



Gemeinde

Schöntal

Hohenlohekreis

Bebauungsplan

„Schaf IV“

Gemarkung Aschhausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 14.11.2025

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	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Flächenbedarfsnachweis	6
5.1	Bedarfsermittlung	6
6.	Plankonzept	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	11
6.3	Plandaten	12
7.	Planinhalte	13
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.2	Örtliche Bauvorschriften	16
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	17
8.	Auswirkungen der Planung	17
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	17
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	18
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
8.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	22
8.5	Immissionen	22
8.6	Hochwasserschutz und Starkregen	22
8.7	Wasserhaushaltsbilanz	23
9.	Angaben zur Planverwirklichung	24
9.1	Zeitplan	24
9.2	Bodenordnung	24
9.3	Kosten und Finanzierung	Fehler! Textmarke nicht definiert.

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. 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. 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 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 7 Bauplätzen der Bauplatzbedarf für die nächsten 5-10 Jahre gedeckt werden kann.

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 wurde ursprünglich als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Von den dabei möglichen Verfahrenserleichterungen wurde teilweise Gebrauch gemacht: Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wurde verzichtet. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wurde jedoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung wurde bereits im Zeitraum vom 26.04.2021 bis 04.06.2021 durchgeführt.

Mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG, Urt. V. 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22) wurde jedoch der § 13b BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht für vollständig unwirksam erklärt, da die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf. Nach Auffassung des Gerichts verstößt die entsprechende Verfahrensregelung im Baugesetzbuch (§ 13b BauGB) gegen Vorgaben des Europarechts.

Aufgrund der veränderten Rechtslage wurde eine Umstellung des Verfahrens auf das Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts sowie mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Aschhausen, südlich der „Ravensteiner Straße“ (K 2323), 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. 0,53 ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors)

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 2323).

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird momentan intensiv ackerbaulich genutzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Entwässerungsgraben, welcher 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. Im Süden befinden sich weiterhin zahlreiche Streuobstwiesen, 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.

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.

Das Plangebiet ist nachrichtlich als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Nordwestlich bis südwestlich des Plangebiets ist im Anschluss ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dieses Gebiet wird nicht direkt von der Planung tangiert.

Gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken ist im Kleinzentrum Schöntal *„zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre [...] beim Wohnungsbau“* (2.4.0 Ziel) eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha zu erreichen.



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

4.2 Flächennutzungsplan

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

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 20.02.2025 eingeleitet.

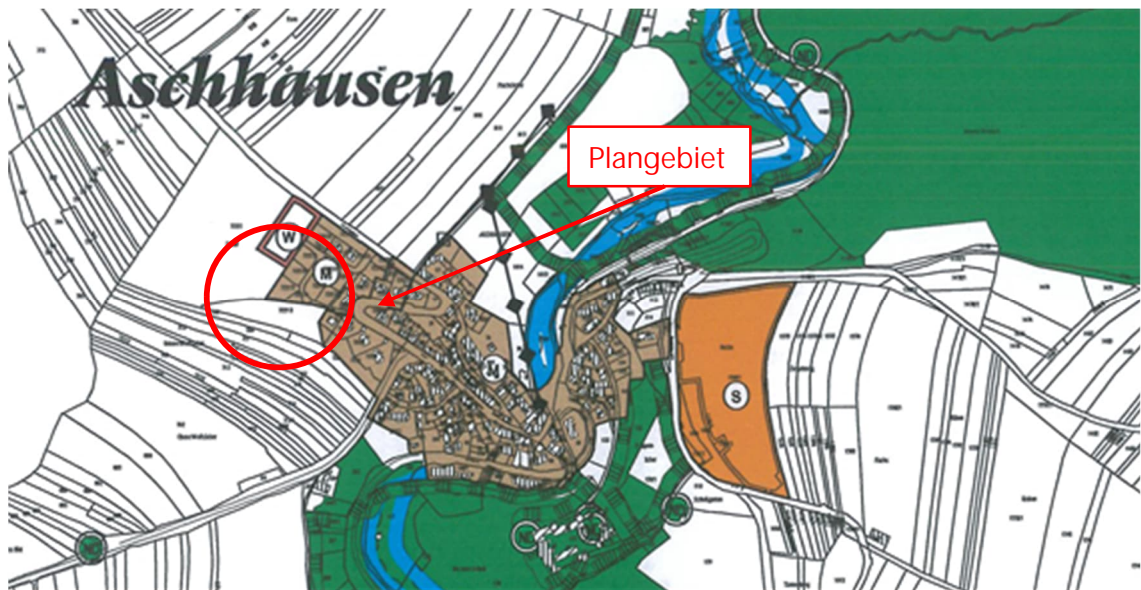


Abb. 3: Auszug aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schöntal
(Quelle: Gemeinde Schöntal)

4.3 Schutzgebiete

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

Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Im Süden grenzen in etwa 5 m Entfernung ein Kernraum und eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbund mittlere Standorte an.

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. Flächenbedarfsnachweis

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurden die Berechnungsmethode gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 herangezogen.

Der nachfolgenden Bedarfsermittlung liegen die regionalisierten Daten und damit die aktuellen Prognosedaten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Gemeinde Schöntal zugrunde:

5.1 Bedarfsermittlung

Grundlagen

Die Berechnung des Wohnflächenbedarfs setzt sich aus vier Faktoren zusammen:

- Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Berechnung soll ab dem Jahr 2024 (Ende 2024) insgesamt 15 Jahre (2024 bis 2040) betragen.

- fiktiver Einwohnerzuwachs

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % pro Jahr abgebildet werden.

Für die Gemeinde Schöntal ergibt sich ein fiktiver Einwohnerzuwachs von +250 EW bis zum Jahr 2035. Die Basis für die Berechnung bildet die tatsächliche Einwohnerzahl von 5.557 EW Ende des Jahres 2024.

- prognostizierte Einwohnerentwicklung

Als Grundlage für die Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg herangezogen. Im Mai 2022 wurde eine überarbeitete Bevölkerungsvorausberechnung vom Statistischen Landesamt veröffentlicht. Für die Berechnung wurde ein Entwicklungskorridor mit Wanderungen und ohne Wanderungen angesetzt. Ausgangswert für die weitere Berechnung ist die tatsächliche Einwohnerzahl Ende 2024.

Laut den Daten des Statistischen Landesamts wird bis zum Prognosejahr 2040 eine Einwohnerzahl von 5.772 angenommen. Hierbei wurden Zuwanderungen (obere Variante) berücksichtigt. Zum Jahresende 2024 verzeichnete das Statistische Landesamt für die Gemeinde Schöntal eine Bevölkerungszahl von 5.557 EW. Dadurch ergibt sich ein Zuwachs von +215 EW bis zum Jahr 2040.

- Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte legt die Einwohnerzahl pro Hektar fest. Für Gemeinden welche den als Kleinzentrum, gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken, zugeordnet wurden ist eine Einwohnerdichte von 45 EW/ha in den ländlichen Räumen als Ziel anzustreben.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Unter Berücksichtigung der oben genannten Grundlagen wird in folgender Tabelle der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Schöntal mit dem Zieljahr 2035 berechnet.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs (Zieljahr 2035) gem. Plausibilitätsprüfung zum Zeitpunkt der Konzeptentwicklung im Jahr 2024 – Gemeinde Schöntal		
Jahr 2024 Einwohnerzahl	Fiktiver Einwohnerzuwachs von 2024 bis 2040	Wohnflächenbedarf durch fiktiven Einwohnerzuwachs in ha
5.557	+250	5,55
Jahr 2023 Einwohnerzahl	Einwohnerentwicklung Ein- wohnerzahl	Wohnflächenbedarf durch Einwohnerentwicklung in ha
5.634	+215	4,78
Summe	+465	10,33

5.2 Nachweis des örtlichen Eigenbedarfs

Innenentwicklung

Baulücken und Innenentwicklungspotenziale

Seitens der Gemeinde wird eine fortlaufende Baulückenerfassung bzw. die Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials durchgeführt. Hierbei wurden rund 1,49 ha als Baulücken bzw. Innenentwicklungspotenziale ermittelt, welche bei der Berechnung des

Wohnbauflächenbedarfs zu berücksichtigen sind. Angenommen wurde eine Aktivierungsrate von 25% und bei den Mischbauflächen wurden 50% dem Potentialwert Wohnen zugeordnet.

Im Ortsteil Aschhausen befinden sich lediglich 3 Baulücken, welche sich alle im Privatbesitz befinden. Gemeindeeigene Grundstücke sind keine mehr vorhanden. Die letzten beiden Baugrundstücke im Wohngebiet „Schaf III“ wurden verkauft und sind bereits bebaut.

Bestehende Baugebiete

Im Ortsteil Oberkessach befindet sich das noch nicht erschlossene Baugebiet „Hofäcker“ mit einer Flächengröße von rund 3,27 ha und im Ortsteil Westernhausen das Baugebiet „Oberer Auweg III“ mit einer Flächengröße von rund 1,03 ha. Im Ortsteil Marlach ist ebenfalls ein noch nicht erschlossenes Baugebiet mit einer Flächengröße von rund 0,68 ha zu berücksichtigen. Insgesamt sind somit 5,83 ha vom ermittelten Bruttowohnbauflächenbedarf abzuziehen.

Bestehende W-Flächen im Flächennutzungsplan

Es befinden sich lediglich noch 2 bestehende geplante Wohnbauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöntal. Zum einen die geplante Wohnbaufläche „Schaf IV“ im Ortsteil Aschhausen mit einem Flächenumfang von rund 0,36 ha (vorliegende Planung) und die geplante Wohnbaufläche „Au“ im Ortsteil Bieringen mit einer Flächengröße von rund 0,70 ha. Insgesamt sind somit ebenfalls noch 1,19 ha vom ermittelten Bruttowohnbauflächenbedarf abzuziehen.

Nachfrage in Aschhausen

Aktuell besteht laut Aussagen des Ortsvorstehers eine Nachfrage nach insgesamt 2 Bauplätzen im Ortsteil Aschhausen.

5.3 Fazit Flächenbedarf

Laut der Bedarfsermittlung ist bis zum Jahr 2040 in der Gesamtkommune Schöntal mit einem Wohnbauflächenbedarf von rd. 10,33 ha Bruttobauland zu rechnen. Bei Berücksichtigung der bestehenden Wohngebiete, geplanten Wohnbauflächen und der Baulücken und Innenentwicklungspotenziale ergibt sich ein weiterer Nettowohnbauflächenbedarf von rd. 2,80 ha für die Gemeinde Schöntal bis zum Jahr 2040.

Aufgrund dessen, dass im Ortsteil Aschhausen nach der Aufsiedelung des angrenzenden Baugebiets „Schaf III“ keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, die bestehenden Baulücken sich im Privateigentum befinden und darüber hinaus ein örtlicher Bedarf nach Wohnbauplätzen besteht, lässt sich die Erforderlichkeit der Planung begründen. Darüber hinaus ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine bestehende geplante Wohnbaufläche „Schaf IV“ enthalten.

Mit Realisierung des kleinen Wohngebietes für den örtlichen Eigenbedarf kann die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf im Ortsteil Aschhausen gesichert werden.

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 beigefügt.

Im Vorfeld zur Planaufstellung im §13b-Verfahren 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 waren im bisherigen Entwurf 15 Wohnbaugrundstücke geplant, die entlang der Erweiterung der Graf-von-Zeppelin-Straße im Ringschluss angebunden werden sollten. Durch den Bau der Planstraße 2, die bis an den westlichen Gebietsrand führt, wurde eine mögliche Erweiterung des Baugebiets in diese Richtung offengehalten (siehe Abbildung 5).



Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf erneute Offenlegung (§13b-Verfahren) (Quelle: IFK Ingenieure)

Aufgrund des im südlichen Bereich bestehenden Streuobstbestandes, welcher gemäß Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltplanung – Wagner+Simon Ingenieure“ größer als 1.500 m² ist und daher nach § 33a NatSchG geschützt, ist ein Eingriff in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes in diese Fläche nicht zulässig. Ein Ausgleich ist ebenfalls nicht möglich.

Der südliche Bereich des Geltungsbereiches wurde daher in diesem Bereich zurückgenommen. Nur die ursprünglich vorgesehene nördliche Teilfläche soll nun weiterverfolgt werden (siehe Abbildung 6).

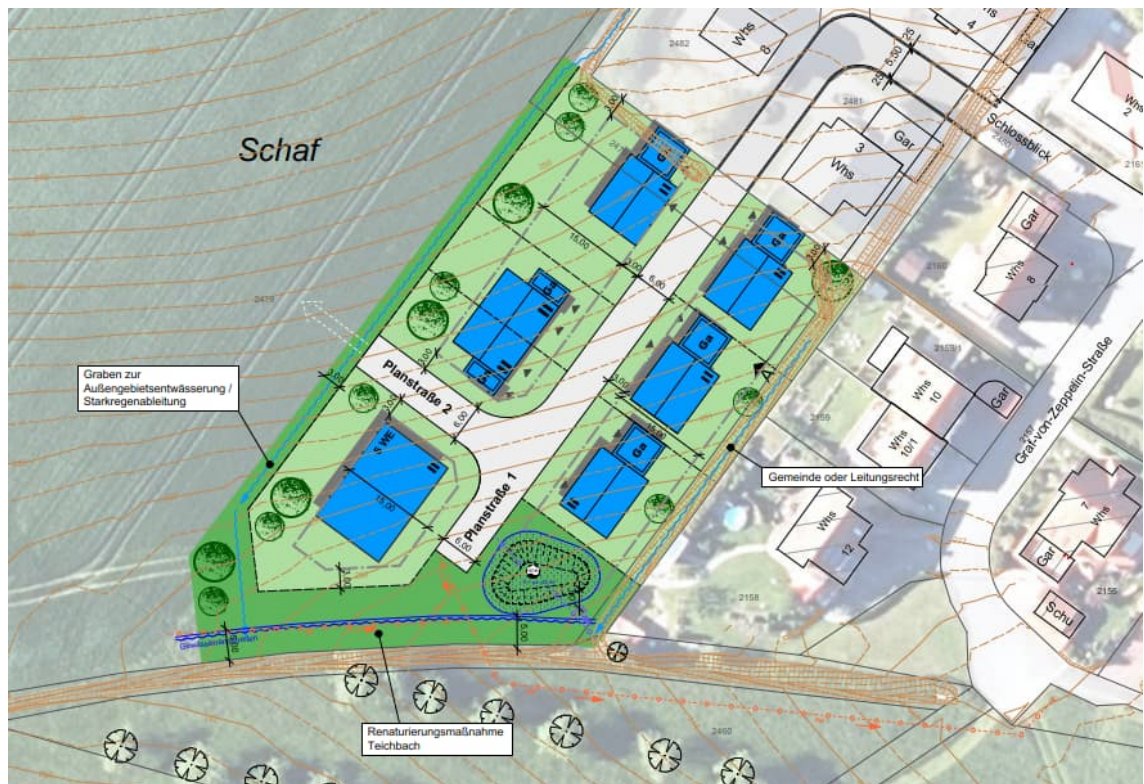


Abb. 6: Städtebaulicher Entwurf (Regelverfahren) (Quelle: IFK Ingenieure)

Es ist weiterhin, wie beim bisherigen Entwurf, größtenteils eine aufgelockerte Bebauung mit ländlichen Einzelhäusern vorgesehen. Im südwestlichen Bereich soll ein Baugrundstück für ein Mehrfamilienwohnhaus umgesetzt werden, um auch den Bedarf nach dichteren Bauformen zu decken. Um dies zu ermöglichen, wird in diesem städtebaulich sinnvollen Bereich im Plangebiet verpflichtend die Umsetzung von mindestens zwei Vollgeschossen pro Wohngebäude festgesetzt sowie die zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf sechs pro Einzelhaus erhöht. Ergänzend hierfür sollen im nordwestlichen Bereich zwei Baugrundstücke für eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen werden.

Durch die Erhöhung der baulichen Dichte des Plangebiets insgesamt kann eine effektivere Ausnutzung der überbaubaren Fläche sichergestellt werden. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 500 m².

Die öffentliche Grünfläche im Westen dient als gebietsinterne Ausgleichsflächen sowie durch Anlage eines Entwässerungsgrabens zur Ableitung des von Westen einströmenden Oberflächenwassers. Das Niederschlagswasser soll nach Süden zum bestehenden Gewässer 2. Ordnung, dem „Teichbach“, geleitet werden. Die im Süden vorgesehene öffentliche Grünfläche dient der Einhaltung und Sicherung des Gewässerrandstreifens des „Teichbachs“.

Grünstruktur

Die öffentliche Grünfläche im Westen dient als gebietsinterne Ausgleichsflächen sowie durch Anlage eines Entwässerungsgrabens zur Ableitung des von Westen einströmenden Außengebieteswasser bzw. zur Starkregenableitung. Das Niederschlagswasser soll nach Süden zum bestehenden Gewässer II-Ordnung, dem „Teichbach“, geleitet werden. Die Grünstreifen dienen darüber hinaus der Eingrünung des Plangebiets bzw. bilden einen Puffer zur westlichen angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

Der an das Plangebiet im Süden angrenzende Entwässerungsgraben ist im Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) als Gewässer 2. Ordnung ausgewiesen. Da es sich nach Aussage des Landratsamts Hohenlohekreis nicht um ein Gewässer von untergeordneter Bedeutung handelt, ist die Ausweisung eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens notwendig. Dieser wird im Bebauungsplan und im städtebaulichen Konzept eingehalten und ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dieser dient im Falle eines Starkregenereignisses auch als Abflusskorridor.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Angebunden wird das Plangebiet über die Erweiterung der Straße „Schlossblick“. Dabei wird die 6,0 m breite Planstraße 1 aufgrund des geringen gebietsbezogenen Verkehrsaufkommens im Mischprinzip ohne separaten Gehweg vorgesehen. Nach Nordwesten wird die 6,0 m breite Planstraße 2 vorgesehen. Diese kann langfristig für eine Gebietserweiterung in nordwestliche Richtung dienen und bildet jetzt eine Wendemöglichkeit für die Ver- und Entsorgung (Müllfahrzeug).

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.

Versorgung

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.

Entwässerungskonzept

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser der Baugrundstücke wird zum einen über separat geführte Regenwasserkanäle dem bestehenden Graben östlich des Plangebietes zugeführt. Dieser mündet im Süden in den „Teichbach“. Das Regenwasser der westlichen Baugrundstücke wird zum anderen über einen geplanten Regenwasserkanal in der Planstraße 1 nach Süden geführt. Das Regenwasser wird hierbei zunächst in ein Regenrückhaltebecken und anschließend in den „Teichbach“ eingeleitet. Dabei wird auch des Regenwassers des nördlichen anschließenden Wohngebiets „Schaf III“ an diesen neuen Regenwasserkanal angeschlossen.

Das häusliche Schmutzwasser soll innerhalb des Plangebiets durch einen neuen Schmutzwasserkanal zunächst nach Süden und dann südlich des „Teichbachs“ in Richtung des bestehenden Ortsnetzes nach Nordosten geleitet werden. Zusätzlich wird im Bereich des Gewässerrandstreifens nach Westen ein Schmutzwasserkanal vorgesehen, um die Entwässerung einer späteren Gebiets Erweiterung nach Nordwesten sicherstellen zu können.

Zur Außengebietsentwässerung und Starkregenableitung ist innerhalb des 3,0 m breiten Grünstreifens am westlichen Gebietsrand ein Entwässerungsgraben vorgesehen. Dieser soll an den nördlich bestehenden Entwässerungsgraben des Baugebietes „Schaf III“ angebunden werden und in den „Teichbach“ im Süden entwässern. Der bestehende Graben am östlichen Gebietsrand mündet in den bestehenden Graben des Teichbachs, der südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft und innerhalb der bebauten Ortslage verdolt ist.

Löschwasserbedarf

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung wurde geprüft und ist gesichert.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	5.332 m ²	100,0 %
Wohngebiet (Nettobauland)	3.480 m ²	65,3 %
Verkehrsflächen	620 m ²	11,6 %
Öffentliche Grünfläche (Rückhaltung + Gewässerlauf)	1.202 m ²	22,5 %
Versorgungsfläche	30 m ²	0,6 %

Städtebauliche Kennwerte		
Wohnbaugrundstücke		7
davon: Einfamilienhäuser [EFH]		4
Mehrfamilienhäuser [MFH]		1
Doppelhäuser		2
Durchschnittliche Bauplatzgröße		ca. 500 m ²
Wohneinheiten (WE)*		16

Anzahl an Einwohnern*	32
Bruttowohndichte **	ca. 61

* Annahme: 1,5 WE je EFH und 6 WE je MFH und 1 WE je DHH und 2,0 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 Mindest-Bruttowohndichte wird eingehalten und überschreitet diesen Wert sogar deutlich.

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 südlichen Bereich des Plangebietes maßvoll erhöht, um sowohl dem vorgegebenen Dichtewert angemessen Rechnung zu tragen als auch eine wünschenswerte Anpassung an die Bestandsbebauung zu gewährleisten.

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

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. Zur Reduzierung der Versiegelung auf den Baugrundstücken wird abweichend von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO lediglich eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die unter § 19 Abs. 1 BauNVO genannten Anlagen von 25 vom Hundert für zulässig erklärt.

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 südwestlichen Bereich eine verpflichtende Herstellung von mindestens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Neben einer effektiveren Ausnutzung der vorhandenen Flächen, kann damit auch der Nachfrage nach Wohnungen in einem kleineren Mehrfamilienhaus 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 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

Es werden offene Garagen (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Carports und Garagen gemäß Planeintrag zugelassen, um die Wohnbaufläche auch in Kombination mit der festgesetzten Baugrenze entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu gliedern und zu ordnen. Die zur Straße hin orientierten Stellplätze und Garagen schirmen die rückwärtigen Gartenzonen ab und tragen damit zu einer hohen Freiraumqualität auf den Grundstücken bei. Stellplätze können darüber hinaus gemäß den materiellen Vorschriften auf den Baugrundstücken errichtet werden.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind bis max. 40 m³ umbauter Raum außerhalb der Baufläche zulässig, um einen großzügigen Spielraum für die Grundstücksgestaltung zu gewährleisten.

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 südwestlichen Bereich des Plangebiets wird zur Herstellung eines Mehrfamilienwohnhauses 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 6.1 und 6.2) 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 südlichen Bereich des Plangebietes gelegene öffentliche Grünfläche erfüllt die Funktion der Regenwasserrückhaltung, dem Starkregenabfluss sowie eines Gewässerrandstreifens für den „Teichbach“, der im AWGN als Gewässer 2. Ordnung eingetragen ist.

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

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.

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 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 bzw. bei flachgeneigten Dächern bis 20° im Hinblick auf den Klima- und Umweltschutz verpflichtend umzusetzen.

Werbeanlagen

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

Einfriedungen und Stützmauern

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 Einfriedungen sind dabei zulässig.

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

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

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.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Geotechnik
- Landwirtschaft
- Regenwasserzisternen
- Regenwasserrückhaltung
- Denkmalpflege
- Bodenaushub
- Baufeldfreimachung und regelmäßige Mahd
- Vogelschutz an Glasflächen und Fassaden

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Darstellung der wesentlichen Ergebnisse:

Der Grünordnerische Beitrag schlägt Maßnahmen zur Vermeidung vor, die als Festsetzung oder Hinweis in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Allgemeiner Bodenschutz

- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Vorgaben für Einfriedungen
- Vogelschutz an Glasflächen und Fassaden
- Insektenschonende Beleuchtung
- Verbot von Schottergärten und -schüttungen
- Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung sowie regelmäßige Mahd

In den Bauflächen und im weiteren Geltungsbereich werden Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

- Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke
- Einsaat und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Süden und Westen

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden und es entsteht ein Kompensationsüberschuss von 7.815 Ökopunkten.

Beim Schutzgut Boden gibt es kaum Möglichkeiten der Vermeidung, Verminderung und Ausgleich im Gebiet. Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 29.884 Ökopunkten.

Insgesamt entsteht ein Kompensationsdefizit von 22.069 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Die Kompensation soll durch folgende Maßnahme erfolgen:

Der Ausgleich erfolgt über die Zuordnung von 22.069 Ökopunkten der folgenden Maßnahmen aus dem bauleitplanerischen Ökokonto der Gemeinde: Stilllegungsfläche im Wald Nr. 6 „Distrikt 21 Läusebusch – Abteilung 5 Alte Laub“ mit 42.000 Ökopunkten (Zuordnung 22.069 Ökopunkte).

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“ aus Mosbach die vorhandene spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aktualisiert. 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:

- 4 Begehungen zwischen Ende März und Anfang Juli 2019 zum damals größeren Plan-
gebiet mit Streuobstbeständen,
- Bei den Begehungen wurden insgesamt 34 Arten festgestellt, davon 29 Brutvögel der
weiteren Umgebung und 5 Arten als Nahrungsgäste,
- Zwei weitere Begehungen wurden im Januar 2020 zur Winterverbreitung des Raub-
würgers. Es konnten keine Raubwürger nachgewiesen werden.
- Auf der Ackerfläche des neuen Geltungsbereichs wurden seinerzeit keine Brutvögel
festgestellt. Offenlandbrüter waren durch die Ortsrandnähe nicht zu erwarten. Feld-
lerche und Wiesenschafstelze brüten erst in deutlicher Entfernung westlich.
- Durch den zeitlichen Verzug im Verfahren war für die Wiederaufnahme zu prüfen, ob
die in 2019 erfassten Daten noch plausibel sind und als Grundlage der artenschutz-
rechtlichen Prüfung herangezogen werden können. Hierfür wurde das Gebiet am
10.05.2025 begangen. An der örtlichen Situation im Geltungsbereich hat sich seit
2019 nichts Wesentliches geändert.
- Durch die Ortsrandnähe sind in der Fläche weiterhin keine Offenlandbrüter wie die
Feldlerche oder die Wiesenschafstelze zu erwarten, zumal mit der Bebauung des hö-
herliegenden Gebiets „Schaf III“ eine zusätzliche Kulissenwirkung entstanden ist.
- Für den Geltungsbereich kann ohne Weiteres festgehalten werden, dass darin und
auch im näheren Umfeld auch in 2025 und in den Folgejahren keine Brutvögel zu
erwarten sind. In der Obstwiese ist weiterhin das in 2019 erfasste Artenspektrum zu
erwarten.
- Auf Grund der weitgehend unveränderten Situation und der Reduzierung des Plan-
gebiets auf die Ackerfläche, konnte auf eine erneute Brutrevierkartierung verzichtet
werden. Die vorliegenden Daten sind für die artenschutzrechtliche Prüfung geeignet.
- Für die Nahrungsgäste und auch die Vögel, die in der näheren Umgebung brüten,
können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausge-
schlossen werden.
- Für Feldlerche und Schafstelze kann das Brüten im Plangebiet sicher ausgeschlossen
werden.
- Die Bebauung bis an die Obstwiese heran wird nicht dazu führen, dass es dort zu
baubedingten Individuenverlusten (Tötung oder Verletzung, Verbotstatbestand Nr.
1) und zu erheblichen Störungen mit Auswirkungen auf die Erhaltungszustände lo-
kaler Populationen kommt (Verbotstatbestand Nr. 2). Es gehen keine Fortpflanzungs-
und Ruhestätten verloren (Verbotstatbestand Nr. 3).
- Vorsorglich wird dringend empfohlen, die Baufelder im Vorfeld der Bebauung wei-
terhin landwirtschaftlich zu nutzen und/oder regelmäßig zu mähen. Bei aufkommen-
der Sukzession können insbesondere die Freibrüter der Umgebung und ggf. auch
Bodenbrüter wie der Zilpzalp oder die Goldammer zur Brut geeignete Strukturen fin-
den. Im Falle eines Baustarts während der Brutzeit wäre dann zu befürchten, dass sie

bzw. ihre Gelege zu Schaden kommen. Gleiches gilt, wenn die Obstwiese als Lagerfläche oder als Baustellenzufahrt genutzt würde.

- Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, wird mit Verweis auf den § 44 BNatSchG ein Hinweis zur „Baufeldfreimachung und regelmäßige Mahd“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist sichergestellt, dass bzgl. der Vögel keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Tiere- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Es wurde zuerst für jede Art geprüft, ob der Wirkraum des Bebauungsplans in ihrem bekannten Verbreitungsgebiet liegt, bzw. ob sie von dem Vorhaben betroffen sein können.

Für die meisten Arten des Anhangs IV konnte nach dieser überschlägigen Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen bzw. von den Wirkungen des Bebauungsplans betroffen sein können.

Für die Artengruppe der Fledermäuse und die Zauneidechse konnte dieser Ausschluss – bezogen auf das ehemalige Plangebiet – nicht erfolgen. Sie werden daher näher betrachtet.

Fledermäuse:

- Die Abschichtungstabelle zeigt Fundangaben für 12 Fledermausarten.
- Während die Ackerfläche des Plangebiets weder als Jagdgebiet noch sonst für Fledermäuse von Bedeutung ist, sind die großen Streuobstbestände südlich wichtige Jagdhabitats und sie bieten sicher auch einige Quartiermöglichkeiten.
- Mit der Verkleinerung des Plangebiets bleiben die Obstwiesen südlich vollständig erhalten, die Bebauung beschränkt sich auf die Ackerfläche am Ortsrand. Zwischen Wohnbauflächen und Obstwiese bleibt mit den öffentlichen Grünflächen (Regenrückhalt, Bepflanzung, Gewässerrandstreifen) eine Pufferfläche zu den Obstwiesen.
- Die Bebauung wird sich nicht bemerkbar auf die Funktion der Obstwiesen als Jagdhabitat auswirken. Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehen nicht verloren und eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.
- Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ist bzgl. der Fledermäuse nicht zu befürchten.

Zauneidechse:

- Für den TK-Quadranten, in dem Aschhausen liegt, gibt es Fundangaben zur Zauneidechse. Im zunächst beplanten Gebiet unter Einbezug der Obstwiesen, gab es potentielle Lebensstätten der Art. Dementsprechend wurde das Plangebiet im April, Juli und Anfang September 2019 dreimal begangen und auf ein Vorkommen überprüft.
- Dabei gelangen außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs, in der Obstwiese und am Graben westlich, drei Nachweise von Zauneidechsen. Die Nachweise subadulter und juveniler Tiere zeigen, dass es sich um eine reproduzierende Population handelt.
- Die Streuobstbestände und auch die Grabenböschungen des Teichbachs wurden als Lebensstätte der Zauneidechse bewertet. Der Acker im jetzigen Geltungsbereich

wurde in 2019 mangels geeigneter Lebensraumstrukturen nicht als Lebensstätte bewertet.

- Im Mai 2025 eine Begehung des neu abgegrenzten Geltungsbereichs und des näheren Umfelds vorgenommen. Ziel der Begehung war es zu prüfen, ob sich die örtliche Situation seit 2019 hinsichtlich der Lebensraumeignung für Zauneidechsen verändert hatte. Da ein Vorkommen von Zauneidechsen im Geltungsbereich weiterhin ausgeschlossen werden kann, konnte auf eine erneute umfangreiche Untersuchung verzichtet werden.
- Unter Berücksichtigung der Maßgabe bei den Vögeln, dass die Obstwiese südlich weder als Lagerfläche noch zur bauzeitlichen Überfahrt genutzt werden darf, kann ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art zerstört werden und damit Verbotstatbestand Nr. 3 eintritt. Auch erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf die Erhaltungszustände lokaler Populationen (Verbotstatbestand Nr. 2) sind nicht zu erwarten.
- Liegen die Bauflächen im Vorfeld der Bebauung noch länger brach oder werden Erdmieten unmittelbar angrenzend an die Obstwiesen länger gelagert, ist nicht auszuschließen, dass aus den angrenzenden Lebensstätten Zauneidechsen (insb. Schlüpflinge) einwandern. Um sicherzustellen, dass diese bei den Bauarbeiten nicht getötet oder verletzt werden (Verbotstatbestand Nr. 1) wird vorsorglich ein Hinweis in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Details können dem Fachbeitrag Artenschutz entnommen werden, welcher den Planunterlagen als Anlage beigefügt wurde.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Neben der Sicherung günstiger Belüftungseffekte ist auch die Sicherung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld von Bedeutung. Die Ausprägung eines Wärmeinseleffektes ist möglichst zu vermeiden. Durch vorgesehene Baumpflanzungen und aufgrund der maßvollen Verdichtung bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.
- Durch den Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken werden Hitzeinseln vermieden und eine Verbesserung des lokalen Kleinklimas gefördert.

Durch die oben genannten Maßnahmen wird aktiv der Klimaschutz gefördert. Diese mindern und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des

Gebietes ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

8.4 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 3,0 m breiten Grünstreifens weiterhin gewährleistet.

8.5 Immissionen

Durch die geplante Wohnnutzung im Plangebiet ist mit keinen konfliktträchtigen bzw. relevanten Immissionen in den benachbarten Siedlungsbereichen der Ortsrandlage zu rechnen. Umgekehrt befinden sich ebenfalls keine konfliktträchtigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

8.6 Hochwasserschutz und Starkregen

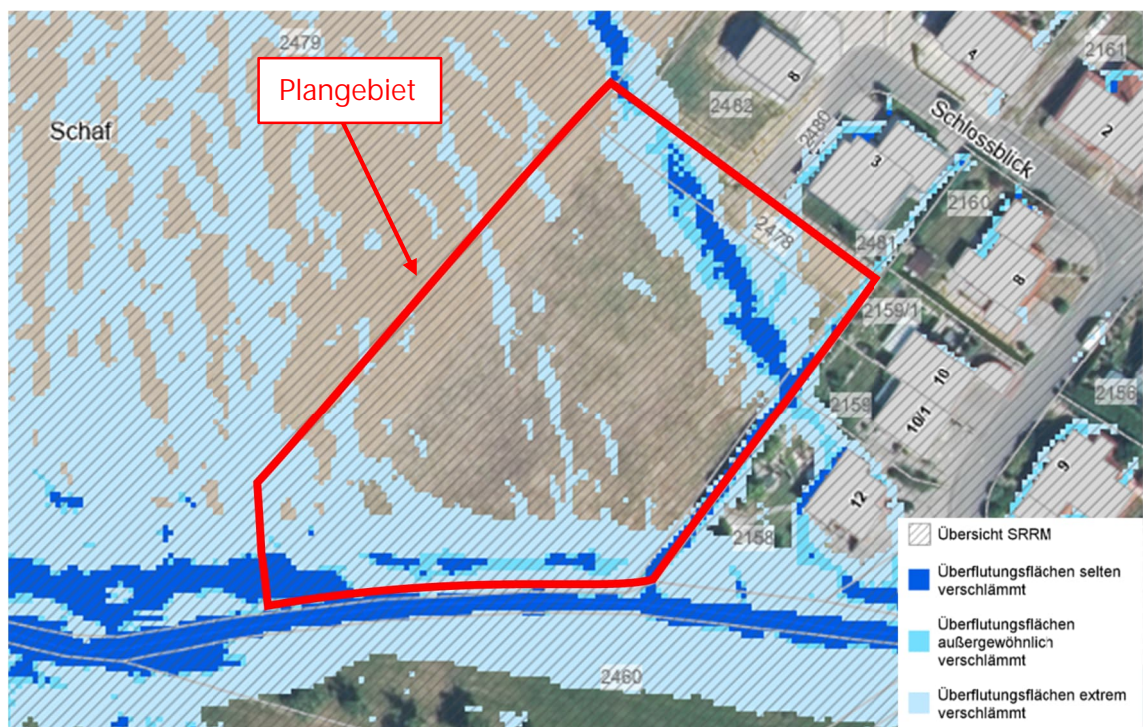


Abb. 7: Starkregenrisikomanagement Überflutungsflächen (Quelle: LUBW)

In der Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Schöntal wird für den Planbereich bei einem seltenen Abflussereignis im nordöstlichen Bereich ein Fließweg mit einer geringen Überflutungstiefe von 0,05 bis 0,1 m ausgewiesen. Im südlichen Bereich am Rande des „Teichbachs“ ebenfalls. Bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis verbreitert sich der Fließweg im Nordosten verbleibt jedoch bei der bereits genannten Überflutungstiefe. Im Osten im Bereich des bestehenden Entwässerungsgrabens werden nun Überflutungstiefen bis zu 0,5 m ausgewiesen. Nördlich des „Teichbachs“ weiten sich die Überflutungsbereiche mit einer Überflutungstiefe von 0,05 bis 0,1 m geringfügig aus.

Bei einem extremen Abflussereignis ergibt sich im Bereich des „Teichbachs“ außerhalb des Plangebietes eine Überflutungstiefe bis zu 2,0 m. Innerhalb des Plangebietes nach Norden im Bereich der geplanten Grünfläche besteht noch eine Überflutungstiefe bis zu 1,0 m. bzw. nördlich daran anknüpfend bis zu 0,5 m. Weitere Fließwege bestehen auch weiterhin im nordöstlichen sowie westlichen Bereich. Hierbei werden jedoch nur Überflutungstiefen von 0,05 bis 0,1 m ausgewiesen.

8.7 Wasserhaushaltsbilanz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Wasserhaushaltsbilanz gemäß Merkblatt DWA-A 102-4 erstellt. Übergeordnete Zielsetzung ist es, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem unbebauten Referenzzustand möglichst nahekommen. Die erstellte Wasserhaushaltsbilanz kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Analyse zeigt, dass die geplante Erschließung des Baugebiets ohne Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erhebliche Abweichungen vom unbebauten Referenzzustand aufweist. Der Anteil des direkten Oberflächenabflusses nimmt stark zu (Zunahme 27%), während die Grundwasserneubildung (Abnahme 8%) und die Verdunstung (Abnahme 19%) deutlich abnehmen. Dies führt zu einem insgesamt unausgewogenen Wasserhaushalt, der die ökologischen Funktionen des Gebiets beeinträchtigen könnte.

Die Maßnahmen wurden vor dem Hintergrund der technisch, ökologisch und wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit für die konkrete Planung geprüft. Durch die in Variante 2 getroffenen Maßnahmen liegt die Abweichungen der Versickerung und der Verdunstung innerhalb dem gemäß Merkblatt DWA-A 102-4 anzustrebenden Toleranzbereich von 10%. Für den Direktabfluss kann dies mit einer Abweichung von 17% zwar nicht erreicht werden, es ist aber durch die getroffenen Maßnahmen eine deutliche positive Wirkung erkennbar.

Eine weitere Reduzierung des Direktabflusses ist aufgrund des vorhandenen Untergrundes, der städtebaulichen Zielsetzung, erschließungstechnischer Zwänge und der Wirtschaftlichkeit des Baugebietes nicht möglich. Durch die Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen und durch die konkrete Regelung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dem Schutzgut Wasser bzw. dem Wasserhaushalt bereits ausreichend Rechnung getragen und unterliegt als Belang der Abwägung.

Weitere Details können dem Fachbeitrag entnommen werden.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll Anfang des Jahres 2026 abgeschlossen werden.

9.2 Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Eine Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Schöntal, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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