



Gemeinde

Schöntal

Hohenlohekreis

Bebauungsplan

„Lange Wiesen“

im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB

Gemarkung Sindeldorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 25.08.2020

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	3
3.1	Lage und Abgrenzung	3
3.2	Bestandssituation	4
3.3	Seitheriges Planungsrecht	5
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
5.	Nachweis des örtlichen Bedarfs	9
6.	Plankonzept	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
6.3	Alternativenprüfung	12
6.4	Plandaten	13
7.	Planinhalte	14
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
7.2	Örtliche Bauvorschriften	17
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	18
8.	Auswirkungen der Planung	19
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	19
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	20
8.3	Hochwasserschutz	22
8.4	Immissionen	23
8.5	Verkehr	23
9.	Angaben zur Planverwirklichung	23
9.1	Zeitplan	23

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Lange Wiesen“ ist erforderlich, um den örtlichen Bedarf nach Wohnbauland im Ortsteil Sindeldorf zu decken. Gemeindeeigene Grundstücke stehen hierfür in Sindeldorf aktuell nicht zur Verfügung. Zum Nachweis des örtlichen Bedarfs siehe Kapitel 5.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, eine dem örtlichen Eigenbedarf entspreche Anzahl an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Sindeldorf zu entwickeln und attraktive knapp 6 a große Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Es soll eine aufgelockerte, an den dörflich geprägten Ortsteil angepasste, Wohnbebauung ermöglicht werden. Die Neubebauung soll sich in die städtebaulichen Strukturen des angrenzenden Wohngebiets „Kirchenacker - Kirchenwiesen“ integrieren. Zudem soll durch geeignete grünordnerische Festsetzungen die besondere Lage des Plangebiets am Sindelbach in der Planung berücksichtigt werden. Hierbei sind insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung zu beachten.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.626 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Auch die aus der jüngsten Rechtsprechung zu § 13b-Verfahren (VGH München, Beschluss vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382) zu beachtenden Vorgaben werden im vorliegenden Fall eingehalten:

Gemäß dem Urteil ist ein §13b-Verfahren ausgeschlossen, wenn eine völlig untergeordnete, gemeinsame Grenze zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil besteht, dass Plangebiet sich in den Außenbereich absetzt und im Ergebnis ein neuer, selbstständiger Siedlungsansatz entsteht. Im vom VGH München beurteilten Planfall wird zudem der Großteil des Plangebietes durch eine 45 m Grünzäsur vom restlichen Plan- und Siedlungsbereich abgetrennt und schiebt sich wie ein Riegel schlauchartig in den

Außenbereich. Zu guter Letzt erfolgt der Anschluss an den Siedlungsbestand an einem Bebauungsplangebiet, welches zum Großteil noch nicht bebaut ist.

Für den Bebauungsplan „Lange Wiesen“ werden alle wesentlichen Punkte aus dem VGH-Urteil für ein § 13b-Verfahren erfüllt:

- Das Plangebiet schließt im Westen direkt an das komplett bebaute Wohngebiet entlang des Wieswegs an.
- Die weitere Abgrenzung ist durch den Sindelbach mit seinen HQ₁₀₀-Flächen sowie die K 2381 vorgegeben und orientiert sich somit an vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und ist nicht „künstlich“ gezogen.
- Der Bebauungsplan sieht eine aus diesen Randbedingungen ergebende logische und sinnvolle Fortführung des Wieswegs und seiner Bebauung ohne Unterbrechung vor. Es entsteht gerade kein selbstständiger, abgesetzter Siedlungsansatz und auch keine riegelartige Wirkung.
- Der neue Siedlungsrand schiebt sich dabei in etwa auf Höhe des bisherigen Siedlungsabschlusses südlich der K 2381 und nördlich des Grottenweges und rundet im größeren Zusammenhang damit den östlichen Ortsrand von Sindeldorf ab (s. nachfolgende Abbildung).
- Die Fachliteratur spricht zudem davon, dass das „Anschließen“ an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil meint, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB **mit mindestens einer Grenze** an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen muss.¹

¹ Arndt/Mitschang: Bebauungspläne nach § 13b BauGB, ZfBR 2017, 737

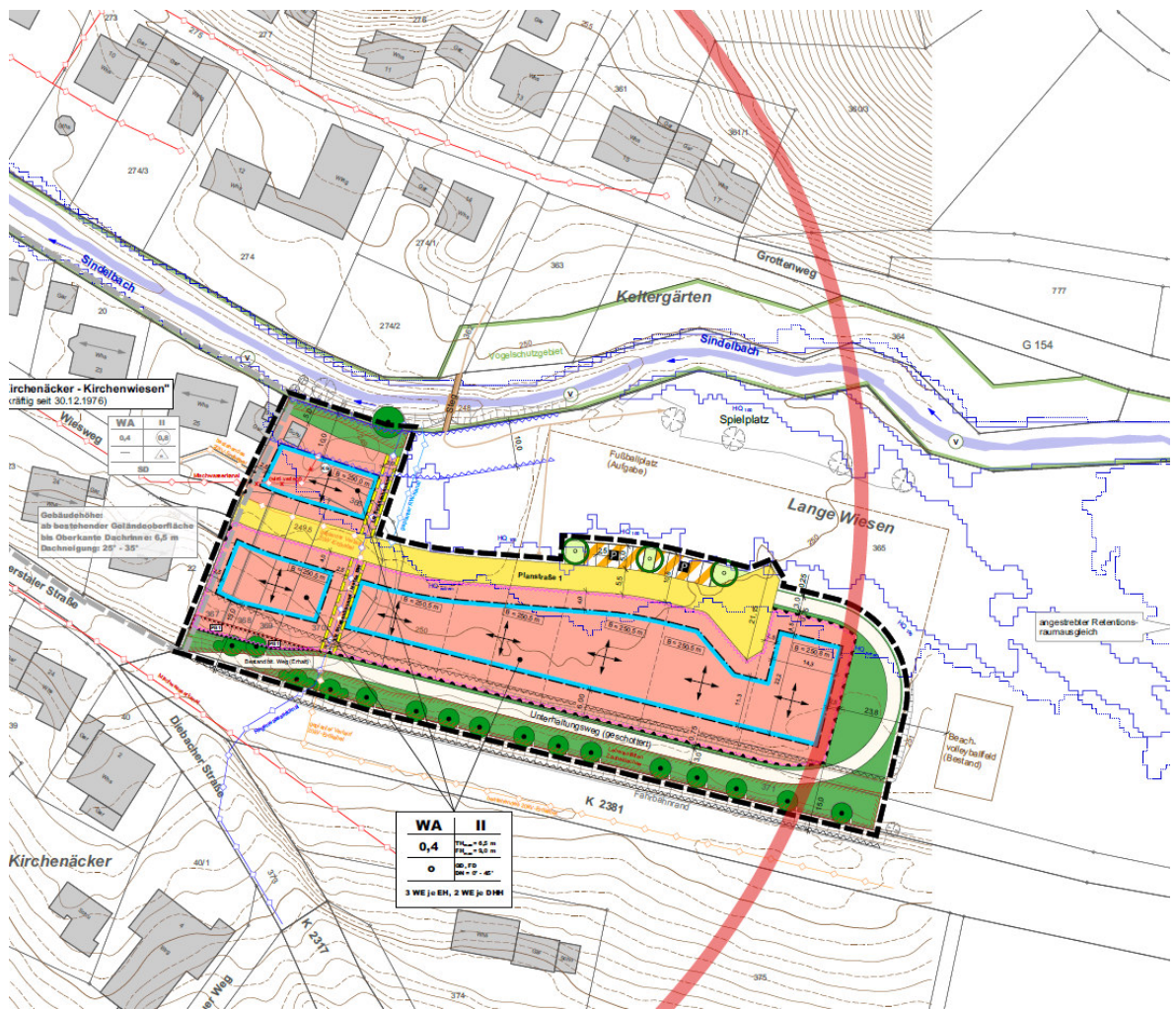


Abb. 1: Östlicher Ortsrand von Sindeldorf mit Planstandort (eigene Darstellung)

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie eine Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Sindeldorf und grenzt östlich an die Wohnbebauung des Wieswegs, nördlich an die K 2381 und südlich an den Sindelbach an.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

365 (t), 366, 367, 368, 369, 370, 371 (t).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,69 ha.

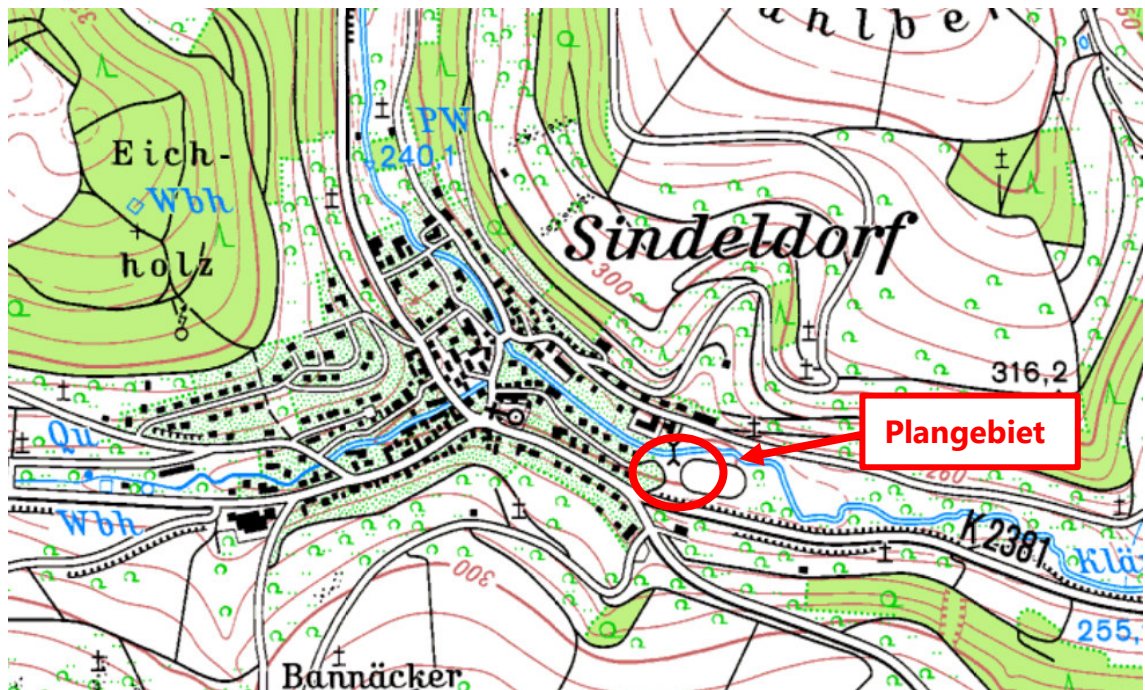


Abb. 2: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

3.2 Bestandssituation

Die Fläche des Plangebiets liegt in der Talaue des Sindelbachs und wird derzeit überwiegend als Bolzplatz (Rasenplatz), geschotterte Stellplatzfläche und zu einem kleineren Teil als Kraut- und Kleingärten genutzt.

Nördlich grenzt der Sindelbach an das Plangebiet an. Der Bachlauf des Sindelbachs wird durch Baum- und Strauchplantagen begleitet. Nordöstlich außerhalb des Plangebiets besteht in direkter Nachbarschaft zum Sindelbach ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich auf einer größeren Wiesenfläche zudem ein Beachvolleyballfeld als örtliches Freizeitangebot.

Westlich grenzt die zweigeschossige Wohnbebauung des Wieswegs an das Plangebiet an. Die Wohnbebauung zeichnet sich durch freistehende Einzelgebäude mit Satteldächern aus.

Die Kreisstraße K 2381 bildet im Süden den Abschluss des Plangebiets. Entlang der Kreisstraße an der südlichen Plangebietsgrenze finden sich die einzigen nennenswerten Baum- und Strauchbestände im Plangebiet

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den westlich gelegenen Wiesweg verkehrlich erschlossen, der angrenzend an das Planareal als Wendehammer ausgebildet ist. Der Wiesweg und die südlich des Plangebiets gelegene Eberstaler Straße bzw. K 2381 sind über einen geschotterten, untergeordneten Ringweg verbunden. Der Schotterweg dient aktuell als Wirtschafts- und Zufahrtsweg zum Bolzplatz und den Kleingärten sowie als Rettungsweg bei örtlichen Feierlichkeiten im Dorfkern.

Über einen Fußgängersteg ist der Spielplatz- und Freizeitbereich in der Sindelbachaue auch für die Wohnquartiere am Grottenweg nördlich des Sindelbachs bzw. vom Sindelbachradweg erreichbar. Dieser Steg bleibt erhalten und soll zukünftig auch eine Verbindung zwischen dem neuen und den bestehenden Wohnquartieren nördlich des Sindelbachs sicherstellen.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage in der Talaue des Sindelbachs nahezu eben und liegt auf einem Höhenniveau von ca. 250 m ü. NN mit leichtem Gefälle in Richtung Nordwesten. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze hin zur Kreisstraße 2381 steigt das Gelände auf ca. 254 m an. Der Böschungsbereich ist durch Baum- und Strauchbestand geprägt.

Technische Ver- und Entsorgung

Im westlich angrenzenden Wiesweg ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Der Mischwasserkanal verläuft ebenfalls in einem Teilbereich im nordwestlichen Plangebiet. Ein weiterer Mischwasserkanal besteht in der südwestlich des Plangebiets gelegenen Eberstaler Straße.

Innerhalb des Plangebiets verläuft von Süden nach Norden ein Regenwasserkanal. Er dient der Entwässerung der angrenzenden Außenbereiche bzw. der K 2381 und K 2317.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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

Das Plangebiet selbst ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken ohne besondere raumordnerische Ausweisungen oder Restriktionen dargestellt. Westlich grenzen Siedlungsflächen im Bestand an das Planareal an.

Östlich des Plangebiets ist entlang des Sindelbachs gebietsunscharf ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Da sich das Gebiet außerhalb des

Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet, sind durch die Planung keine Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz zu erwarten.

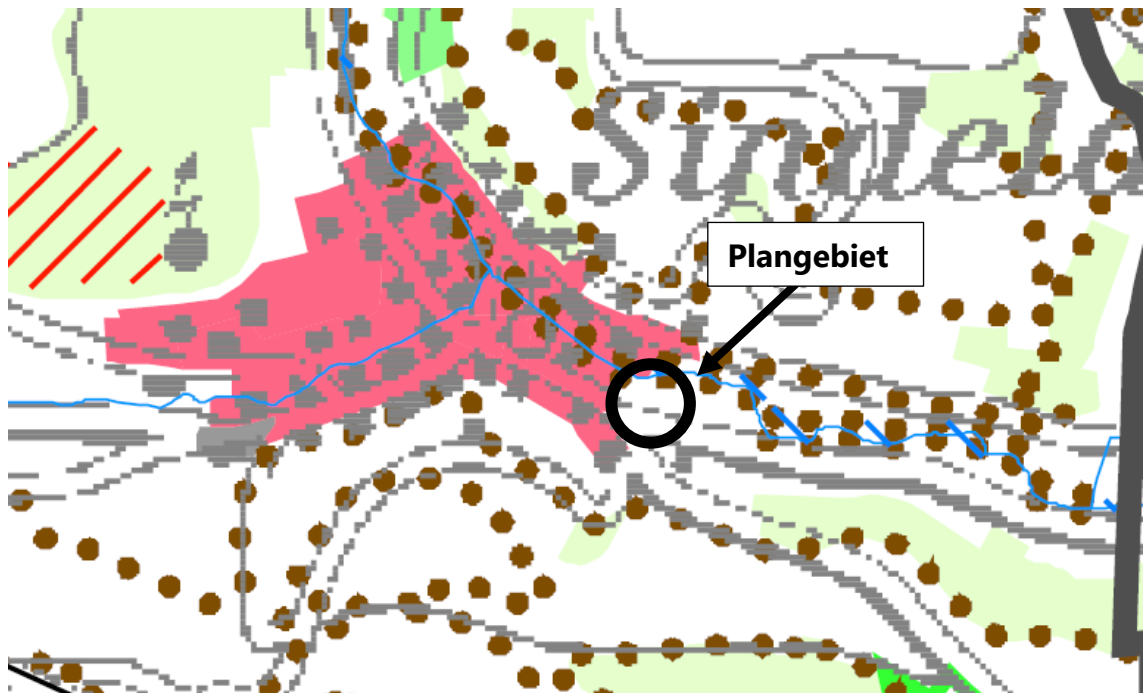


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schöntal ohne Flächenausweisung dargestellt.

Im FNP ist eine oberirdische Hauptversorgungsleitung (Strom) dargestellt, die das Plangebiet im westlichen Teil quert. Diese ist jedoch nicht mehr im Bestand vorhanden.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB entsprechend berichtigt und das Plangebiet zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

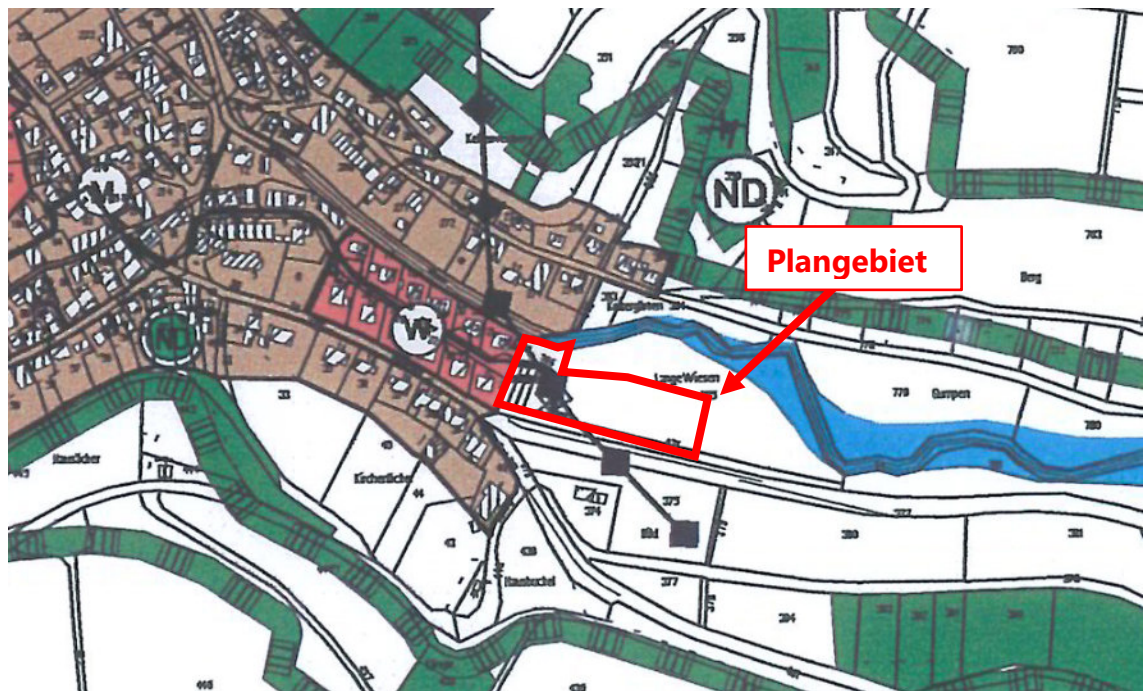


Abb. 4 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöntal (Quelle: Gemeinde Schöntal)

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich folgende Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht:

Gesetzlich geschützte Biotope

Nordöstlich des Plangebiets entlang des Sindelbachs befinden sich die beiden Offenlandbiotope „Gewässerbegleitender Auwaldstreifen östlich Sindeldorf“ und „Sindelbach südöstlich von Sindeldorf“.

Nördlich des Sindelbachs befindet sich zudem in einiger Entfernung zum Plangebiet das Offenlandbiotop „Trockenhang östlich Sindeldorf“.

Biotopverbund

Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets befindet sich ein Biotopverbund mittlerer Standorte. Nördlich und östlich erstreckt sich zudem ein Biotopverbund trockener Standorte.

Vogelschutzgebiet

Entlang des Sindelbachs, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend, erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Jagst mit Seitentälern“. Aufgrund des festgesetzten öffentlichen Grünstreifens, der als Puffer zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und dem Sindelbach dient, werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet durch die Planung erwartet. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die

Betroffenheit des Vogelschutzgebiets mitgeprüft. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 7.2 aufgeführt.

FFH-Gebiet

Nördlich des Sindelbachs sowie in einiger Entfernung südlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Jagsttal Dörzbach – Krautheim“. Das FFH-Gebiet wird aufgrund der Zäsur durch den Sindelbach im Norden und die Kreisstraßen im Süden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

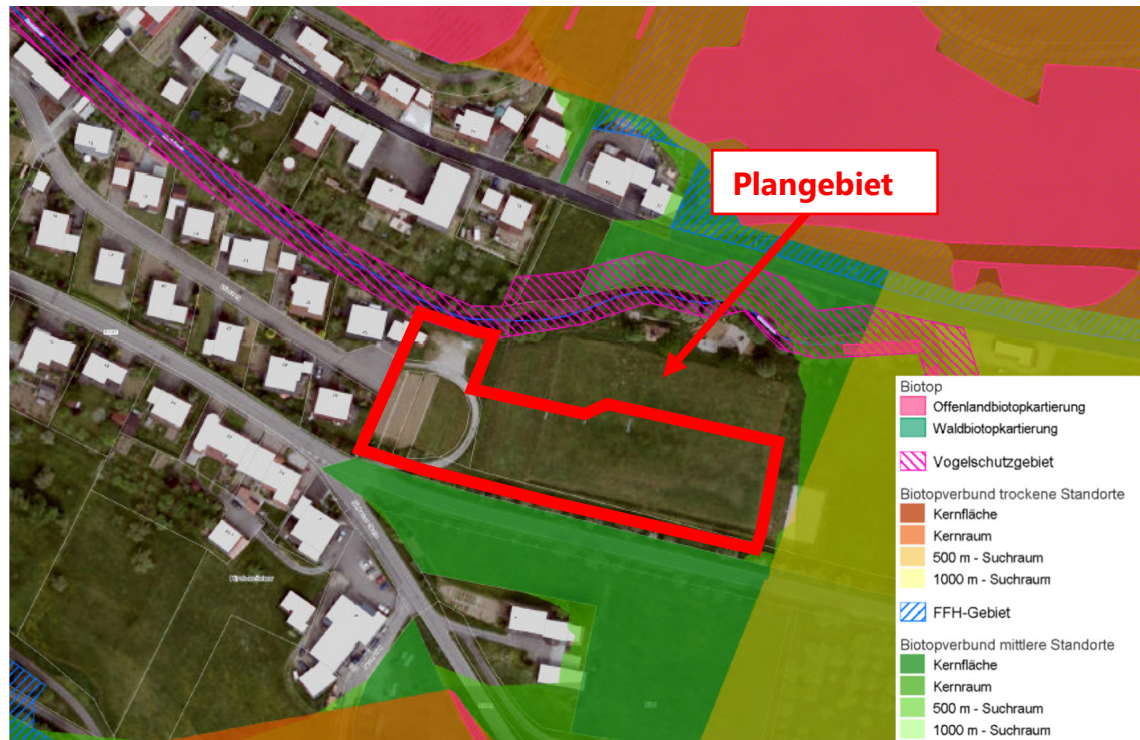


Abb. 5 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ Extrem

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft der Sindelbach. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der LUBW ist das Plangebiet sowohl bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen (HQ₁₀₀) als auch bei Extremhochwasserereignissen (HQ_{Extrem}) durch Überflutungen betroffen.

Der Verlauf des HQ₁₀₀ und des HQ_{Extrem}-Hochwassers ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Überflutungsfläche des HQ₁₀₀ befindet sich nur im Bereich der Stellplätze, des daran angrenzenden Verkehrsgrüns und der Planstraße 1. Wohnbauflächen sind nicht betroffen.

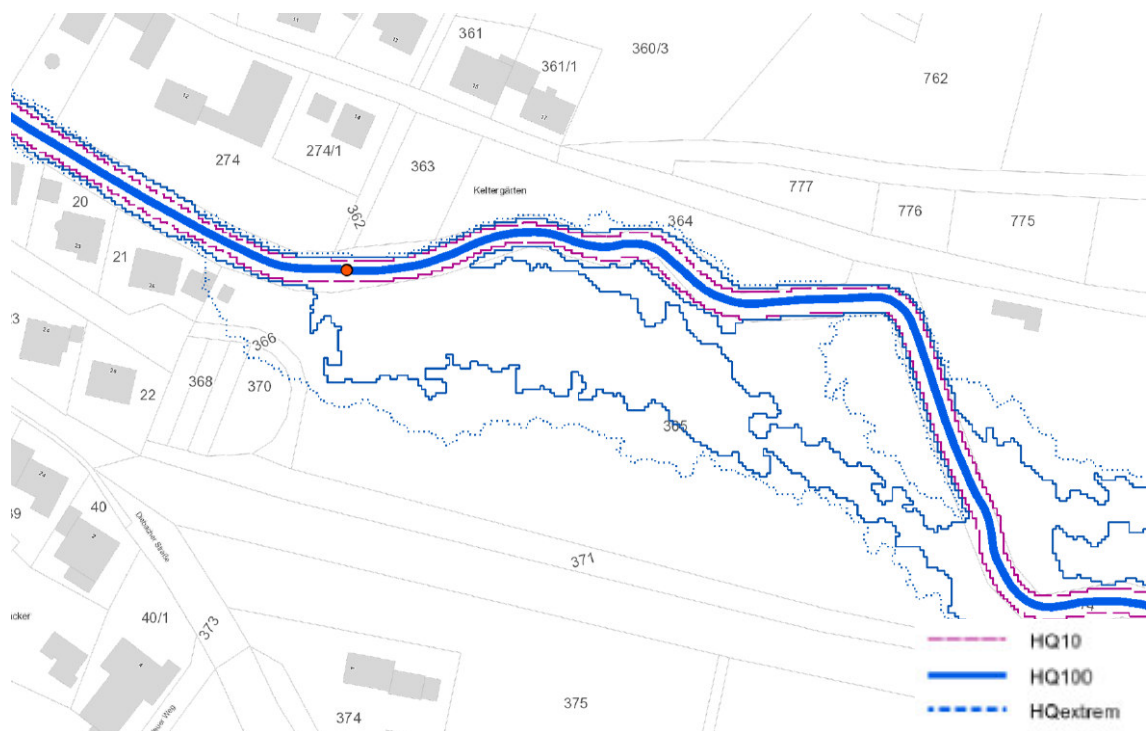


Abb. 6 Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW)

5. Nachweis des örtlichen Bedarfs

Die Gemeinde Schöntal ist im Ortsteil Sindeldorf seit Jahrzehnten bestrebt, die Innenentwicklung voranzutreiben. Im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung in Sindeldorf wurden allein in den letzten fünf Jahren drei Baulücken in den Straßen „Im Heller“, „Waldbrunnenstraße“ und „Kelterweinberg“ geschlossen. In den Baugebieten „Heller“ und „Heller II“ wurden in den letzten fünf Jahren fünf Bauplätze bebaut. Hieraus lässt sich der künftige örtliche Bedarf ableiten: Mit einer Nachfrage von fünf Bauplätzen sowie der Schließung von drei Baulücken wurden in den letzten fünf Jahren somit acht Wohnbaugrundstücke bebaut. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend weiterhin anhält, weshalb zu erwarten ist, dass in den nächsten fünf bis zehn Jahren im Ortsteil Sindeldorf ebenfalls Wohnbaugrundstücke in dieser Zahl nachgefragt werden. Da der Gemeinde im Innenbereich zum jetzigen Zeitpunkt keine gemeindeeigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung eines neuen, am Eigenbedarf orientierten Baugebiets erforderlich, um die innerörtliche Nachfrage in den nächsten Jahren zu decken. Derzeit liegen der Gemeinde zwei konkrete Bauplatzanfragen vor. Insbesondere die jüngeren Bewohner sollen in dem Ortsteil gehalten werden und für örtlichen Interessenten soll die Möglichkeit geboten werden, in Sindeldorf einen Bauplatz zu erwerben.

6. Plankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Bebauungsstruktur

Ziel ist es, am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sindeldorf eine Wohnbebauung zu schaffen, die sich in die Umgebungssituation integriert. Insgesamt sollen innerhalb des Wohngebiets 7 Wohnbaugrundstücke entstehen, die in Form von zweigeschossigen Einzelhäusern mit maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude zu einer aufgelockerten Siedlungsstruktur beitragen sollen. Die Wohngebäude sollen mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9 m ausgebildet werden. Somit soll ein dorfgerechter Gebietsstruktur geschaffen werden. Hinsichtlich der Dachformen wird auf Empfehlung des Ortschaftsrates den künftigen Bauherren ein sehr großer Spielraum offengehalten, um auch moderne Gestaltungsformen wie Flach- und Pultdächer zu ermöglichen.

Bei der Entwicklung des Plangebiets sind zudem die unmittelbare Lage am Sindelbach sowie die Überschwemmungsflächen bei HQ₁₀₀-Hochwasserereignissen besonders zu berücksichtigen (siehe Kapitel 8.3).

Grünstruktur

Entlang des Sindelbachs ist ein ca. 5,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen. Dieser dient als Puffer zwischen der Wohnbaufläche und dem Sindelbach.

Der bisherige Bolzplatz in Form einer regelmäßig gemähten Wiese entfällt im Zuge der Planung. Ein neuer Standort für einen Bolzplatz innerhalb des Plangebiets ist nicht vorgesehen. Je nach Bedarf und Erforderlichkeit soll außerhalb des Plangebiets in östlicher Richtung ein neuer Bolzplatz geschaffen und ggf. mit der notwendigen neuen Retentionsfläche kombiniert werden. Auf diese Weise kann der Hochwasserschutz der Ortslage und des Baugebiets verbessert werden.

Ein weiterer öffentlicher Grünstreifen ist entlang der südlich an das Plangebiet angrenzenden K 2381 vorgesehen. Durch den Grünstreifen mit Erhalt der bestehenden Obstbaumreihe soll eine abschirmende Wirkung zum Straßenverkehr der Kreisstraße erzielt werden.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den westlich gelegenen Wiesweg, der aktuell als Stichstraße mit Wendehammer ausgebaut ist. Abgehend vom bestehenden Wendehammer des Wieswegs werden die neuen Wohnbaugrundstücke über

eine 5,5 m brutto breite und ca. 120 m lange Stichstraße erschlossen. Diese erfüllt in ihrer Dimensionierung die Bedingungen als Wohnweg im Hinblick auf die Verkehrsstärke und die Länge der Straße. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer mit einer Bruttobreite von ca. 21,15 m geplant. Die Dimensionierung ermöglicht gemäß RAS06 die Befahrbarkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug und Fahrzeuge bis 10m Länge.

Die Planstraße 1 wird als gemischt genutzte Verkehrsfläche angelegt. Ein baulich höhenmäßig abgesetzter getrennter Gehweg ist im Sinne des flächensparenden Bauens nicht vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebiets nördlich der Stichstraße 10 Senkrechtparkplätze vorgesehen.

Am Ende der neu geplanten Stichstraße ist, abgehend vom Wendehammer, ein Wirtschaftsweg als Schotterweg vorgesehen. Dieser Wirtschaftsweg stellt weiterhin eine Anbindung an den im südlichen Plangebiet verlaufenden Unterhaltungsweg sicher. Die bereits im Bestand vorhandene Verbindung zwischen dem Wiesweg und dem Unterhaltungsweg wird durch die vorliegende Planung somit wieder aufgegriffen.

Der bestehende Spielplatz nordöstlich des Plangebiets wird auch weiterhin über einen Grasweg an den verlängerten Wiesweg angebunden. Der Fußgängersteg über den Sindelbach bleibt erhalten und soll zukünftig auch eine Verbindung zwischen dem neuen und den bestehenden Wohnquartieren nördlich des Sindelbachs sicherstellen.

Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser wird in Absprache mit dem Landratsamt ohne Retention in den nördlich gelegenen Sindelbach eingeleitet, das Schutzwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt (siehe Abb. 7). Aufgrund der Höhenlage des bestehenden Mischwasserkanals ist eine Entwässerung im Freispiegelgefälle für die sechs im Planbereich gekennzeichneten Baugrundstücke nicht möglich.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die detaillierte Abstimmung der Entwässerungsplanung und des Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung mit der zuständigen Fachbehörde im Landratsamt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte oberirdische Hauptversorgungsleitung (Strom) ist nicht mehr im Bestand vorhanden. Aus diesem Grund müssen keine Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Zur übergeordneten Stromversorgung befindet sich im Plangebiet ein 20kV-Erdkabel der Netze BW. Das Stromkabel verläuft bislang vom Wiesweg über den im Plangebiet liegenden Schotterweg zur K 2381, wo es nach Osten in der K 2381 weitergeführt wird. Im Bereich des Plangebiets wird das Kabel im Zuge der Erschließung in die Planstraße 1 und nach Süden abknickend parallel zum Regenwasserkanal des Straßenbauamts Künzelsau umverlegt. Der geplante Verlauf ist im Plan dargestellt.

Die leitungsgebundene Versorgung mit Wasser, Strom und Telefon kann durch die Verlängerung der bestehenden Netze ohne besondere Aufwendungen sichergestellt werden.

Der Ausbau des Breitbandnetzes wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

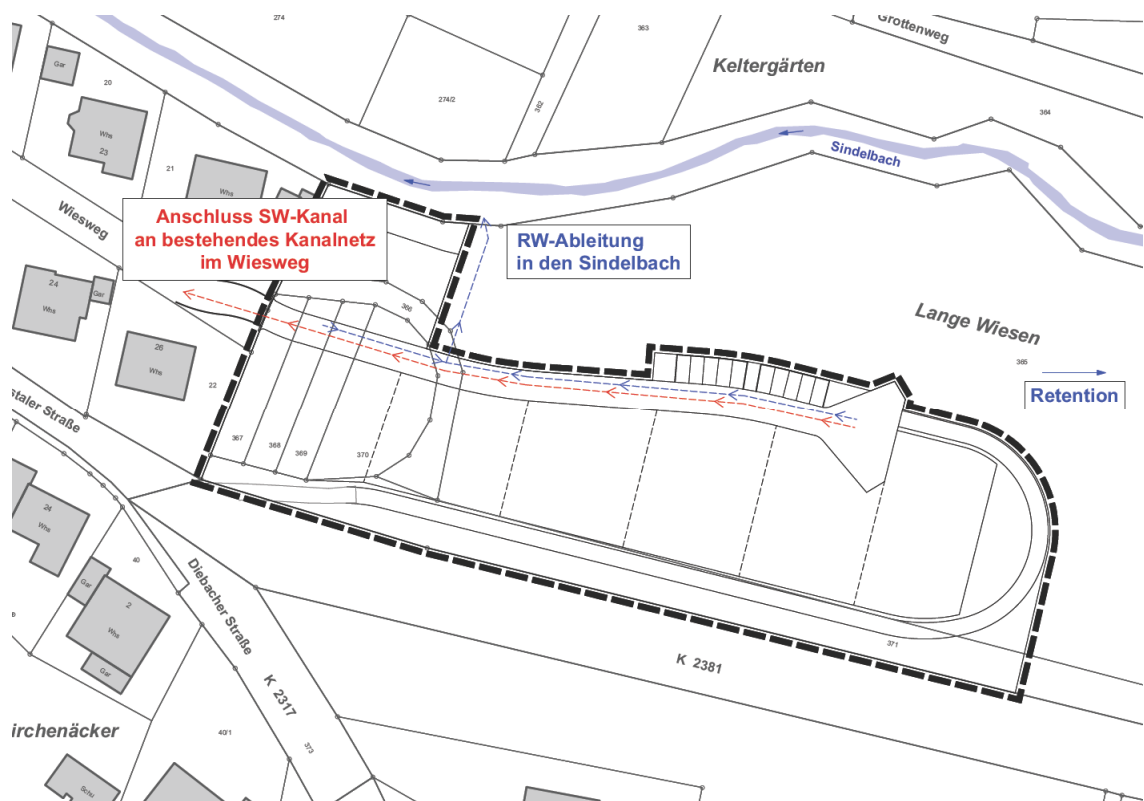


Abb. 7: Entwässerungskonzept Ableitung Schmutz- und Regenwasser (eigene Darstellung)

6.3 Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden verschiedene städtebauliche Varianten entwickelt, die sich unter anderem in der Anzahl der Wohnbaugrundstücke sowie der Plangebietsgröße unterscheiden. Zusätzlich wurde bei der Alternativenprüfung auch die Erhaltung des Bolzplatzes in verkleinerter Form untersucht. Aufgrund potenzieller Lärmkonflikte durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den Bolzplatz wurde die Variante mit dem Erhalt des Bolzplatzes in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet jedoch nicht weiterverfolgt.

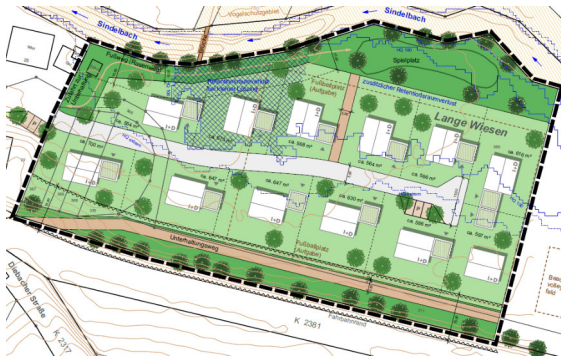
Bei der kleinsten Variante, die eine kurze Stickerschließung vom Wiesweg vorsieht, können bis zu 4 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden und bei der größten Variante bis zu 12. Aufgrund der Lage im HQ₁₀₀ Bereich und den verschärften gesetzlichen Bestimmungen zum Hochwasserschutz ist die Umsetzung der „großen Variante“ nicht realistisch.

Das unter 5.1 erläuterte städtebauliche Konzept bildet die priorisierte Variante, da insgesamt 7 Wohnbauplätze entwickelt werden können und somit der örtliche Wohnraumbedarf mit einem angemessenen Erschließungsaufwand gedeckt werden kann. Gleichzeitig werden die Belange des Hochwasserschutzes durch die Freihaltung des HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiets berücksichtigt.

Bei der Variantenentwicklung wurde stets der bestehende öffentliche Spielplatz in die Überlegungen einbezogen.

Nachfolgend werden 4 Varianten abgebildet:

„Große Variante“



„Kleine Variante“



„Mittlere Variante mit Unterhaltungsweg“



„Mittlere Variante mit Bolzplatz“



In Reaktion auf die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde das Plangebiet aufgrund des rechtlich entgegenstehenden § 78 (2) WHG von acht auf sieben Bauplätze verkleinert (siehe Kap. Hochwasserschutz).

6.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	6.882 m ²	100 %
Nettowohnbauland	4.064 m ²	59,1 %
Verkehrsflächen	958 m ²	13,9 %
davon: Straßenfläche	772 m ²	11,2 %
Parkierung	132 m ²	1,9 %
Verkehrsgrün	54 m ²	0,8 %
Öffentliche Grünflächen mit Wirtschaftsweg	1.860 m ²	27,0 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	7	ca. 581 m ²
Wohneinheiten (WE)*	12	
Anzahl an Einwohnern	ca. 25	
Bruttowohndichte** ohne öffentliche Grünpuffer	50	
Öffentliche Parkplätze	10	

* Annahme: 6 Einfamilienhäuser à 1,5 Wohneinheiten, 1 Doppelhaus à 3 WE und 2,1 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

Mindest-Bruttowohndichte Kleinzentren im ländlichen Raum entsprechend Regionalplan: 45 EW/ha

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines Wohngebiets sowie in Anlehnung an das westlich angrenzende Wohngebiet „Kirchenäcker - Kirchenwiesen“ erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Um Nutzungsunverträglichkeiten und eine zu hohe Verkehrsbelastung zu vermeiden, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird zur Schaffung eines aufgelockerten Wohnquartiers am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sindeldorf auf 0,4 festgesetzt.

Durch die gleichzeitige Festsetzung einer Mindest- und Höchstgeschossflächenzahl soll eine Mindestausnutzung des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden. Die Mindestgeschossflächenzahl wird dabei mit 0,2 festgesetzt, um eine wünschenswerte Ausnutzung des vorhandenen Baulandes sicherzustellen. Die zusätzliche Festsetzung der maximalen Geschossflächenzahl von 1,2 bietet dabei einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für Bauherren und dient einer entsprechenden städtebaulichen Rahmensetzung.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Um ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren bei der Planung und dem Bau der Gebäude zu eröffnen, kann

die Erdgeschossfußbodenhöhe von der Bezugsebene abweichen. Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Um die Auswirkungen an den Gebäuden bei potenziellen Hochwasserereignissen zu mindern bzw. zu vermeiden, wird die Bezugsebene zur Ausbildung der Erdgeschossfußbodenhöhe der Wohngebäude über die Wasserspiegellage bei HQ_{Extrem} -Hochwasserereignissen festgesetzt.

Um eine an die Dorfstruktur angepasste Bebauung zu gewährleisten, wird die maximale Traufhöhe auf 6,5 m, die maximale Firsthöhe auf 9,0 m und die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Für Flachdächer gilt die maximale Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe, um städtebaulich unerwünschte überhohe dreigeschossige Wandansichtsflächen im Straßenraum auszuschließen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Angelehnt an den westlich angrenzenden Bebauungsplan „Kirchenacker – Kirchenwiesen“ wird im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Somit soll am östlichen Siedlungsrand ein aufgelockertes Wohnquartier geschaffen werden.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen und ermöglichen eine flexible Bebauung der Wohnbaugrundstücke. Die Baugrenze des nördlichen Wohnbaugrundstücks ist an den einzuhaltenden 10 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des Sindelbachs angepasst, da innerhalb des Gewässerrandstreifens eine Anbaubeschränkung zu beachten ist. Bei den Baugrenzen der südlichen Wohnbaugrundstücke ist die gesetzliche Anbaubeschränkung von 15 m entlang der K 2381 berücksichtigt.

Die festgesetzte zulässige Gebäudehaupt- / Firstrichtung orientiert sich an der Festsetzung des unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplans „Kirchacker – Kirchwiesen“. Somit soll ein einheitlicher Gebietscharakter geschaffen und eine städtebaulich geordnete Bebauungsstruktur am östlichen Siedlungsrand gewährleistet werden.

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Südlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße 2381. Entsprechend des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (StrG) ist gemäß § 22 entlang der Kreisstraße eine Anbaubeschränkung von 15 m zu beachten. Die fachrechtlich erforderliche Anbaubeschränkung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um ausreichend Parkmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen, werden Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt. Um Behinderungen des öffentlichen Verkehrs zu vermeiden, ist ein Mindestabstand von 1,5 m seitlich zur öffentlichen, befahrbaren Fläche einzuhalten. Außerdem ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche an der Seite der Zufahrt sicherzustellen. Somit kann ein weiterer Stellplatz auf der privaten Grundstücksfläche generiert werden.

Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal 3 WE bei Einzelhäusern und 2 WE je Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern beschränkt. Somit wird eine moderate Verdichtung am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sindeldorf unter Wahrung des dörflichen Charakters ermöglicht.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept folgend (s. Kapitel 6) festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei als Empfehlung für die Ausführung zu verstehen.

Entlang der südlichen Wohnbaugrundstücke sind ebenso wie im östlichen Bereich des bestehenden Wendehammers des Wieswegs Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt, da die Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke ausschließlich über die vorgesehene Erschließungsstraße (Planstraße 1) erfolgen soll.

Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Eingrünung des Plangebiets und tragen insbesondere entlang des nördlich gelegenen Sindelbachs und der südlich verlaufenden Kreisstraße zu einer Pufferwirkung zur geplanten Wohnbebauung bei. Dabei werden die Wiesenflächen zweimal jährlich gemäht und das Schnittgut abgeräumt. Abgehende Bäume werden durch gleichartige Nachpflanzungen ersetzt.

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen sowie die Art dieser Maßnahmen

Da das Plangebiet im Norden an den Sindelbach angrenzt, ist das Gebiet zum Teil von HQ₁₀₀ und HQ_{Extrem}-Hochwasserereignissen betroffen. Zum Schutz vor Hochwasserereignissen wird daher für das nordwestliche Wohnbaugrundstück, das unmittelbar an den Sindelbach angrenzt, ein Kellergeschoss für unzulässig erklärt.

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

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Kleintierdurchlässige Zäune
- Getrennte Regenwasserableitung
- Ausschluss von Steingärten und -schüttungen
- Maßnahmen bzgl. Zauneidechsen

Weitere, auf den Artenschutz bezogene Maßnahmen werden nach Vorliegen der Artenschutzrechtlichen Prüfung nach Erforderlichkeit ergänzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebiets verläuft im westlichen Bereich ein Regenwasserkanal des Straßenbauamts Künzelsau zur Regenwasserableitung der K 2317, der auch im Zuge der Baugebieterschließung bestehen bleibt. Aus diesem Grund ist auf einer privaten Wohnbaufläche ein Leitungsrecht zugunsten des Straßenbauamts Künzelsau zur Regenwasserableitung erforderlich.

Zudem befindet sich im vorhandenen Weg im Plangebiet ein 20kV-Erdkabel der Netze BW, das im Zuge der Erschließung umgelegt werden soll, um die übergeordnete Stromversorgung weiterhin zu sichern. Nach der Verlegung soll das Kabel in der Planstraße 1 verlaufen und dann parallel zum Regenwasserkanal abknicken (siehe Planeintrag). Gleichzeitig werden in diesem Bereich Lehrrohre für Glasfaserkabel sowie eine Leitung der Telekom verlegt, sodass daher südlich der Planstraße 1 auf der privaten Wohnbaufläche zusätzlich ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW zur Stromversorgung sowie zugunsten der Telekom zur Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erforderlich wird. Da sich die Lehrrohre für Glasfaserkabel nach der Verlegung im Besitz der Gemeinde Schöntal befinden, wird darüber hinaus auch diesbezüglich ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde erforderlich.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote dienen in Kombination mit den Pflanzbindungen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und erfüllen zusätzlich ökologische Zwecke. Durch die Pflanzgebote entsteht ein durchgrüntes und aufgelockertes Wohngebiet am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sindeldorf.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, wird die Lebensstätte der Zauneidechsen im Bereich der Böschung und des Gehölzes aus Weide und Kirschlorbeer im Südwesten des Plangebiets als PFB 1 zum Erhalt festgesetzt.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Hinblick auf moderne Bauformen werden im Baugebiet alle Dachformen sowie versetzte Firste zugelassen und die Dachneigung bis 45° komplett freigegeben.

Die Dachfarbengestaltung ist zur Schaffung eines einheitlichen Gebietscharakters relativ eng gefasst.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Einfriedungen und Stützmauern

Zur Wahrung eines aufgelockerten, dörflich geprägten Ortsteils sind als Einfriedungen Hecken zulässig. In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind dabei ebenfalls zulässig.

Zur Gewährleistung der verkehrlichen Sicherheit sind Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind zur Gewährleistung des landwirtschaftlichen Verkehrs Einfriedungen und Stützmauern um 1,0 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückzunehmen.

Verwendung von Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um den hohen örtlichen Motorisierungsgrad innerhalb der Gemeinde Schöntal – Ortsteil Sindeldorf ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Planungsumfeld zu vermeiden, wird von der Möglichkeit nach LBO, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, Gebrauch gemacht.

Nach Angaben des statistischen Landesamtes kommen in Schöntal auf zehn Einwohner ca. 7 Autos. Der Stellplatzschlüssel wird daher auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit angemessen erhöht.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Lage im Überschwemmungsgebiet
- Gewässerrandstreifen
- Landwirtschaft
- Geotechnik
- Kellerentwässerung
- Vermeidungsmaßnahmen Zauneidechse
- Weitere Vermeidungsmaßnahmen

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß den Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens (§ 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen wurde vom Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon eine Untersuchung der Auswirkungen auf die Umweltbelange erstellt. Die Ergebnisse sind in einem separaten Fachbeitrag, der den Bebauungsplanunterlagen als Anlage 1b beigefügt ist, dargestellt. Im Rahmen dieser Analyse wurde auch das Vogelschutzgebiet „Jagst mit Seitentälern“ am Sindelbach untersucht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Gemäß den Ergebnissen der Untersuchungen ergeben sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter, welche im Bebauungsplan berücksichtigt und durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. minimiert werden. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) wurden in Art und Umfang im separaten Fachbeitrag dargestellt.

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhalt der Vegetation inkl. Gehölze in den Grünflächen im Süden und in einem Teil des Baugrundstücks im Südwesten
- Insektenschonende Beleuchtung des Gebiets
- Kleintierdurchlässigkeit von Zäunen
- Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen bzgl. der Lebensstätten von Zauneidechsen
- Vorgezogene Baufeldräumung und regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Durchgrünung und Bepflanzung der privaten Bauflächen

Schutzgut Boden

- Hinweise zum schonenden Umgang mit dem Boden und allgemeinen Bodenschutz

Schutzgut Grund- und Oberflächengewässer

- Beschichtung metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

- Getrennte Erfassung des Niederschlagswassers
- Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen

Schutzgut Klima und Luft

- Ausschluss von Steingärten und -schüttungen zum Schutz des Kleinklimas

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

- Erhalt der Vegetation inkl. Gehölze in den Grünflächen im Süden und in einem Teil des Baugrundstücks im Südwesten

Mit diesem Maßnahmenbündel zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen werden die Belange des Umweltschutzes in der Planung im Sinne eines planerischen Interessensausgleich ausreichend beachtet und umfassend Rechnung getragen. Trotz der dringend erforderlichen Inanspruchnahme der Fläche zur Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfs, werden dabei die wertvollsten Grün- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebiets erhalten und durch Pflanzmaßnahmen in den öffentlichen Flächen und den Baugrundstücksflächen ergänzt, so dass langfristig sogar mit einer Zunahme der biologischen Vielfalt gegenüber dem heutigen Bestand zu rechnen ist, das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und auch für die Schutzgüter „Wasser“, „Klima und Luft“ und „Landschaftsbild und Erholung“ keine wesentlichen Auswirkungen entstehen.

Trotz dieser Maßnahmen verbleiben gemäß der Untersuchung der Umweltbelange Eingriffe im Bereich der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ und „Boden“. Die ermittelten mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten allerdings im Verfahren nach §13b BauGB gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine vollständige Kompensation der entstehenden bzw. verbleibenden Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen bis auf Fledermäuse und Zauneidechsen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.

- **Fledermäuse:**

Das Sindelbachtal mit Sindeldorf und dem umgebenden Offenland ist für 8 Fledermausarten geeignet und ein großes zusammenhängendes Jagdgebiet. Die

Ufergehölze des Sindelbachs können Arten, die im Ort möglicherweise Quartiere haben, eine Leitstruktur sein. Das Plangebiet mit seinem hohen Rasenanteil hat keine Qualität als Jagdgebiet. Die kleinen Höhlen in den Bäumen entlang der Straße eignen sich nur als Zwischen- bzw. Einzelquartiere. Auch an dem Schuppen im Westen des Plangebiets kann es solche Quartiere für kleine Arten geben.

Strukturen, die sich als Wochenquartiere eignen, gibt es im Plangebiet nicht.

Sollte der Schuppen abgerissen werden, geht ein potenzielles Zwischenquartier verloren. Die Obstbäume an der Straße bleiben erhalten.

Mit der Umsetzung der bei den Vögeln empfohlenen Vermeidungsmaßnahme wird sichergestellt, dass auch Fledermäuse nicht verletzt oder getötet werden.

Der Verlust des einen potentiellen Zwischenquartiers am Schuppen führt weder zu einer Verschlechterung der lokalen Population noch der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG bezüglich der Fledermäuse werden nicht ausgelöst.

▪ **Zauneidechse:**

Die Straßenböschung entlang der Eberstaler Straße, das kleine Gehölz aus Weide und Kirschlorbeer, der Wegrand im Südwesten und der Saum des Ufergehölzes im Nordwesten eignen sich als Lebensstätten für Zauneidechsen, die mit weiteren geeigneten Flächen außerhalb in Verbindung stehen. Im Plangebiet konnten bei drei Begehungen 17 Nachweise von Zauneidechsen erbracht werden.

Die Lebensstätten werden zum großen Teil erhalten und randlich bzw. temporär geschützt. Zauneidechsen werden nicht getötet oder verletzt.

Die Lebensstätte entlang der Straßenböschung wird durch den Bau des Wirtschaftswegs verschmälert. Es besteht die Gefahr, dass bei der Baufeldräumung oder in der Bauphase Eidechsen verletzt und getötet werden.

Besonders gefährdet sind Tiere, die in der Fläche überwintern, und im Boden abgelegte Eier. In der aktiven Zeit können Eidechsen ausweichen bzw. fliehen und das Risiko, dass sie zu Schaden kommen, ist geringer.

Die Vermeidungsmaßnahmen verhindern eine Beeinträchtigung der Zauneidechsen in den erhalten bleibenden Lebensstätten des Plangebiets. Störungen werden vor allem durch die Schutzzäune gering gehalten.

Der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert sich nicht.

Durch den Bau des Wirtschaftswegs im Süden geht ein verhältnismäßig kleiner Teil der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet verloren.

Die im Plangebiet und in angrenzende Flächen verbleibenden Lebensstätten reichen aus, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Falls der Schuppen abgerissen werden sollte, sollte der Abriss in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen. Ist das nicht möglich, müssen vor dem Beginn des Abrisses im genannten Zeitraum alle Strukturen, in und an denen Vögel brüten können, verschlossen oder in sonstiger Weise unbrauchbar gemacht werden. Zusätzlich sind bei einem möglichen Schuppenabriss für die verlorengehenden Nischenbrüterbrutplätze im Umfeld 1 – 2 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter aufzuhängen.
- Liegt das Gelände vor der Bebauung längere Zeit lang brach, muss durch Mähen und/oder Mulchen mindestens alle zwei Wochen verhindert werden, dass Bodenbrüter Nester anlegen.
- Zauneidechsen-Lebensstätten, die erhalten werden, sind solange in angrenzenden Flächen Bauarbeiten stattfinden zu schützen. Für die Dauer der Bauarbeiten ist auf der jeweiligen Grenze ein Schutzzaun aufzustellen, der ein Befahren der Lebensstättenfläche und auch ein Lagern und Abstellen verhindert.
- Vermeidungsmaßnahmen bei der Wegbaufläche (siehe Hinweise Ziffer 14)

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an den Sindelbach und ist bei HQ₁₀₀-Ereignissen geringfügig sowie bei HQ_{Extrem}-Ereignissen betroffen. Entsprechend § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten HQ₁₀₀-Gebiete als Überschwemmungsgebiete. Grundsätzlich ist gemäß § 78 (1) WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich untersagt.

Zunächst wurde versucht, eine bauliche Entwicklung innerhalb des HQ₁₀₀ Hochwasserbereichs innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen, indem am 11.04.2019 eine Abstimmung bezüglich des Retentionsraumausgleichs mit der Gemeinde, der zuständigen Unteren Wasserschutzbehörde des Landratsamts Hohenlohekreis sowie dem Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH aus Stuttgart stattfand.

Wie in den ergänzenden Erläuterungen zur wasserwirtschaftlichen Stellungnahme des Landratsamts ausgeführt, sind für eine Ausnahmegenehmigung 9 Tatbestände nach § 78 (2) WHG zu erfüllen. Nach Einschätzung des Landratsamts sind nur 8 Punkte erfüllbar bzw. lösbar. Die Ausweisung neuer Baugebiete kann aber gemäß § 78 (2) Punkt 1 WHG nur dann zugelassen werden, „wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können“. Die Ausnahmevoraussetzung ist gemäß den Erläuterungen des Landratsamts nur dann erfüllt, wenn eine Siedlungsentwicklung in der Gemeinde ausschließlich innerhalb des Überschwemmungsgebiets möglich ist. Dabei wird sich auf das gesamte Gemeindegebiet bezogen. Da die Gemeinde Schöntal in anderen Ortsteilen durchaus weitere Baugebiete ausweist, bestehen andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung und damit laut Landratsamt keine Chance auf eine Ausnahme.

Aufgrund dieser entgegenstehenden rechtlichen Hürde sprach sich der Ortschaftsrat für einen Verzicht auf den im HQ₁₀₀ liegenden Bauplatz aus und das Plangebiet wurde verkleinert. Somit bestehen im Plangebiet innerhalb der HQ₁₀₀-Flächen keine Bauflächen mehr und ein baugebietsbezogener Retentionsraumausgleich ist nicht erforderlich.

Damit ist eine Bebauung am vorgesehenen Planstandort ohne die Notwendigkeit einer Ausnahmeentscheidung nach § 78 (2) WHG möglich. Nördlich der Planstraße 1 ist im Plangebiet im Entwurf lediglich noch ein Wohnbaugrundstück vorgesehen, das nicht innerhalb der Überflutungsfläche des HQ₁₀₀ liegt. Die südlich der Planstraße 1 gelegenen sechs Wohnbaugrundstücke sind entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der LUBW bei HQ₁₀₀-Hochwasserereignissen nicht betroffen.

Dennoch sieht die Gemeinde unabhängig von der Ausweisung des Baugebiets „Lange Wiesen“ einen Retentionsraumausgleich vor, der am Sindelbach oberhalb des Plangebiets durchgeführt werden soll, um die Ortslage im Allgemeinen besser vor Hochwasser zu schützen.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden im Bebauungsplan berücksichtigt durch:

- Ausschluss von Kellergeschossen auf dem nördlichen Bauplatz
- Festsetzung der Bezugshöhe über der Überflutungshöhe des HQ_{Extrem} und Festsetzung der EFH mit max. 10 cm Abweichung nach unten von der Bezugshöhe
- Schaffung von Retentionsraumausgleich am Sindelbach

8.4 Immissionen

Aufgrund des geplanten Abstandes der Baufenster zur Kreisstraße K 2381 und des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens ist nach Aussage des Landratsamtes nicht mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die Verkehrslärmimmissionen auf dem Plangebiet zu rechnen, weshalb auf die Lärmprognose verzichtet werden kann. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.5 Verkehr

Wie in Kapitel 6.2 geschildert, sind keine negativen verkehrlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit und die zusätzliche Ausweisung von 10 öffentlichen Parkplätzen werden ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt. Die Dimensionierung der Planstraße 1 entspricht den Anforderungen im Plangebiet.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende des Jahres 2019 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Schöntal, den 22.09.2020

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de