



Gemeinde

Schöntal

Hohenlohekreis

Bebauungsplan „Schaf IV“

Gemarkung Aschhausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Erneute Offenlegung

Planstand: 03.02.2022

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	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Verkehrerschließung	8
5.3	Ver- und Entsorgung	8
5.4	Grünstruktur	8
5.5	Plandaten	9
6.	Planinhalte	10
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2	Örtliche Bauvorschriften	13
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
7.	Auswirkungen der Planung	15
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	15
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	19
7.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	22
8.	Angaben zur Planverwirklichung	23
8.1	Zeitplan	23

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schaf IV“ ist erforderlich, um den örtlichen Bedarf nach Wohnbauland im Ortsteil Aschhausen zu decken. Der Bedarf kann aus der zeitlichen Betrachtung der Aufsiedlung des angrenzenden Baugebiets „Schaf III“ abgeleitet werden. Dieses wurde im Jahr 2016 erschlossen, wobei inzwischen alle Bauplätze verkauft und teilweise bebaut sind. In vier Jahren wurden somit alle vier Bauplätze bebaut, was im Schnitt einem Bauplatz im Jahr entspricht. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend weiterhin anhält und in den nächsten Jahren ebenfalls Wohnbaugrundstücke in dieser Zahl nachgefragt werden. Somit ist zu erwarten, dass mit der Ausweisung von 15 Bauplätzen der Bauplatzbedarf für die nächsten 15 Jahre gedeckt werden kann. Eine bedarfsorientierte Aufsiedlung des Baugebiets ist angedacht. Derzeit liegen der Gemeinde Schöntal insgesamt 90 Bauplatzanfragen vor, wovon sich 20 direkt auf den Ortsteil Aschhausen beziehen (Stand Dezember 2021). Da gemeindeeigene Baugrundstücke in Aschhausen nicht zur Verfügung stehen ist die Ausweisung eines neuen, am Eigenbedarf orientierten Baugebiets erforderlich, um die innerörtliche Nachfrage in den kommenden Jahren decken zu können.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, eine dem örtlichen Eigenbedarf entsprechende Anzahl an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Aschhausen zu entwickeln und attraktive Wohnbaugrundstücke in ruhiger, landschaftlich reizvoller Lage zur Verfügung stellen zu können.

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 3.976 m² 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.

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 und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird trotz eines grundsätzlich

möglichen Verzichts im Rahmen der Verfahrenserleichterungen durchgeführt, um einen für das Planvorhaben angemessenen Beteiligungsumfang sicherzustellen.

Auch die aus der 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 Gericht beurteilten Planfall wird zudem der Großteil des Plangebietes durch eine 45 m breite 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 „Schaf IV“ werden alle wesentlichen Punkte für ein § 13b-Verfahren aus dem VGH-Urteil erfüllt:

- Das Plangebiet schließt im Osten direkt an das bebaute Wohngebiet „Schaf II“ und im Norden an das Wohngebiet „Schaf III“ an, welches ebenfalls bereits zu Teilen aufgesiedelt ist.
- Die Abgrenzung ist abrundend zu den bestehenden Wohngebieten und nicht „künstlich“ gezogen.
- Der Bebauungsplan sieht eine aus diesen Randbedingungen ergebende logische und sinnvolle Fortführung der Wohngebiete „Schaf II“ und „Schaf III“ und ihrer Bebauung ohne Unterbrechung vor. Es entsteht gerade kein selbstständiger, abgesetzter Siedlungsansatz und auch keine riegelartige Wirkung.
- 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

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

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Aschhausen, südlich der Ravensteiner Straße (K 3956), unmittelbar angrenzend an die Wohngebiete „Schaf II“ und „Schaf III“.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

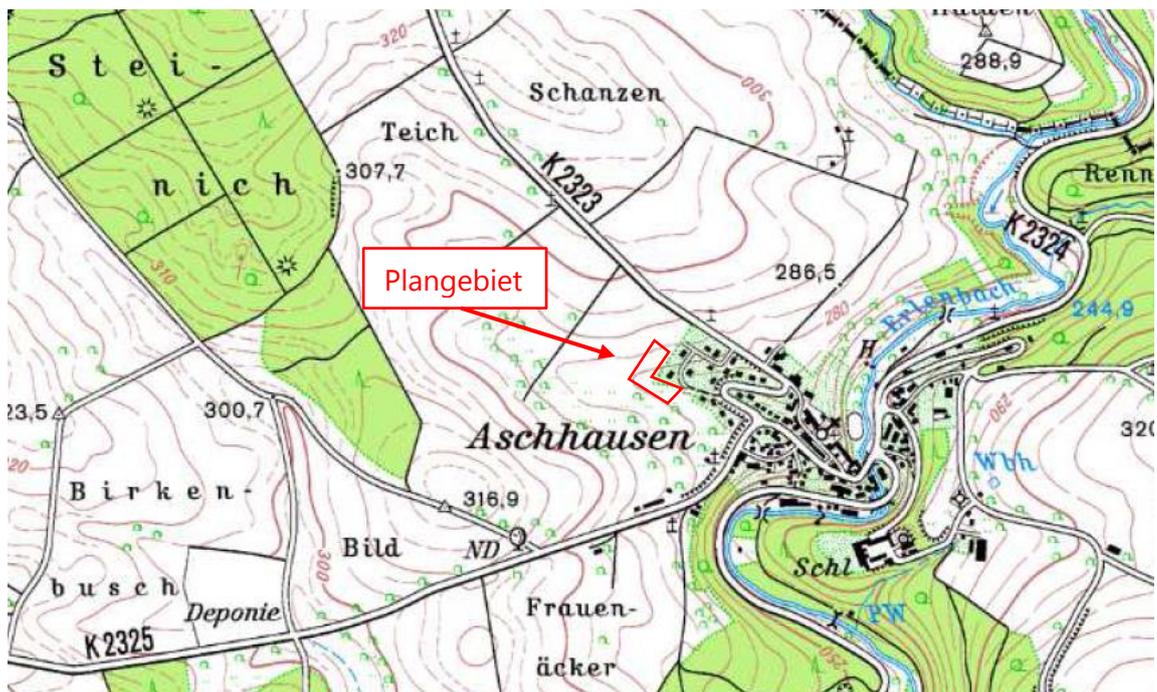


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Aschhausen in Schöntal. Das Planareal grenzt im Norden und Osten an die bestehende Bebauung an. In westliche Richtung befinden sich ackerbaulich genutzte Felder und Wiesen. Nördlich des Plangebiets verläuft in knapp 100 m Entfernung die Ravensteiner Straße (K 3956).

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird momentan im Norden intensiv ackerbaulich genutzt. Im südlichen Teil befinden sich Streuobstwiesen. Etwa mittig wird das Plangebiet von einem Entwässerungsgraben durchzogen, der innerhalb der bebauten Ortslage verdolt ist. Der Entwässerungsgraben ist im Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) als Gewässer 2. Ordnung mit dem Namen Teichbach eingetragen.

Im Norden und Osten grenzt die Wohnbebauung der Baugebiete „Schaf II“ und „Schaf III“ an. Nach Süden setzen sich die Streuobstwiesen fort, während sich nach Westen weitere intensiv genutzte Ackerflächen anschließen.

Topographie

Das Plangebiet liegt beidseits einer sanften geneigten Talmulde. Der nördliche nach Süden exponierte Hang fällt dabei von ca. 287 m ü. NN im Norden auf ca. 278 m ü. NN; während der südliche Bereich nach Norden geneigt ist und von rund 285 m ü. NN auf etwa 274 m ü. NN abfällt.

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 gemäß Landesentwicklungsplan zum ländlichen Raum im engeren Sinne.

Nach Aussage des Regionalplans ist eine Entwicklung von Wohnraum für Gemeinden des ländlichen Raums für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zulässig.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist nachrichtlich als Siedlungsfläche Wohnen (Planung) ausgewiesen. Für den südlichen Teil besteht im Regionalplan keine Flächenausweisung. Nordwestlich bis südwestlich des Plangebiets ist im Anschluss ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dieses Gebiet wird nicht direkt von der Planung tangiert.

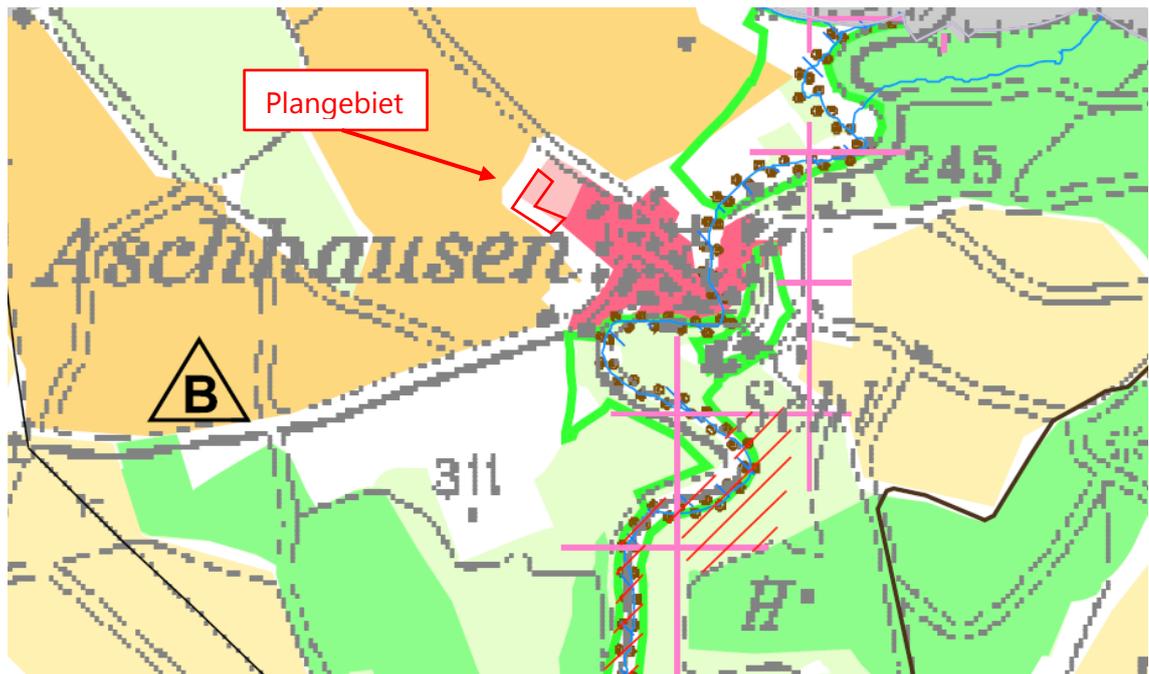


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schöntal keine Baufläche ausgewiesen.

Die Planung folgt somit 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.

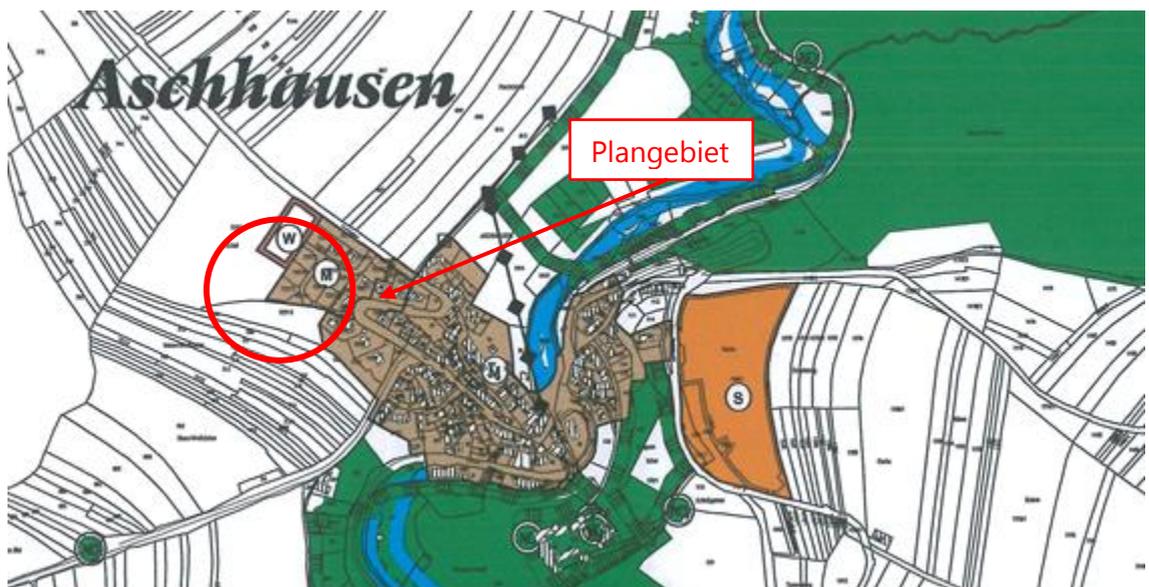


Abb. 3: Auszug aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schöntal

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope

Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 200 m Entfernung das Offenlandbiotop „Feldgehölz I westlich Aschhausen“.

FFH-Mähwiese

In rund 30-40 m südöstlicher Entfernung befindet sich eine ausgewiesene Magere Flachland-Mähwiese. Aufgrund dessen, dass entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ein drei Meter breiter Streifen zur Eingrünung des geplanten Neubaugebiets vorgesehen ist, sind dahingehend keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Planbereich zu einem kleinen Teil in einem Kernraum und überwiegend in einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbund für mittlere Standorte.

Trockene und feuchte Standorte des landesweiten Biotopverbunds sind auch im größeren Umfeld des Plangebiets nicht ausgewiesen.

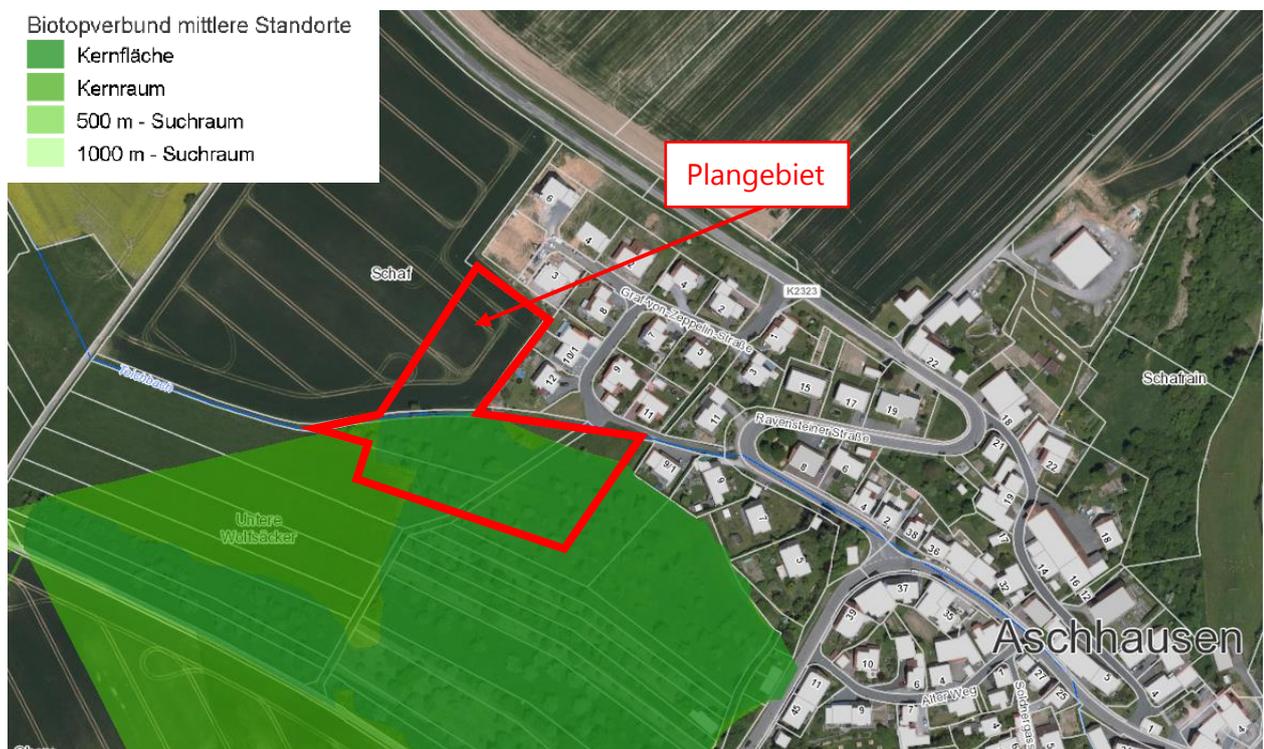


Abb. 4: Ausweisungen landesweiter Biotopverbund mittlere Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Plankonzept

5.1 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.

Im Vorfeld zur Planaufstellung wurde eine Alternativendiskussion durchgeführt, in der das Konzept des Plangebiets zusammen mit Ortschaftsrat und Verwaltung entwickelt wurde. Darüber hinaus fand am 13.11.2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, in der Anregungen der Bürger gesammelt wurden, die bei der Planung berücksichtigt wurden.

Im Plangebiet sind 15 Wohnbaugrundstücke geplant, die entlang der Erweiterung der Graf-von-Zeppelin-Straße im Ringschluss angebunden werden. Durch den Bau der Planstraße 2, die bis an den westlichen Gebietsrand führt, wird eine mögliche Erweiterung des Baugebiets in diese Richtung offengehalten. Es ist größtenteils eine aufgelockerte Bebauung mit ländlichen Einzelhäusern vorgesehen. Lediglich im Bereich des inneren Rings sollen zudem Mehrfamilienwohnhäuser umgesetzt werden, um auch den Bedarf nach dichteren Bauformen zu decken. Um dies zu ermöglichen, wird im inneren Ring als städtebaulich sinnvoller Bereich im Plangebiet verpflichtend die Umsetzung von mindestens zwei Vollgeschossen pro Wohngebäude festgesetzt sowie die zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf sechs pro Einzelhaus erhöht. Durch die Erhöhung der baulichen Dichte des Plangebiets insgesamt kann eine effektivere Ausnutzung der überbaubaren Fläche sichergestellt werden. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 580 m².

Das Plangebiet kann durch die Gliederung eines nördlichen und südlichen Teils grundsätzlich in zwei Abschnitten erschlossen werden. Aufgrund eines effektiveren und günstigeren Erschließungsaufwands ist jedoch vorgesehen, die Gesamterschließung auf einmal durchzuführen. Dennoch ist es Ziel der Gemeinde Schöntal, das Baugebiet schrittweise und bedarfsorientiert aufzusiedeln. Aufgrund dessen, dass im Ortsteil Aschhausen nach der Aufsiedelung des angrenzenden Baugebiets „Schaf III“ keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, die Nachfrage nach Wohnbauplätzen jedoch ungebrochen ist, lässt sich die Erforderlichkeit der Planung begründen. Derzeit liegen der Gemeinde Schöntal insgesamt 90 Bauplatzanfragen vor, wovon sich 20 direkt auf den Ortsteil Aschhausen beziehen (Stand Dezember 2021). Die 90 Anfragen für die Gesamtgemeinde können zu größeren Teilen, jedoch nicht vollumfänglich in den jeweiligen Ortsteilen der Gemeinde abgedeckt werden, sodass die Planung neben der Deckung des örtlichen Eigenbedarfs auch die Bewältigung des Gesamtbedarfs innerhalb der Gemeinde zum Ziel hat. Da die Planung durch die Ausweisung von 15 Bauplätzen den mittelfristigen Bauplatzbedarf der nächsten 15 Jahre decken soll, wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets als angemessen erachtet.

5.2 Verkehrserschließung

Angebunden wird das Plangebiet im Ringschluss über die Graf-von-Zeppelin-Straße. Dabei wird die 6,0 m breite Planstraße 1 aufgrund des geringen gebietsbezogenen Verkehrsaufkommens im Mischprinzip ohne separaten Gehweg vorgesehen. Nach Westen wird die 6,0 m breite Planstraße 2 angelegt, die bei einer möglichen Erweiterung als Anschluss des nächsten Bauabschnittes dienen kann. Die Planstraße 2 befindet sich dabei zu einem kleinen Teil innerhalb des Gewässerrandstreifens des Teichbachs. Aufgrund der Bestandssituation und den daraus resultierenden erschließungstechnischen Zwängen wird ausnahmsweise von den Verboten gemäß § 29 Abs. 3 WG abgewichen. Die hierfür erforderlichen Gründe des Wohls der Allgemeinheit (gemäß § 29 Abs. 4 WG i.V.m. § 38 Abs. 5 WHG) ergeben sich durch die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb der Gemeinde Schöntal als zentrales Planerfordernis.

Die Fahrbahnbreite erlaubt problemlos das Parken von Besuchern, Lieferfahrzeugen etc. im Straßenraum, so dass auf die separate Ausweisung öffentlicher Stellplätze verzichtet werden kann. Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken abzudecken. Dies wird durch einen erhöhten Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit sichergestellt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser wird über separat geführte Regenwasserkanäle dem bestehenden Graben im Plangebiet zugeführt. Im Zuge der weiteren Planung wurde zudem als zentrale Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet entsprechend der Topografie im Osten des Plangebiets eine Regenrückhalteanlage vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken soll für die Rückhaltung des Gesamtgebiets sowie zusätzlich für vier Bauplätze des bestehenden Gebiets „Schaf III“ dimensioniert werden.

Das häusliche Schmutzwasser soll innerhalb des Plangebiets durch einen geplanten Schmutzwasserkanal in Richtung des bestehenden Ortsnetzes abgeführt werden. Zur Außengebietsentwässerung und Starkregenableitung sind innerhalb der 3,0 m und 4,0 m breiten Grünstreifen am östlichen, südlichen und westlichen Gebietsrand Entwässerungsgräben vorgesehen. Der nördliche Graben mündet in den bestehenden Graben des Teichbachs, der mittig durch das Plangebiet verläuft und innerhalb der bebauten Ortslage verdolt ist.

Die leitungsgebundene Versorgung mit Wasser, Strom und Telefon kann durch die Verlängerung und Erweiterung der bestehenden Netze ohne besondere Aufwendungen sichergestellt werden. Die Telekommunikationsleitungen sollen für ein schnelles Internet in Glasfaser ausgeführt werden.

5.4 Grünstruktur

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebiets sind öffentliche Grünstreifen mit 4,0 m Breite im Westen und Süden, bzw. 3,0 m Breite im Osten, und darin liegenden Gräben zur Außengebietsentwässerung bzw. Starkregenableitung vorgesehen. Die Grünstreifen dienen der Eingrünung des Plangebiets. Der nordwestliche Entwässerungsgraben mündet in den bestehenden, zentral im Plangebiet verlaufenden Graben des

Teichbachs. Im Westen sind zudem zwei Grünflächen als Ausgleichsflächen geplant, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen.

Der das Plangebiet durchquerende Entwässerungsgraben ist im Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) als Gewässer 2. Ordnung mit dem Namen Teichbach eingetragen. Da es sich nach Aussage des Landratsamts Hohenlohekreis nicht um ein Gewässer von untergeordneter Bedeutung handelt, ist beidseitig die Ausweisung eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens notwendig. Dieser wird im Bebauungsplan und im städtebaulichen Konzept eingehalten und ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Grünstreifen bilden darüber hinaus einen Puffer zur landwirtschaftlich genutzten Fläche, die im Westen an das Plangebiet angrenzt.

5.5 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	14.025 m ²	
Wohngebiet (Nettobauland)	9.185 m ²	65,5 %
Verkehrsflächen	1.710 m ²	12,2 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	1.525 m ²	10,9 %
Landwirtschaftliche Zufahrt	185 m ²	1,3 %
Öffentliche Grünfläche	3.130 m ²	22,3 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	15
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	13
Mehrfamilienhäuser [MFH]	2
Durchschnittliche Bauplatzgröße	ca. 580 m ²
Wohneinheiten (WE)*	31
Anzahl an Einwohnern*	65
Bruttowohndichte **	ca. 46

* Annahme: 1,5 WE je EFH und 6 WE je MFH und 2,1 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

Die Angabe der Bruttowohndichte erfolgt zum Nachweis der Einhaltung der raumordnerischen Zielsetzung einer ausreichenden Siedlungsdichte im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung. Die Bruttowohndichte beschreibt die Anzahl der Einwohner je Hektar Brutto(wohn)bauland. Es existiert für die Abgrenzung des Bruttobaulandes keine exakte Legaldefinition.

Nach Plansatz 2.4.0 (Ziel) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 soll in Schöntal als Kleinzentrum des ländlichen Raums im engeren Sinne eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha erreicht werden. Die festgelegten Mindest-Bruttowohndichten sind als Durchschnittswerte für die Kommunen aufzufassen. Sofern die Mindest-Bruttowohndichte nicht erreicht wird, kann an anderer Stelle ein innergemeindlicher Ausgleich vorgenommen werden.

Im Zuge der Planung wird unter Einbezug des gesamten Geltungsbereichs eine Bruttowohndichte rund 46 EW/ha erreicht. Dieser Wert kann trotz des hohen Grünanteils innerhalb des Plangebiets dadurch erreicht werden, dass innerhalb des südlichen Rings ein Bereich mit Mehrfamilienwohnhäusern vorgesehen ist. Um dies zu ermöglichen und somit die Einhaltung der Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha verbindlich sicherzustellen, wird im inneren Ring als städtebaulich sinnvoller Bereich im Plangebiet verpflichtend die Umsetzung von mindestens zwei Vollgeschossen pro Wohngebäude festgesetzt. Gleichzeitig wurde die zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf sechs pro Einzelhaus erhöht sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen dahingehend angepasst, dass die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern möglich ist. Somit kann trotz der westlichen Grünflächen, dem Standort der Regenrückhalteanlage sowie des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens des Teichbachs von jeweils 5,0 m die erforderliche Bruttowohndichte eingehalten werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein aufgelockertes Wohnquartier zu entwickeln, das dem ländlichen Charakter des Ortsteils Aschhausen entspricht. Dennoch wurde die bauliche Dichte durch die Festsetzung der Mindestanzahl an Vollgeschossen sowie der Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten im inneren Ring maßvoll erhöht, um sowohl dem vorgegebenen Dichtewert angemessen Rechnung zu tragen als auch eine wünschenswerte Anpassung an die Bestandsbebauung zu gewährleisten. Eine weitere Verdichtung ist innerhalb des ländlich geprägten Ortsteils Aschhausen auch im Hinblick auf die Lage des Plangebiets im Übergang zum südlich und westlich angrenzenden offenen Landschaftsraum nicht vorgesehen und hinsichtlich der Ortsrandgestaltung städtebaulich nicht sinnvoll.

6. Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung sowie in Anlehnung an das nördlich angrenzende Wohngebiet „Schaf III“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und zu hohen Verkehrsbelastungen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Dichten in den angrenzenden Wohngebieten „Schaf II“ und „Schaf III“ und die geplante bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

Durch die gleichzeitige Festsetzung einer Mindest- und Höchstgeschossflächenzahl soll eine Mindestausnutzung des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden. Die Mindestgeschossflächenzahl wird dabei mit 0,1 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.

Zur Sicherstellung einer ausreichend hohen baulichen Dichte im Plangebiet wird im Bereich des inneren Rings eine verpflichtende Herstellung von mindestens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Neben einer effektiveren Ausnutzung der vorhandenen Flächen, kann damit auch der Nachfrage nach Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen werden.

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 eine an die Dorfstruktur Aschhausens angepasste Bebauung zu gewährleisten, werden überwiegend als maximale Traufhöhe 6,5 m und als maximale Firsthöhe 9,0 m festgesetzt. Lediglich im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienwohnhäuser wird eine abweichende Regelung getroffen. Hier wird eine maximale Traufhöhe von 7,5 m sowie eine maximale Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt. Aufgrund der Tallage wird die leichte Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen in diesem Bereich als städtebaulich verträglich erachtet. Für Flachdächer gilt die maximale Traufhöhe als Gebäudehöhe, um städtebaulich unerwünschte überhohe dreigeschossige Wandansichtsflächen im Straßenraum auszuschließen.

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

Es wird gemäß der angestrebten Bebauung und in Anlehnung an das bestehende Wohngebiet „Schaf III“ eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Die Gebäudeausrichtung ermöglicht eine trauf- oder giebelständige Gebäudestellung und damit eine flexible Bebauung.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um ausreichend Parkmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebiets zu schaffen, werden Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen für zulässig erklärt. Um Behinderungen auf den öffentlichen Verkehr 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 zur Schaffung von Stellplatzflächen sicherzustellen.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um die Sichtverhältnisse im Straßenraum nicht einzuschränken sind Nebenanlagen zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Straßenfläche nicht zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal 4 WE bei Einzelhäusern und 2 WE je Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern beschränkt. Im Bereich des inneren Rings im Süden des Plangebiets wird zur Herstellung von Mehrfamilienwohnhäusern die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 6 WE pro Einzelhaus erhöht. Somit wird eine moderate Verdichtung am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Aschhausen unter Wahrung des dörflichen Charakters ermöglicht.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden der städtebaulichen Rahmenplanung sowie dem Erschließungskonzept folgend (s. Kapitel 5.1 und 5.2) festgesetzt. Die detaillierte Straßenraumaufteilung ist dabei unverbindliche Richtlinie für die Ausführung.

Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten dienen der Eingrünung des Plangebiets und bilden insbesondere am westlichen Rand des Plangebiets einen Puffer zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Darüber hinaus dienen die dort vorgesehenen Entwässerungsgräben der Außengebietsentwässerung und der Starkregenableitung. Die im östlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Unterbringung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens.

Die zentral im Plangebiet gelegene öffentliche Grünfläche erfüllt die Funktion eines Gewässerrandstreifens für den Teichbach, der im AWGN als Gewässer 2. Ordnung eingetragen ist.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Für die getrennte Erfassung des Niederschlagswassers ist im östlichen Plangebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, in dem das anfallende Niederschlagswasser zunächst zurückgehalten und anschließend gedrosselt in Richtung Osten abgeleitet wird. Der Standort des Regenrückhaltebeckens wird planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert.

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
- Getrennte Regenwasserableitung
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Maßnahmen bezüglich Vögel
- Maßnahmen bezüglich Fledermäuse
- Maßnahmen bezüglich Zauneidechsen
- CEF-Maßnahmen: Anbringen von Nistkästen

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 nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Aschhausen.

6.2 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 geneigte Dächer sowie versetzte Firste zugelassen und die Dachneigung bis 45° komplett freigegeben. Zusätzlich werden Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zugelassen.

Angepasst an die bestehende Wohnbebauung der Wohngebiete „Schaf II“ und „Schaf III“ sind die Farben ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun oder anthrazit für die Dachdeckung zulässig.

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zur Wahrung des Ortsbildes und des ländlichen Charakters Aschhausens unzulässig.

Dachbegrünungen sind bei Gebäuden mit Flachdach generell zulässig und im Hinblick auf den Klima- und Umweltschutz wünschenswert.

Einfriedungen

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters und zur ausreichenden Beachtung der Verkehrssicherheit dürfen Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Zur Gewährleistung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier und zur Wahrung eines aufgelockerten, dörflichen Charakters des Ortsteils sind Einfriedungen generell nur als

Hecken mit standortheimischen Heckengehölzen zulässig. Eingewachsene künstliche Einfriedigungen sind dabei zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Landwirtschaft ist zudem generell mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen einzuhalten.

Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten müssen Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand von 0,15 m sowie eine Maschenweite von mindestens 10 x 10 cm aufweisen.

Werbeanlagen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und des Wohngebietscharakters sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht im Plangebiet unzulässig.

Niederspannungsfreileitungen

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

Stellplatzverpflichtung

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wurde Gebrauch gemacht, um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden.

Nach Angaben des statistischen Landesamtes kommen in Schöntal auf zehn Einwohner ca. 7 Pkws. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Da zusätzlich das Straßenprofil nicht geeignet ist, neben Besuchern und Anlieferungsvorgängen noch weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

Der Stellplatzschlüssel nach LBO wird deshalb erhöht und 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Geotechnik
- Landwirtschaft

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß den Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens (§ 13b 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. Daher wurde vom „Wagner + Simon Ingenieure INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG“ aus Mosbach eine Prüfung der Umweltbelange erstellt. Dabei wurde ermittelt und inhaltlich geprüft, in welchem Umfang durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mit dem Bebauungsplan „Schaf IV“ soll am nordwestlichen Siedlungsrand, angrenzend an bestehende Wohnbebauung, ein neues Wohngebiet mit 15 Wohnbauplätzen abschnittsweise entwickelt werden. Der Bebauungsplan dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs und stärkt den Wohnstandort Aschhausen. Das Plangebiet befindet sich südlich der Kreisstraße 3956.

Aktuell wird das Plangebiet zum Teil intensiv ackerbaulich genutzt, im südlichen Teil befinden sich Streuobstwiesen. Durch das Planvorhaben entfallen rund 0,46 ha Acker- und 0,85 ha Obstwiesenfläche. Die Obstbäume im Plangebiet werden gerodet. Ca. 0,56 ha werden überbaut und versiegelt. Die nicht überbaubaren Flächen werden zu Hausgärten und öffentlichen Grünflächen.

Boden:

Die zukünftige Bebauung und die erforderlichen Erschließungswege greifen in den natürlichen Boden und Wasserhaushalt ein. In den überbaubaren Wohngebietsflächen und den Flächen, die für die Erschließung versiegelt werden, gehen alle Bodenfunktionen verloren. Im Zuge der Bebauung gehen Bodenfunktionen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung ganz, teilweise oder für gewisse Zeit verloren. In den öffentlichen Grünflächen werden Entwässerungsgräben angelegt. Auch hier gehen Bodenfunktionen durch Umlagerung und Verdichtung verloren. Die Beeinträchtigungen sind erheblich.

Wasser:

In den überbaubaren Flächen sowie in den versiegelten Flächen zur Erschließung gehen insgesamt rund 0,56 ha mit mittlerer Bedeutung verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße werden die Beeinträchtigungen nicht als erheblich bewertet. Das Plangebiet wird in Westostrichtung von einem Graben durchquert, der innerhalb der Ortslage verdolt weiterfließt. Der Graben ist im Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) als Gewässer 2. Ordnung als „Teichbach“ eingetragen. Zum Zeitpunkt der Begehungen im Mai 2019 und im April 2021 war der Teichbach größtenteils

ausgetrocknet. Der Bebauungsplan sieht die Überquerung des Teichbachs durch die Erschließungsstraße vor. Der geplante Entwässerungsgraben an der Nordwestgrenze soll in den Teichbach eingeleitet werden. Der bestehende bisher in den Teichbach mündende Graben an der Nordostgrenze entfällt. Der Teichbach wird durch die Verdolung beeinträchtigt. Da er nicht ständig Wasser führt wird dies nicht als erheblich bewertet.

Luft und Klima:

Das Plangebiet liegt im sanften Taleinschnitt des Teichbachs im Westen von Aschhausen. Auf den Offenlandflächen entsteht Kalt- und Frischluft, die sich im Taleinschnitt sammelt. Von dort aus strömt die Kaltluft weiter zum Erlenbachtal im Osten und durchquert dabei Aschhausen. Die Flächen werden mit einer hohen Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft bewertet. Es geht nur eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des Kaltluftentstehungsgebietes kleine Teilfläche verloren und der Kaltluftabfluss wird durch die geplante Wohnbebauung nicht blockiert. Die Durchlüftung (Kalt- und Frischluft) von Aschhausen wird sich daher nicht negativ verändern. Das Schutzgut Klima und Luft wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Landschaft:

Das Gebiet nordwestlich von Aschhausen fällt sanft in Richtung des Teichbachs und zum Ortsrand hin ab. Weite offene Ackerflächen, die im Südwesten in teils offene teils mit Streuobst bestandene Wiesen übergehen, erstrecken sich vom durchgrüneten Ortsrand bis zum rd. 500 m westlich liegen-den Mischwald „Steinich“. Nach Osten fällt der Blick auf den Ortsteil Aschhausen, der sich bis zum Erlenbach zieht. Das Plangebiet am nordwestlichen Ortsrand besteht aus einem Acker nördlich und einem Teil der Streuobstwiesen südlich des Teichbachs. Rund 130 m südöstlich des Plangebiets auf der Oberkessacher Straße durchquert der überregionale Radwanderweg „Buckelestour“ Aschhausen. Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung gibt es keine Rad- oder Wanderwege.

Die Streuobstwiese im Süden ist zwar landschaftlich reizvoll und für den Naturraum charakteristisch, aber der intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker im Norden des Geltungsbereichs ist sehr strukturarm. Das Landschaftsbild wird daher insgesamt mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut bewertet. Durch das neue Wohngebiet verschiebt sich der Ortsrand weiter in die offene Landschaft. Ein, wenn auch nur kleiner Teil des schönen Streuobstbestandes entfällt. Zwei kleine Pflanzflächen beiderseits des Teichbachs am Gebietsrand und Pflanzgebote für die Baugrundstücke stellen eine hinreichende Eingrünung sicher. Der Eingriff wird durch die Neugestaltung ausgeglichen.

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt:

Durch die Baumaßnahmen gehen rund 0,46 ha Acker- und 0,85 ha Obstwiesenfläche dauerhaft verloren. Die Obstbäume im Plangebiet werden gerodet. Ca. 0,56 ha werden überbaut und versiegelt. Die nicht überbaubaren Flächen werden zu Hausgärten und öffentlichen Grünflächen. Im Süden des Geltungsbereichs ist von einer hohen biologischen Vielfalt auszugehen, die durch die Bebauung voraussichtlich abnehmen wird. Im Norden werden in den nicht überbaubaren Flächen artenarme Ackerflächen eingesät und in Hausgärten umgewandelt. Hier nimmt die biologische Vielfalt mittelfristig eher zu als ab.

Um zu vermeiden, dass die im Fachbeitrag Artenschutz genannten Arten durch die geplante Bebauung verletzt oder getötet werden, werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Die Bäume werden vor der Rodung im Winter auf Fledermausquartiere kontrolliert. Werden überwinternde Fledermäuse angetroffen, erfolgt die Rodung erst im Frühjahr nach dem Verlassen der Quartiere. Die Wurzelstöcke bleiben zunächst im Boden.
- In den als Lebensstätte der Zauneidechse gekennzeichneten Flächen im Süden werden Vergrämuungsmaßnahmen getroffen und Schutz- und Reptilienzäune an der Grenze zu den erhalten bleibenden Lebensstätten aufgestellt. Die geplanten Grünflächen im Westen werden durch Maßnahmen für Zauneidechsen aufgewertet.
- Um Bodenbruten von Vögeln zu vermeiden, wird das übrige Plangebiet regelmäßig gemäht oder gemulcht.
- Als vorgezogene Maßnahmen (CEF) sollen in der Umgebung Ersatzquartiere für Fledermäuse und Nistkästen für Vögel aufgehängt werden.

Schutzgebiete:

140 m östlich befindet sich das geschützte „Feldgehölz I westlich Aschhausen“ (Biotop-Nr. 6623-126-0300). Weitere geschützte Biotope liegen noch weiter entfernt vom Plangebiet. Rund 270 m südöstlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten in der Gemeinde Schöntal“ (Schutzgebiets-Nr. 1.26.030). Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Erhaltung von Streuobstbeständen:

Nach § 33a NatSchG sind Streuobstbestände im Sinne des LLG1, die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, zu erhalten. Die Flächen mit Obstbäumen im Plangebiet und in den angrenzenden Flächen wurden deshalb daraufhin überprüft, ob es sich um Streuobstbestände im Sinne des LLG handelt und ob sie dem Schutz des § 33a Abs. 1 unterliegen.

Insgesamt wurden drei abgegrenzte Bestände als Streuobstbestände im Sinne des LLG bewertet, zwei davon sind größer als 1.500 m² und deshalb nach § 33a NatSchG geschützt.

Der Bebauungsplan überplant eine rd. 2.800 m² große Teilfläche des Streuobstbestandes. Diese Umwandlung in eine andere Nutzungsart ist nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich, die vor dem Satzungsbeschluss erteilt sein muss. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. (§ 33a Abs. 2 S. 2)

Die ausgedehnten Streuobstbestände um Aschhausen, zu denen auch der hier betroffene Bestand gehört, sind zweifellos für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung. Die zahlreichen jungen, nachgepflanzten Obstbäume in den hier näher betrachteten Beständen zeigen, dass es hier

offensichtlich noch eine nachhaltige Nutzung des Streuobsts gibt. Die vielen älteren Obstbäume mit einigen Höhlen, Astlöchern und weiteren Strukturen stehen für ihre Bedeutung für Vögel und Fledermäuse, abgestorbene Äste und weiteres Totholz sind Habitat totholzbewohnender Arten. Auch die eher extensive Grünland-Unternutzung mit Altgrasbeständen am Fuß der Bäume bietet für zahlreiche Arten einen abwechslungsreichen Lebensraum, insbesondere für Kleinsäuger, Insekten und hier auch der Zau-neidechse. Die Streuobstbestände haben eine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion für die bebaute Ortslage.

Durch den Bebauungsplan geht ein kleiner Teil des 2,7 ha großen Streuobstbestandes verloren. Der Bestand ist zwar, insbesondere auch zusammen mit den weiteren Streuobstbeständen um Aschhausen, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung, der Verlust von rund 10% schmälert seine Bedeutung aber nicht wesentlich. Zudem ist die Umwandlung auszugleichen, was den Funktionsverlust zumindest teilweise reduziert.

Die vorrangige Neupflanzung eines mindestens 2.800 m² großen Streuobstbestandes soll südwestlich des Plangebietes erfolgen. Die Gemeinde kann hier eine 2.800 m² große Teilfläche des Ackergrundstückes, Flst. Nr. 2464 erwerben. (vgl. Abbildung, S. 10, Prüfung der Umweltbelange) In die Fläche werden 20 hochstämmige Obstbäume in zwei Reihen gepflanzt. Die Fläche wird als Wiese eingesät und künftig als extensives Grünland gemäht oder beweidet. Genauer wird im Genehmigungsantrag festgelegt. Mit der Anpflanzung entsteht ein neuer geschützter Streuobstbestand.

Der Bebauungsplan lässt keine Nutzungen zu, bei denen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist. Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten sind nicht zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes sowie zum Schutz des Kleinklimas wurden Beschränkungen von Steinschüttungen auf den Wohnbaugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Die umfassenden Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung des gesamten Plangebiets wirken sich ebenfalls positiv auf das örtliche Kleinklima aus. Zusätzlich ermöglicht die Festsetzung von geeigneten Dächern die Anbringung von Solarkollektoren / Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien. Eine weitere Maßnahme, die durch die Minimierung des Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebiets durch insektenschonende Lampen nach aktuellem Stand der Technik.

In den Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Beeinträchtigungen aufgenommen. Im Einzelnen wurden dabei folgende Punkte aufgegriffen:

- Hinweis zum allgemeinen Bodenschutz
- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd der Baufeldflächen
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Pflanzbindungen im Bereich öffentlicher Grünflächen

- Pflanzgebote auf privaten Bauflächen und Verkehrsgrün
- Getrennte Regenwasserableitung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Maßnahmen zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Vergrämung der Zauneidechse in den als Lebensstätte bewerteten Flächen
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF) bezüglich Vögel und Fledermäusen

Mit diesem Maßnahmenbündel werden die Belange des Umweltschutzes ausgehend von der Bestandssituation in der Planung ausreichend beachtet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13b in Verb. mit § 13a) aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Details zur Prüfung der Umweltbelange können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das „Wagner + Simon Ingenieure INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG“ aus Mosbach 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:

Europäische Vogelarten:

- Für die Nahrungsgäste und auch die Vögel, die in der näheren Umgebung brüten, können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Sie suchen das Gebiet nur zur Nahrungsaufnahme auf, können ggf. Bauarbeiten ausweichen und daher nicht getötet oder verletzt werden. Zur Nahrungssuche geeignete Wiesen, Äcker, Gehölze und Gärten stehen im Umfeld des Plangebiets weiterhin zur Verfügung. Störungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen führen, treten nicht ein.
- Für Feldlerche und Schafstelze kann das Brüten im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden. Bei der Feldlerche ist auch das Brüten in den angrenzenden Ackerflächen nicht möglich, da sie zu vertikalen Strukturen, wie Gebäuden und hier vor allem den Obstbäumen schon heute ausreichend Abstand hält. Mit der Bebauung von „Schaf IV“ ändert sich für sie nichts. Die Schafstelze hält diese Abstände zwar nicht und sie könnte auch näher am Plangebiet brüten. Durch die Bebauung wird sich aber auch für sie nichts Wesentliches ändern. Näher zu prüfen sind die Auswirkungen auf die Vögel, die im Geltungsbereich brüten können.
- 29 der nachgewiesenen 34 Vogelarten werden als Brutvögel im Plangebiet und seiner näheren Umgebung bewertet. 16 von ihnen können aufgrund ihrer Lebensraumansprüche im Plangebiet selbst brüten. 2019 brüteten die beiden Freibrüter

Amsel und Hänfling sowie die Höhlenbrüter Feld- und Haussperling und der Star mit zwei Brutrevieren in der Streuobstwiese im Süden des Plangebiets. Von den auf der angrenzenden streuobstwiese nachgewiesenen Arten können potenziell auch die Freibrüter Wacholderdrossel, Buch- und Grünfink sowie die Höhlenbrüter Wendehals, Blau- und Kohlmeise und auch der Gartenrotschwanz im Süden des Plangebiets brüten. Sechs Bäume weisen etwas größere Höhlen und ausgefaulte Astlöcher auf. An vielen und besonders an den älteren Bäumen gibt es abstehende Rinde und kleinere Rindenspalten, Stammrisse und kleinere ausgefaulte Astlöcher. Möglichkeiten zum Brüten gäbe es also einige.

- Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebiets werden Ackerflächen und kleinflächig Ruderalvegetation abgeräumt. Streuobstbestände mit zum Teil alten Obstbäumen werden gerodet. Bei der Rodung des Baumbestands können Nester mit Eiern zerstört oder Jungvögel und u.U. auch brütende Altvögel verletzt oder getötet werden.

- Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, werden mit Verweis auf den § 44 BNatSchG folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:
Die Bäume und anderen Gehölze im Plangebiet sind vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar unter Beachtung der Maßnahmen bzgl. der Fledermäuse zu roden und zu räumen. Die Wurzelstöcke verbleiben jedoch zunächst im Boden (siehe Maßnahmen bzgl. der Zauneidechsen).

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im Norden vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen. Im Süden verhindern die Vergrämnungsmaßnahmen bzgl. der Zauneidechse auch Bodenbruten von Vögeln zuverlässig.

- Durch das Abräumen der Ackerflächen im Norden geht lediglich ein potenzieller Brutplatz der Schafstelze verloren. Die offenen Wiesen im Westen bieten genügend Ausweichmöglichkeiten. Auch für Freibrüter bieten die Gehölze im Umfeld genügend zur Brut geeignete Strukturen, sodass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin ausreichend erfüllt wird. Mit der Streuobstfläche gehen zur Brut geeignete Höhlen und kleine ausgefaulte Astlöcher verloren. Um im räumlichen Zusammenhang weiter ausreichende Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter zu gewährleisten, werden Nisthilfen aufgehängt.

Vorgezogene Maßnahmen (CEF):

In den umgebenden Streuobstbeständen werden:

- 3 Nisthilfen für Höhlenbrüter (Fluglochweite 32 mm)
- 3 Nisthilfen für Höhlenbrüter (Fluglochweite 26 mm)
- 2 Starenhöhlen (Fluglochweite 45 mm)
- 1 Nisthilfe speziell für den Wendehals (Fluglochweite 34 mm)

aufgehängt.

- Dadurch wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für höhlenbrütende Vogelarten weiterhin erfüllt bleibt. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum

von 25 Jahren gesichert. Die Aufhängepunkte werden beim Aufhängen dokumentiert und der unteren Naturschutzbehörde übermittelt. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist in den ersten drei Jahren die Belegung der Kästen zu dokumentieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Fledermäuse:

- Die Abschichtungstabelle zeigt für die TK Quadranten, in denen Aschhausen liegt, Fundangaben für zwölf Fledermausarten. Bis auf die typischen Waldarten, wie z.B. die Mopsfledermaus können sie das Plangebiet gelegentlich nutzen. Während die offene Ackerfläche im Nordwesten des Plangebiets weder als Jagdgebiet noch sonst für Fledermäuse von Bedeutung ist, sind die großen Streuobstbestände zum Jagen wichtig und sie bieten sicher auch einige Quartiermöglichkeiten. Mit dem kleinen Teil des Streuobstbestandes, gehen sechs Bäume mit kleinen Höhlen und weitere Bäume mit kleineren Spalten, Rissen oder ausgefaulten Astlöchern verloren. Im Streuobstbestand insgesamt können selbst Wochenstuben- oder Winterquartiere kleinerer Arten wie der Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden. In den oben beschriebenen Strukturen der verlorengehenden Bäume sind aber allenfalls Einzel- und Zwischenquartiere möglich.
- Mit dem Fällen der Bäume im Winter kann vermieden werden, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden. Erhebliche Störungen lokaler Populationen gibt es nicht. Es gehen nur ein kleiner Teil eines großen Jagdgebietes und wenige Quartiermöglichkeiten verloren. Zudem gehen wenige potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren. Mit dem Aufhängen von 4 Fledermaushöhlen wird aber sichergestellt, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Zauneidechse:

- Bei drei Begehungen wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Die Nachweise subadulte und juveniler Tiere lassen auf eine reproduzierende Population schließen. Die Streuobstbestände und auch die Grabenböschungen des Teichbachs werden als Lebensstätte der Zauneidechse bewertet.
- Im Vorfeld der Bebauung und Erschließung müssen in Teilen der o.g. Lebensstätten Obstbäume gerodet werden und die sonstige Vegetation abgeräumt werden. Es besteht die Gefahr, dass Zauneidechsen getötet oder verletzt werden. Besonders gefährdet sind Tiere in der Winterstarre und im Boden abgelegte Eier. In der aktiven Zeit können Eidechsen ausweichen bzw. fliehen und das Risiko, dass sie zu Schaden kommen, ist geringer.
- Um zu vermeiden, dass Zauneidechsen verletzt oder getötet werden, muss dafür gesorgt werden, sie im künftigen Baufeld nicht mehr vorkommen. Die Vergrämung in umgebende, erhalten bleibende Lebensstätten soll in folgenden Schritten ablaufen:
 - *Das Baufeld (Grenze Baugrundstücke bzw. Entwässerungsgräben, Erschließungsstraße mit Arbeitsbereich) innerhalb der abgrenzten Lebensstätten wird abgesteckt und dauerhaft gekennzeichnet.*

- Die Obstbäume werden im Winter nur gefällt, die Wurzelstöcke bleiben im Boden. Holz und Astwerk werden aus der Fläche entfernt. Die Flächen sollen dabei nur mit leichtem Gerät und so wenig wie möglich befahren werden.

- Das Baufeld wird ab dem Beginn der Vegetationsentwicklung alle zwei Wochen möglichst kurz gemäht. Alle Deckung bietenden Strukturen (Holz, Steine, etc.) werden abgeräumt.

- Ab Anfang April werden die Flächen für min. 3 Wochen mit Hackschnitzeln (Höhe 10 cm) abgedeckt. Zeitpunkt und Dauer werden durch die Umweltbaubegleitung festgelegt. Zauneidechsen, die in der Fläche überwintern, sollen abwandern.

- Nach 3 Wochen werden die Hackschnitzel und die Vegetationsschicht mit dem Oberboden abgeschoben. Dabei werden auch die Wurzelstubben gezogen oder ausgegraben. Die Arbeiten werden von fachkundigen Personen begleitet, die ggf. auftauchende Zauneidechsen einfangen und in angrenzende Lebensstätten verbringen.

- An den Grenzen des Baufeldes wird ein Reptilienzaun aufgestellt, der ein Einwandern von Zauneidechsen in die Baufläche verhindert. Die Zäune sind bis zum Ende der Bauarbeiten zu erhalten.

- Durch die Bebauung von „Schaf IV“ geht ein kleiner Teil einer Lebensstätte zunächst verloren. Eine zumindest teilweise Wiederbesiedlung aus den umgebenden Flächen zu erwarten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population, die einen wesentlich größeren Raum besiedelt, verschlechtert sich dadurch nicht.
- Ca. 5% der abgegrenzten Lebensstätten in und um das Plangebiet gehen verloren. Von einer teilweisen Wiederbesiedlung kann ausgegangen werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird deshalb im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Unabhängig davon wird empfohlen, die Grünflächen im Westen und beiderseits des Teichbaches für Eidechsen förderlich zu gestalten.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der Bereich des Plangebiets nördlich des Teichbachs wird bislang landwirtschaftlich genutzt und soll künftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Damit gehen Flächen im Umfang von ca. 0,5 ha für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Das Gesamtgrundstück hat bis zum in rund 150 Meter nordwestlich befindlichen Wirtschaftsweg eine Fläche von 3,7 ha. Darüber hinaus schließen sich in Richtung Norden und Nordwesten große zusammenhängende Flächen im Umfang von ca. 53 ha an, sodass der Verlust einer verhältnismäßig kleinen Fläche zugunsten der Bereitstellung von örtlichem Wohnraum angemessen erscheint.

Die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Umsetzung eines Wohngebiets nicht eingeschränkt. Die Bewirtschaftung der Flächen ist durch den Erhalt der umliegenden Wirtschaftswege sowie der Schaffung eines 4,0 m breiten Grünstreifens weiterhin gewährleistet.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll im zweiten Quartal des Jahres 2022 abgeschlossen werden und die Erschließung in der zweiten Jahreshälfte 2022 erfolgen.

Aufgestellt:

Schöntal, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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