenen Bauflächen, wird genau das Gegenteil erreicht.
Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs und Schonung der Freiflächen sehen wir eine deutliche Reduzierung der Baufläche als nötig an.

3.Biotopschutz

-Im Süden reicht das Baugebiet gem. der Begründung (Zif.5, S.6) direkt an das gesetzlich geschützte Heckenbiotop entlang der Hösselesteige heran. Noch prüfen, ob das Heckenbiotop bereits in das Baugebiet hineinragt.
Es ist ein ausreichender Grünpuffer zum mit teils hohen Bäumen bestandenen Biotop notwendig. Ein solcher Grünpuffer ist bisher nicht durchgehend vorgesehen (noch nachbessern s. Zif.4).

Faktische (nicht amtlich erfasste Biotope) sind ebenfalls gesetzlich geschützt.

Hierzu zählen soweit erkennbar eine Schlehenhecke auf Flst. 1023 (im Südteil der geplanten Grünfläche entlang der Ostgrenze) sowie ein auf der Wegböschung des Hofäckerwegs auf Flst. 1008 stockender linearer heimischer Gehölzbestand (ohne das nordöstliche Teilstück mit lückigem Bewuchs).

Alle geschützten Biotope in den Unterlagen darstellen.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope sind vollständig auszugleichen. Als Eingriff gilt genauso der Wegfall des gesetzlichen Schutzstatus bei Umbauung des Biotops. Dies betrifft den Ostteil des Biotops entlang der Hösselesteige sowie die gesamte Schlehenhecke auf Flst. 1023.

4. Konkrete Planung

-Im Süden des Plangebiets zum geschützten Gehölzbiotop (mit teils hohen Bäumen) entlang der Hösselesteige einen durchgehenden Grünpuffer vorsehen. Deshalb den südwestlichsten Bauplatz, dessen Hausgarten bis an die Biotopgrenze heranreicht, streichen. Damit werden außerdem Probleme wegen künftiger Verschattung von Baugrundstücken vermieden.

-Die Schlehenhecke auf Flst. 1023 innerhalb der Grünfläche entlang der Ostgrenze im Plan darstellen und mit einer Pflanzbindung sichern.

-Auf den geplanten Grünflächen im Gebiet Baum- und Gehölzpflanzungen mit vorsehen (s. auch Zif.11.2, Abs.2 auf S. 15 der Begründung).

-In der Legende bei den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie im Textteil (unter Zif.2.9) § 9 Abs.1 Nr.20 (statt Nr.16) BauGB nennen.

-In den öffentlichen Grünflächen Einfriedungen ausschließen.

-Zur Verbesserung des Kleinklimas eine Begrünung für Flachdächer verbindlich festsetzen (s. auch Zif.11.2, S.16 der Begründung).

-Zur Förderung erneuerbarer Energien Solarnutzung auf Dächern ebenfalls verbindlich festsetzen.

-Auf den nicht überbauten gärtnerisch genutzten Flächen wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) nur zur Anlage von Gartenteichen zulassen (Zif.3.5 im Textteil entsprechend ergänzen).

5. Artenschutz

Wir erwarten insbesondere Angaben zu Vögeln, Reptilien.

6. Auch bei Baugebieten nach § 13 BauGB sind die Umweltbelange angemessen zuberücksichtigen. Zusammen mit den Verkehrsflächen und den gem. LBO zulässigen Überschreitungen können um die 2 Hektar Boden versiegelt werden.

Damit sind insbesondere die Belange des Bodenschutzes massiv betroffen. Außerdem verschärft jede Neuversiegelung die Hochwasserproblematik und trägt zur Aufheizung bei. Schon deswegen sollten auch angemessene externe Maßnahmen erfolgen.

Mit Maßnahmen ausschließlich im Baugebiet können die Beeinträchtigungen schon wegen der hierzu begrenzten Flächen nicht aufgefangen werden.

Mit freundlichen Grüßen

LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis

Jäuchernstr. 14
74653 Ingelfingen-Eberstal