

# Anlage 3



# GEMEINDE SCHÖNBRUNN

## ORTSTEIL HAAG

# **BEBAUUNGSPLAN „IM VIERTEL III“**

## **ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB**

# Begründung

## Satzung

Fassung vom 20.02.2024



# MVV Regioplan

---

**Projektleitung:** Dr.-Ing- Alexander Kuhn  
**Projektbearbeitung:** Stadtplanerin AK BW Jacqueline Schnurpfeil  
Stadtplanerin AK BW Lena Foltin  
M. Sc. Geograph Fabian Roth  
**Projektzeichnung:** Horst Schulzki  
**Projekt - Nr.:** ETS 682/01

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
Email info@mvv-regioplan.de  
Internet <http://www.regioplan.com>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Anlass und Erfordernis der Planänderung</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Rechtliche Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Anwendung ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB</b>	<b>6</b>
<b>2 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>7</b>
<b>3 Umweltprüfung in der Bauleitplanung</b>	<b>8</b>
<b>4 Festsetzungen / Planinhalte</b>	<b>9</b>
<b>4.1 Geltungsbereich</b>	<b>9</b>
<b>4.2 Planungsvorgaben: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar</b>	<b>12</b>
<b>4.3 Planungsvorgaben: Flächennutzungsplan VG Eberbach – Schönbrunn</b>	<b>12</b>
<b>4.4 Planungsvorgaben Landschaftsplan</b>	<b>14</b>
<b>4.5 Bestehendes Planungsrecht</b>	<b>16</b>
<b>4.6 Alternativenprüfung</b>	<b>18</b>
<b>5 Bestandssituation</b>	<b>18</b>
<b>5.1 Städtebauliche Situation und Bestandsnutzung</b>	<b>18</b>
<b>5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
<b>5.3 Umweltbelange</b>	<b>22</b>
<b>5.3.1 Keine UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten</b>	<b>22</b>
<b>5.3.2 Natur- und Artenschutz; Biotopschutz</b>	<b>22</b>
<b>5.3.3 Fläche</b>	<b>25</b>
<b>5.3.4 Boden/ Altlasten/ Abfall/ Wasserhaushalt</b>	<b>26</b>
<b>5.3.5 Klima / Luft</b>	<b>28</b>
<b>5.3.6 Landschaftsbild / Kultur und Sachgüter</b>	<b>28</b>
<b>5.3.7 Wechselwirkungen</b>	<b>29</b>
<b>5.4 Hochwasserschutz</b>	<b>29</b>
<b>5.5 Lärmschutz</b>	<b>30</b>
<b>5.6 Kampfmittel</b>	<b>30</b>
<b>5.7 Störfallbetrieb</b>	<b>31</b>
<b>6 Planungsinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>31</b>
<b>6.1 Städtebauliches Konzept</b>	<b>31</b>
<b>6.2 Verkehrliches Erschließungskonzept</b>	<b>33</b>
<b>6.3 Entwässerungskonzept / Leitungsgebundene Erschließung</b>	<b>33</b>
<b>6.4 Klimaschutz und -anpassung</b>	<b>35</b>
<b>6.5 Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung</b>	<b>37</b>

<b>6.5.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>37</b>
<b>6.5.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>37</b>
<b>6.5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</b>	<b>40</b>
<b>6.5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen</b>	<b>40</b>
<b>6.5.5 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude</b>	<b>41</b>
<b>6.5.6 Verkehrsflächen</b>	<b>41</b>
<b>6.5.7 Versorgungsflächen</b>	<b>41</b>
<b>6.5.8 Öffentliche Grünflächen</b>	<b>41</b>
<b>6.5.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB</b>	<b>41</b>
<b>6.5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen</b>	<b>42</b>
<b>6.5.11 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers</b>	<b>44</b>
<b>6.5.12 Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3)</b>	<b>45</b>
<b>6.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung</b>	<b>48</b>
<b>6.6.1 Dachgestaltung</b>	<b>48</b>
<b>6.6.2 Fassadengestaltung</b>	<b>48</b>
<b>6.6.3 Werbeanlagen</b>	<b>48</b>
<b>6.6.4 Einfriedungen</b>	<b>48</b>
<b>6.6.5 Höhenlage der Grundstücke</b>	<b>49</b>
<b>6.6.6 Stellplatzverpflichtung</b>	<b>49</b>
<b>7 Hinweise</b>	<b>50</b>
<b>8 Flächenbilanz</b>	<b>55</b>
<b>LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>56</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abb. 1</b> Auszug Umweltbericht	8
<b>Abb. 2:</b> Ausschnitt des Ortsteils Haag mit Plangebiet, rot markiert I Quelle: LUBW)	9
<b>Abb. 3:</b> Lageplan Abgrenzung des Geltungsbereichs (vor Bodenordnungsverfahren)	10
<b>Abb. 4:</b> Lageplan Abgrenzung des Geltungsbereichs (nach Bodenordnungsverfahren)	10
<b>Abb. 5:</b> Lageplan externe Maßnahmenfläche	11
<b>Abb. 6:</b> Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	12
<b>Abb. 7:</b> Ausschnitt 1. Gesamtfortschreibung FNP VG „Eberbach – Schönbrunn“	14
<b>Abb. 8:</b> Bestehende Bebauungspläne im Ortsteil Haag	16
<b>Abb. 9:</b> Bebauungsplan Steinbruchweg Klingenweg	18
<b>Abb. 10:</b> Luftbild und städtebauliche Situation	19
<b>Abb. 11:</b> Auszug Liegenschaftskarte	20
<b>Abb. 12:</b> Abfluss Außengebietswasser	21
<b>Abb. 13:</b> Gewerbebetrieb Klingenweg	30
<b>Abb. 14:</b> Städtebauliches Konzept Juni 2022	32
<b>Abb. 15:</b> Auszug Geländeschnitt	38
<b>Abb. 16:</b> Flächenbilanz	55

## Unterlagen Bestandteile der Satzung/ des Bebauungsplanes

Planzeichnung / Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 20.02.2024
Planungsrechtliche Festsetzungen (A)	in der Fassung vom 20.02.2024
Örtliche Bauvorschriften (B)	in der Fassung vom 20.02.2024

## Anlagen

Hinweise, Pflanzlisten (C, D)	in der Fassung vom 20.02.2024
Begründung	in der Fassung vom 20.02.2024
Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	in der Fassung vom Februar 2024

## Gesonderte Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Kampfmittelvorerkundung – Auswertungsprotokoll zur Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld Januar 2022
- Anlage 2: Ingenieurgeologisches Gutachten, Dr. Behnisch GmbH, Juni 2022
- Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Konsiliarleistung für Faunistik + Grünordnung, Clemens und Andrea Bernecker: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Schönbrunn November 2022.

## 1 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Die Gemeinde Schönbrunn hat durch die mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerG 4 CN 3.22) ausgelöste und durch die mittlerweile erfolgte gesetzliche Anpassung des Baugesetzbuches (01.01.2024 Entfall der Planungsgrundlage nach 13b BauGB) und ggf. daraus ableitbaren Form- und Verfahrens- und / oder daraus resultierenden materiellen Fehlern Zweifel an der Wirksamkeit des Planes.

Der Bebauungsplan "Im Viertel III", welcher bereits im Juni 2023 als Satzung beschlossen, am 13. Juli 2023 ortsüblich bekannt gemacht und damit zur Rechtskraft geführt wurde, soll daher durch ein ergänzendes Verfahren geheilt werden.

Die ursprünglich bei der Planaufstellung angewendeten Erleichterungen:

- kein Umweltbericht, nur Vorprüfung der Umweltbelange,
- einstufiges Verfahren,
- keine naturschutzrechtliche Bilanzierung (Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung)
- kein Ausgleichsmaßnahmenkonzept (nur Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und -minderung)
- kein naturschutzrechtlicher Ausgleich,
- ...

die z.T. nicht der heutigen Beurteilungs-/ Rechtsgrundlage genügen, sollen daher durch die:

- Aufstellung eines Umweltberichtes
- Bilanzierung des künftig baurechtlich ermöglichten Eingriffs als auch der
- Festlegung von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

nachgeführt werden.

Im Ergebnis ist zur Erzielung der Vollkompensation des bauleitplanerischen Eingriffs eine plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme festzusetzen. Gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 wird eine sog. „sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ auf einer Teilfläche eines Flurstücks in der Teilortsgemarkung Haag festgesetzt. Diese Ackerfläche soll als Fettwiese entwickelt und durch die Anpflanzung von Obsthochstamm-Birnbäumen und Schwarzdornhecke ökologisch aufgewertet werden.

Mit der Übernahme der Kompensationsmaßnahme ergibt sich somit das Erfordernis der Anpassung des Bebauungsplanes „Im Viertel III“. Das ergänzende Verfahren gem. 214 BauGB i.V.m. § 215a Abs. 2 BauGB soll den ggf. bestehenden Mangel in dem Ergebnis der Abwägung / Behandlung der Umweltbelange durch die ergänzende Festsetzung berichtigen und den Bebauungsplan rückwirkend fehlerfrei in Kraft setzen.

Der ursprüngliche Anlass der Bebauungsplanaufstellung bleibt unverändert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung und die Schaffung von erforderlichen Wohnbauflächen in Schönbrunn Haag geschaffen werden.

Der bestehenden Wohnbebauung des Ortsteils Haag folgend wird der Bebauungsplan Wohnen in Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen. Es werden voraussichtlich 30 Bauplätze entstehen.

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 05.03.2010 (GBI. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBI. S. 422).

**Gemeindeordnung** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBI. S. 137).

**Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBI. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBI. S. 26) m.W.v. 11.02.2023.

**Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** i.d.F. vom 23.06.2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBI. S. 26, 44).

**Nachbarrechtsgesetz (Gesetz über das Nachbarrecht) Baden-Württemberg (NachbRG BW)** i.d.F. vom 08.01.1996 (GBI. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GBI. S. 617, 622).

## 1.2 Verfahren

Die Gemeinde Schönbrunn hat mit Beschluss vom 23.02.2024 das ergänzende Verfahren zum Bebauungsplan „Im Viertel III“ gem. § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 215a Abs. 2 und 13a BauGB eingeleitet.

Das ergänzende Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB wird in Form einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung i.S.d. § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens wurde am 29.02.2024 durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht.

Es wird in diesem Zusammenhang bestimmt, dass eine Stellungnahme nur zu den ergänzten Festsetzungen (Ausgleichsfläche und -maßnahme) abgegeben werden kann (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde Schönbrunn hat in ihrer Sitzung am 23.02.2024 dem – um den Umweltbericht sowie einer Maßnahmenfestsetzung zur Kompensation ergänzten Bebauungsplanentwurf „Im Viertel III“ zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Auslegung des durch Umweltbericht und Kompensationsmaßnahme ergänzten Bebauungsplanentwurfs wurde ortsüblich bekannt gemacht am 29.02.2024.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§214, 215a Abs. 2 und 13a BauGB des ergänzten Bebauungsplanentwurfs erfolgte in der Zeit vom 11.03. bis 12.04.2024.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum ergänzten Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§214, 215a Abs. 2 und 13a BauGB in der Zeit vom 11.03. bis 12.04.2024 aufgefordert.

Über die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch den Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.05.2024 befunden und eine sach- und fachgerechte Abwägung der Stellungnahmen durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass *die Belange der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bei den Planungen angemessen und abgewogen beachtet sind.*

Der Gemeinderat Schönbrunn hat daher im Nachgang zur vorgeschriebenen Abwägung in gleicher Sitzung am 17.05.2024 den erneuten Satzungsbeschluss zum ergänzten Bebauungsplan „Im Viertel III“ mitsamt bauplanungs-, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Planzeichnung einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.02.2024 des Bebauungsplans gefasst.

Hinsichtlich der Rechtskraft des Bebauungsplans wurde beschlossen, diesen gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 13.07.2023 in Kraft zu setzen.

### 1.3 Anwendung ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB

Fehler in Satzungen, welche die Grundzüge der Planungen nicht berühren, können unter Anwendung der Heilungsvorschriften durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden.

Anlass für die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens ist die Annahme der Gemeinde, dass ein Bebauungsplan unter einem Fehler leidet. Wie die Gemeinde zu dieser Annahme gelangt, ist hierbei unerheblich; sie kann auch selbst Zweifel an der Wirksamkeit eines Planes haben. Es bedarf im Übrigen auch keiner Gewissheit über das Vorliegen eines Fehlers, die Gemeinde kann aufkommenden Zweifeln auch vorsorglich begegnen.

Darüber hinaus bestimmt § 214 Abs. 4 BauGB, dass der Bebauungsplan durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden kann. Die rückwirkende Inkraftsetzung gilt für alle Fehler, die im ergänzenden Verfahren behoben werden können. Dies soll auch für die vorliegende Planung zur Anwendung kommen.

Das ergänzende Verfahren gem. **§ 214 BauGB** wird unter Anwendung von **§ 215a Abs. 2 BauGB** (Verfahrensführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter der Maßgabe des § 215a Abs. 3 BauGB) erfolgen. Nach § 215a Abs. 3 BauGB ist die Voraussetzung zur Inanspruchnahme der Verfahrensmodifikationen nach § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 (Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht) sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB. Diese Vorprüfung des Einzelfalls dient mithin der Erörterung der Frage, ob auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden darf. Im vorliegenden Fall wurde bereits ein Umweltbericht erstellt, sodass die genannten Verfahrensmodifikationen nicht mehr zur Anwendung kommen. Da sich die Vorprüfung des Einzelfalls lediglich auf die beiden vorbenannten Verfahrensmodifikationen bezieht, kann gemäß § 215a Abs. 2 BauGB darüber hinaus § 13a BauGB entsprechend angewendet werden.

Das ergänzende Verfahren beschränkt sich im vorliegenden Fall inhaltlich auf die punktuelle Nachbesserung der ansonsten fehlerfreien Planung.

Das ergänzende Verfahren beginnt an dem letzten fehlerfreien Verfahrensstand. Der Verfahrensschritt, in welchem der Fehler unterlaufen ist, muss fehlerfrei wiederholt und das verbleibende Planaufstellungsverfahren von dort ausgehend fehlerfrei zu Ende geführt werden.

Wie unter 1.2 aufgezeigt erfolgen eine erneute Beteiligung (§4a Abs. 3 BauGB) der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB) und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB). Ggf. vorhandene inhaltliche Mängel werden durch den Umweltbericht und die daraufhin festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen beseitigt.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Baugesetzbuch sieht gem. § 1a Abs. 3 BauGB vor, dass ein notwendiger Ausgleich durch eine geeignete Darstellung und Festsetzung gem. § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt. Darüber hinaus sieht § 18 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Den Vollzug des Ausgleichs regeln im Weiteren die §§ 135a ff BauGB.

Das Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens. Nach aktueller Rechtslage kann § 215a Abs. 2 BauGB (i.V.m. § 215a Abs. 3 und den o. getroffenen Aussagen unter Punkt 1.3 zur Einzelfallprüfung bzw. anstelle dieser durch Erstellung eines Umweltberichtes) angewendet werden.

Eine Verpflichtung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich besteht daher zunächst nicht. Dennoch strebt die Gemeinde Schönbrunn eine Vollkompensation des bauplanungsrechtlichen Eingriffs an und setzt im ergänzten Bebauungsplan eine entsprechende plangebietsexterne Kompensationsmaßnahme als sog. „Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) fest. Im Ursprungsbebauungsplan „Im Viertel III“ (damaliger Satzungsbeschluss 23.06.2023) war diese Maßnahme nicht enthalten.

Die Maßnahme für den Ausgleich wurde im zeichnerischen sowie textlichen Teil des Bebauungsplans nachgeführt. Die für die Ausgleichsfläche definierten Maßnahmen wurden in der

Planzeichnung (Lageplanauszug), in der Grünordnung (Textteil unter Punkt 9) sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan festgesetzt und erläutert.

Um die neue Ausgleichsmaßnahme für den vorliegenden Bebauungsplan festsetzen zu können, wird der ursprüngliche Bebauungsplan um die Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1a BauGB ergänzt.

### 3 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Im Zuge der Ergänzung des Bebauungsplans „Im Viertel III“ wurden die Umweltbelange ermittelt und bewertet (vgl. Umweltbericht). Es ergeben sich hinsichtlich der Umweltbelange – verbunden mit der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Lebensraumtypen sowie der Bodenwerte - ein Ausgleichsbedarf von 125.077 Ökopunkten für den Bebauungsplan.

#### XII. Auszugendes Gesamtdefizit und Berechnungsbeispiele für mögliche Kompensationsmaßnahmen

Bestandswert Schutzgut Boden	<b>Σ</b>	119.416 ÖP
Bestandswert Schutzgut Lebensraumtypen	<b>Σ</b>	216.980 ÖP
<b>Gesamtwert Bestand</b>	<b>Σ</b>	<b>336.396 ÖP</b>
Wertigkeit des Schutzguts Boden lt. Planzustand	<b>Σ</b>	65.448 ÖP
Wertigkeit des Schutzguts LRT lt. Planzustand	<b>Σ</b>	145.871 ÖP
<b>Gesamtwert lt. Plan</b>	<b>Σ</b>	<b>211.319 ÖP</b>
<b>Auszugendes Defizit</b>	<b>Σ</b>	<b>125.077 ÖP</b>

Abb. 1 Auszug Umweltbericht

Das verbleibende (auszugleichende) Defizit wird auf der festgesetzten Kompensationsfläche im Gewann „Untere Leimgrube“ auf dem Grundstück Flst.-Nr. 7236 vollständig ausgeglichen. Durch die Maßnahmenumsetzung erfolgt eine rechnerische Überkompensation (113%). Eine Einbubung des ÖP-Überschusses in das in Aufstellung befindliche bauleitplanerische Ökokonto der Gemeinde wird angestrebt.

Durch die vorliegende Ergänzung des Bebauungsplans (Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flst 7236 ergeben sich hinsichtlich der Umweltbelange keine weiteren anpassungsrelevanten Sachverhalte.

Die Änderung des Bebauungsplans nach § 214 BauGB sieht darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen, Ausweisungen, etc.) vor und hat damit keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 18 BNatSchG zur Folge. Daraus resultiert, dass es auch keiner weiteren Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches bedarf.

## 4 Festsetzungen / Planinhalte

### 4.1 Geltungsbereich

(Kapitel angepasst und ergänzt / vgl. Kap. 2 und 3 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Schönbrunner Ortsteil Haag im Außenbereich. Es schließt sich unmittelbar an die südlich und östlich liegende Bebauung an. Durch den Siedlungsbestand grenzt das Planungsgebiet an zwei Seiten an bestehende Wohnbebauung an. Der räumliche Zusammenhang dieses Baugebietes an die bereits bebauten Ortsteile ist gegeben.

Die Grundfläche i.S. des § 13b Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> wird eingehalten (i.V.m. § 215 a BauGB). Die Überschreitungsmöglichkeiten bei der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben hier - rechtskonform - unberücksichtigt.

Flächenstatistik zur Ermittlung der nach GRZ bebaubaren Fläche in m<sup>2</sup>:

#### 22.847 Geltungsbereich

- 5.037 Straßen/ Wege

- 2.692 Grünflächen

**15.088 Wohnbaufläche**

6.035 WA (15.088 \* GRZ 0,4 gemäß Festsetzungen)

#### **6.035 bebaubar**

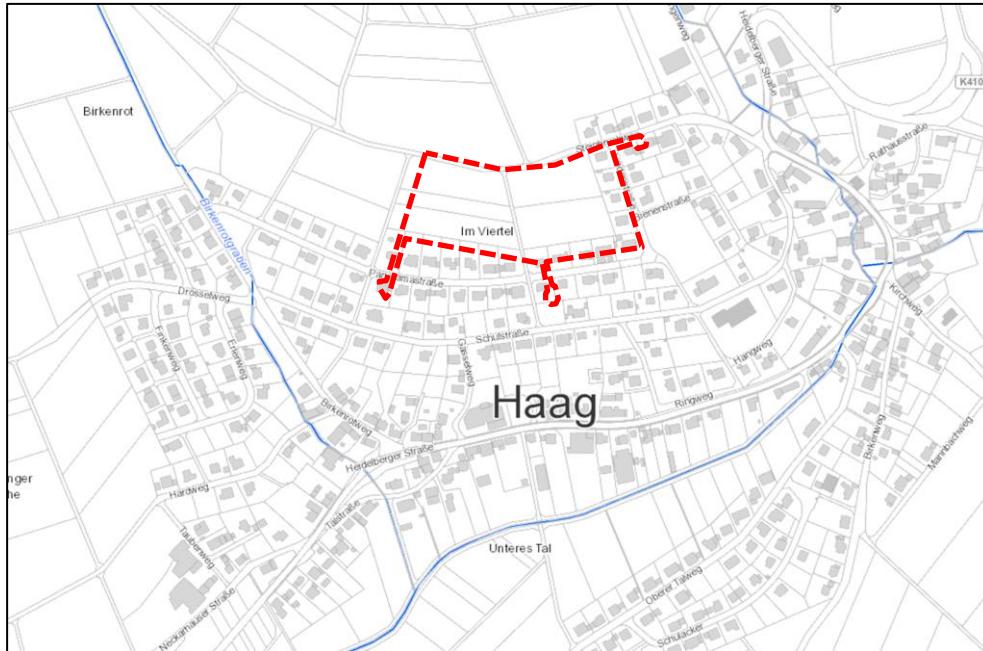
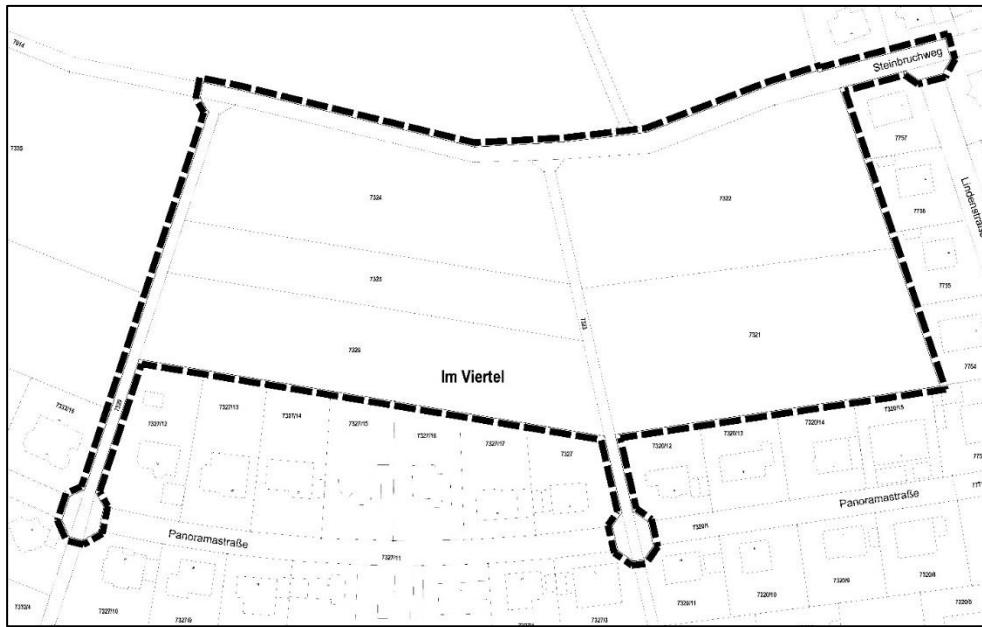


Abb. 2: Ausschnitt des Ortsteils Haag mit Plangebiet, rot markiert | Quelle: LUBW)

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2,3 ha umfasst ursprünglich die Grundstücke (Flst.-Nr.):

7014 (teilweise, Steinbruchweg / Flurweg), 7320/1 (teilweise), 7321, 7322, 7323 (teilweise, Flurweg), 7324, 7325, 7326, 7329 (teilweise, Flurweg), 7327/11 (teilweise), 7333 (teilweise) (siehe beigefügter Lageplan).

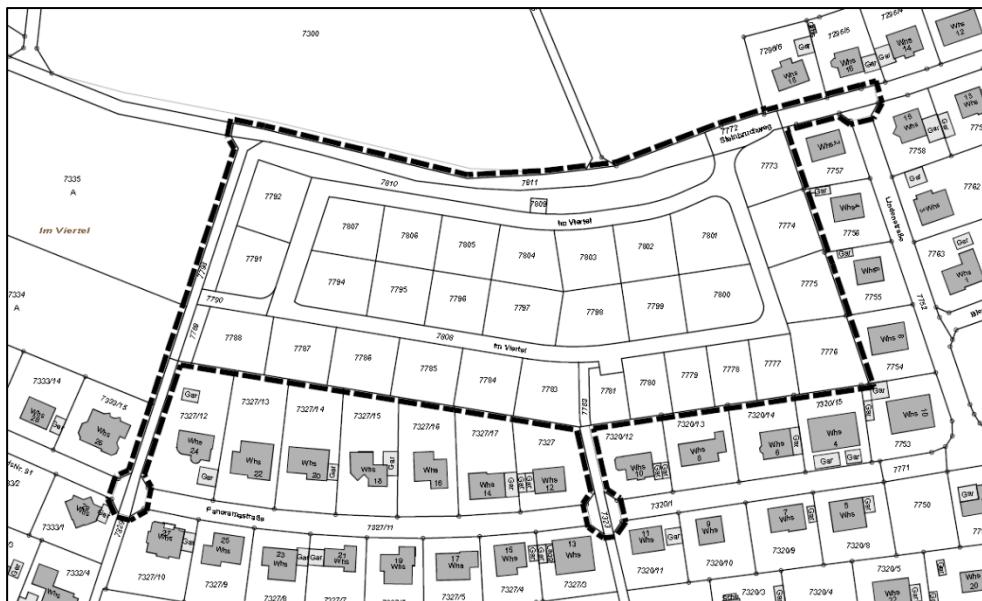


**Abb. 3:** Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (vor Bodenordnungsverfahren)

Nach Abschluss des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens wurde ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt, welches die katasterrechtliche Neuordnung auf Basis der Planzeichnung des Bebauungsplanes des Plangebietes vollzog.

Die neuerlichen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im Viertel III“ sind die Grundstücke, Flst.-Nr.:

7773, 7774, 7775, 7776, 7777, 7778, 7779, 7780, 7783, 7784, 7785, 7786, 7787, 7788, 7791, 7792, 7794, 7795, 7796, 7797, 7798, 7799, 7800, 7801, 7802, 7803, 7804, 7805, 7806, 7807 (alle WBF), 7772, 7782, 7811, 7808, 7790, 7793 (S/ WEG/ Wege, Straßen), 7809 (GFV/ Versorgungsfläche), 7810, 7789, 7781 (ANL / Grünanlagen) (siehe beigefügter Lageplan).



**Abb. 4:** Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (nach Bodenordnungsverfahren)

Als externe Ausgleichsfläche im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB kommt nördlich der Ortslage Haag im Gewann „Untere Leimengrube“ noch das Grundstück Flst.-Nr. 7236 hinzu.

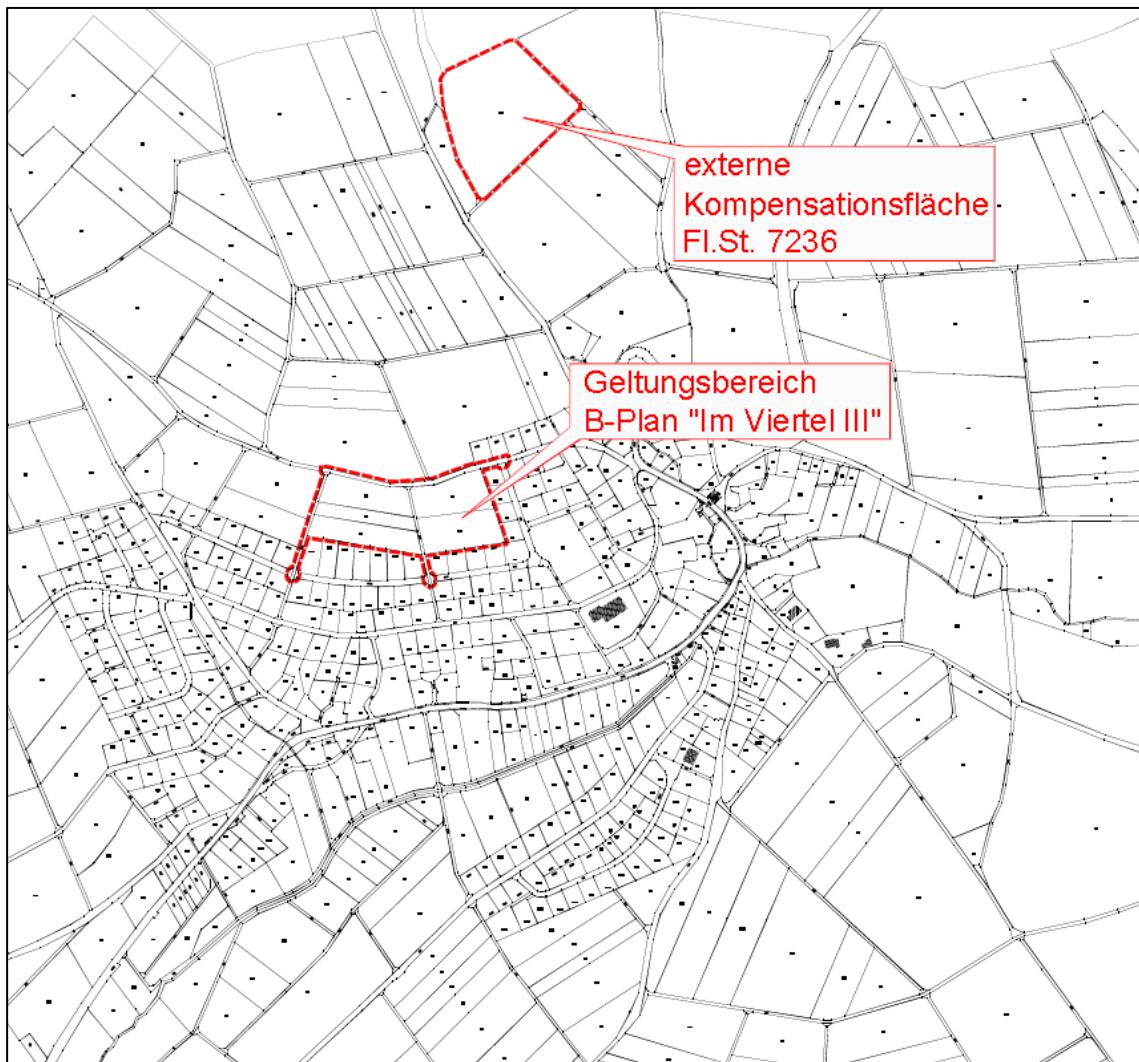
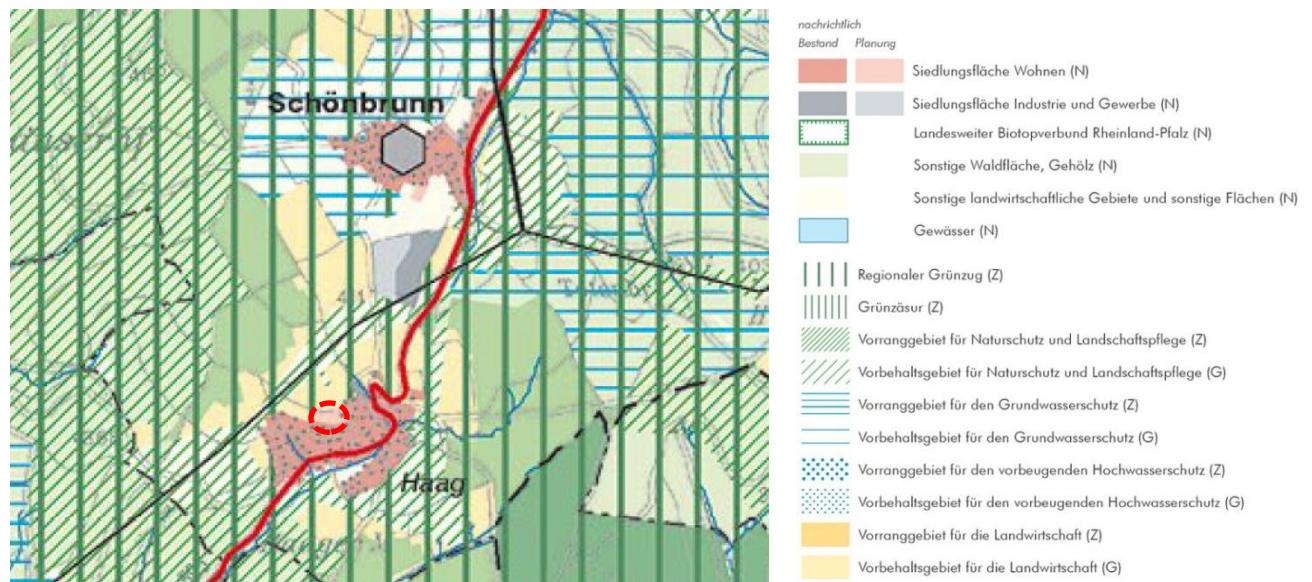


Abb. 5: Lageplan externe Maßnahmenfläche

## 4.2 Planungsvorgaben: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

(Kapitel = Kap. 4.2 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

In der Raumnutzungskarte des gültigen „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ (2014) ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen (N)“ dargestellt. Der Regionalplan Rhein-Neckar weist somit bereits in der Planung für den Geltungsbereich eine Neuanlage eines Wohngebietes aus. Der ausgewiesene Regionale Grüngüg berücksichtigt in seiner Ausweisung die geplante Siedlungsfläche Wohnen. Die im Westen und Norden anschließenden Ackerflächen werden im Regionalplan als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G)“ bezeichnet. In Westen/Nordwesten führt eine „Hochspannungsfreileitung ab 110 kV (N)“ am Ortsteil vorbei (s. folgende Abb. 6).



**Abb. 6:** Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar  
(Lage des Bereichs „Im Viertel III“ rot umrandet)

## 4.3 Planungsvorgaben: Flächennutzungsplan VG Eberbach – Schönbrunn

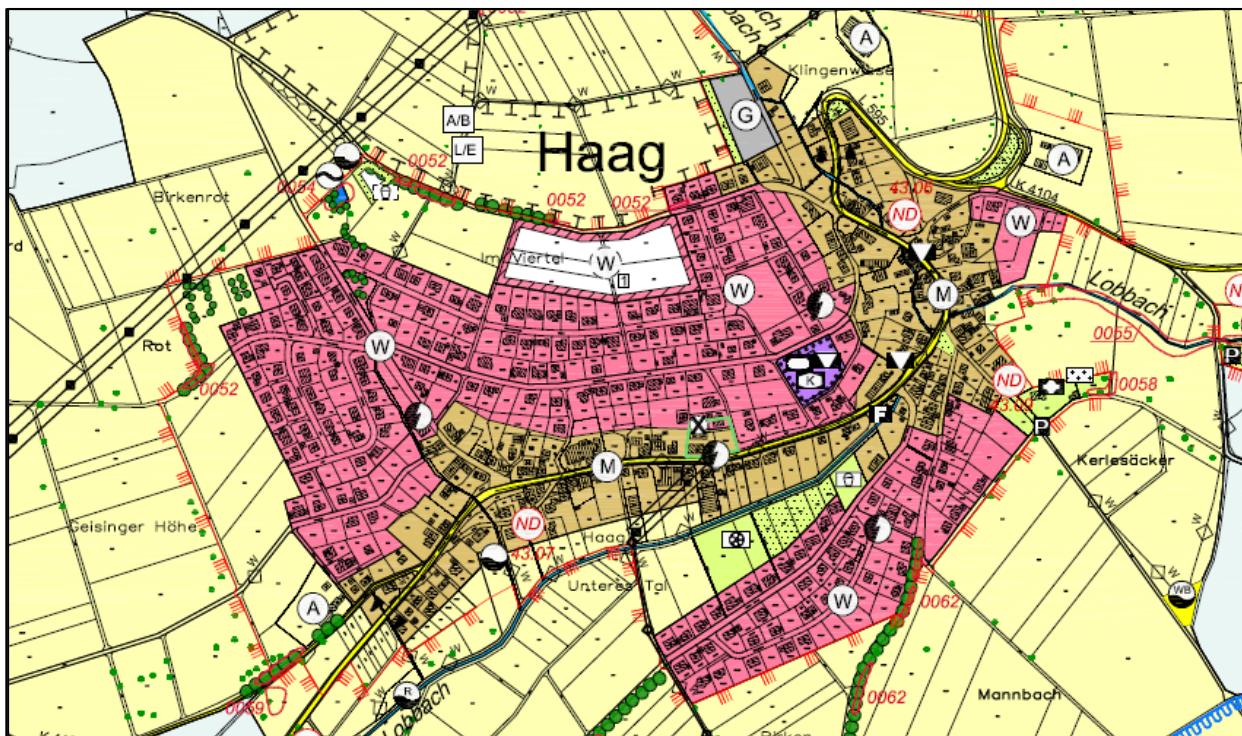
(Kapitel = Kap. 4.3 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt in seiner Darstellung bereits das Baugebiet als Entwicklungsfläche. In der am 11.04.2011 genehmigten Fassung der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Eberbach - Schönbrunn“, wird das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Diese Wohnbaufläche ist die einzige, im FNP festgelegte potenzielle Wohnbaufläche, im Ortsteil Haag.

Die im Norden und Westen angrenzenden Flächen, werden als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Norden werden die landwirtschaftlichen Flächen von Baumstrukturen, die einem „Besonders geschützten Biotop nach § 32 NatSchG“ angehören, abgegrenzt. Diese verlaufen parallel zum Plangebiet, entlang des Steinbruchwegs. Diese Abgrenzung bildet auch gleichzeitig die Grenze des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet (LSG), welchem die nördlichen landwirtschaftlichen Flächen angehören. Die direkte Nachbarschaft des Plangebiets zum LSG ist bei der Planung zu beachten. Die nördlich des geschützten Biotops angrenzenden Ackerfläche, ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ dargestellt.

Innerhalb des LSG verläuft eine Wasser-Versorgungsleitung in Ost-West-Richtung, welche nordwestlich des Plangebietes ihre Richtung nach Süden ändert.

Südlich und östlich schließen bestehende Wohnaugebiete an das Plangebiet an. Im Nordosten befindet sich ein Gewerbegebiet, sowie eine „Gemischte Wohnbaufläche“. Die 110 kV-Freileitung verläuft nordwestlich des Plangebietes (s. Abb. 7).



#### ZEICHENERKLÄRUNG

FLÄCHEN NACH DER ALLGEMEINEN ART IHRER BAULICHEN NUTZUNG  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bestand	Planung	
(W)	(W)	Wohnbauflächen
(M)	(M)	Gemischte Bauflächen
(G)	(G)	Gewerbliche Bauflächen
(SO)		Sondergebiet, z.B. Wochenendhausgebiet

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF  
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Bestand	Planung	
		Flächen für den Gemeinbedarf
		Öffentliche Verwaltung
		Schule
		Kindergarten
		Feuerwehr
		Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
		Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### SONSTIGE ZEICHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Naturschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturpark
	Naturdenkmal flächenhaft / Einzelement
	Besonders geschütztes Blot nach § 32 NatSchG
	Waldblotop
	FFH - Gebietsmeldung 2005
	Grundwasserschutzgebiet Zone I, II, III (Bestand/Planung)
	Überschwemmungsgebiet
	Archäologisches Denkmal (Beschreibung s. Begründung)
	Baudenkmäler (Denkmäler der Archäologie des Mittelalters) sind nicht dargestellt, sie sind in der Begründung aufgeführt
	Alllastenfläche Gruppe a: Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Alllastenfläche Gruppe b: Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können; Verdachtsflächen und Flächen mit Entsorgungsrelevanz
	Bannwald nach Waldfunktionsplan Rhein-Neckar-Kreis, 1990
	Gesetzlicher Bodenschutzzwil nach Waldfunktionsplan Rhein-Neckar-Kreis, 1990

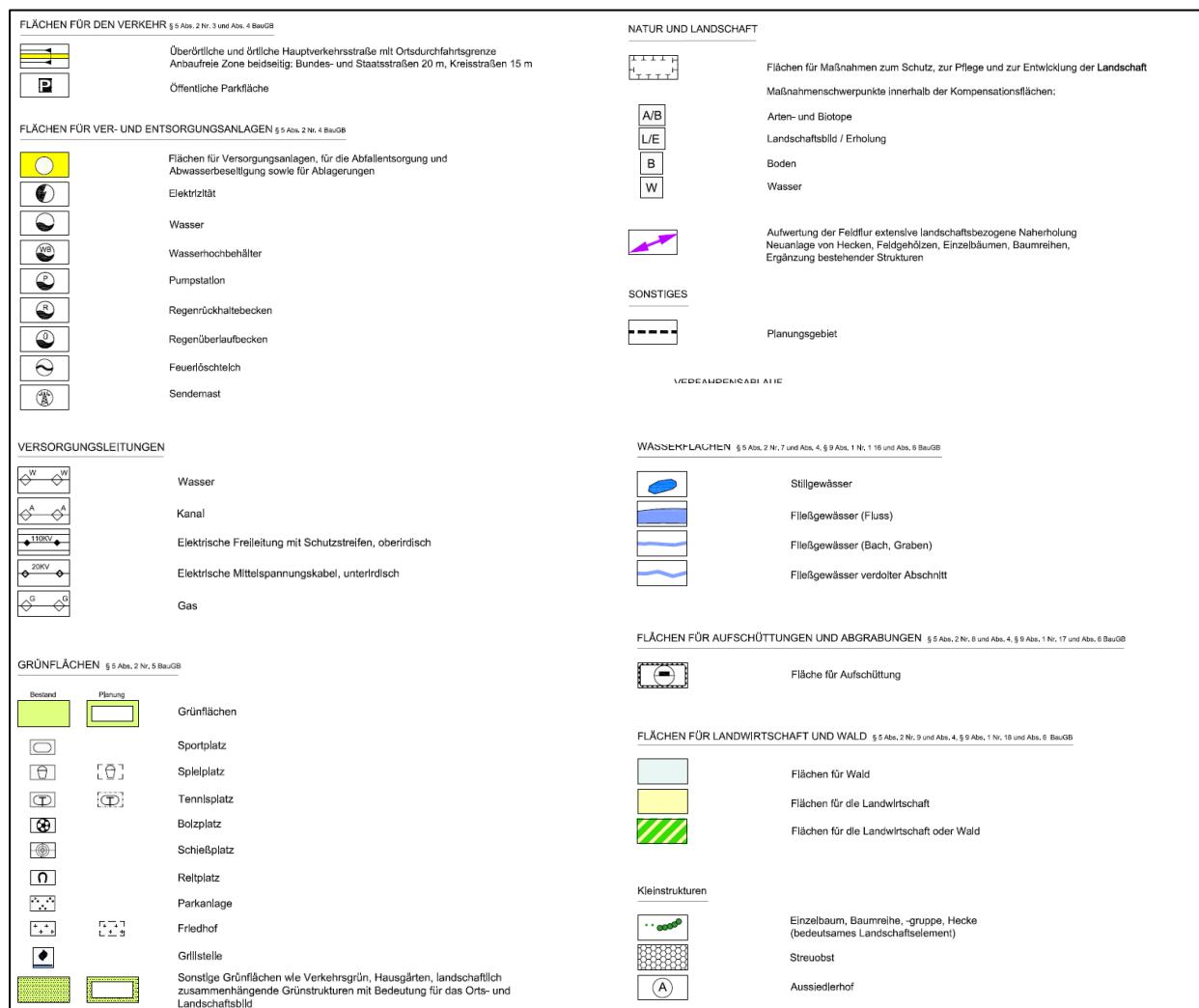


Abb. 7: Ausschnitt aus der 1. Gesamtfortschreibung FNP VG „Eberbach – Schönbrunn“ (Rhein-Neckar-Kreis) mit Legende

#### 4.4 Planungsvorgaben Landschaftsplan

(Kapitel = Kap. 4.4 der Begründung Fassung v. 26.05.2023, Ergänzung in GELB)

Im Landschaftsplan Schönbrunn (2001, geändert 2009) ist die Planfläche als Acker und Grünland aufgenommen. Das vorhandenen Offenlandbiotop nördlich des Geltungsbereiches, sowie die Baumstrukturen, welche außerhalb des Plangebietes liegen, sind ebenso erkennbar und dort beschrieben.

Das geplante Wohnaugebiet wird im Textteil des Landschaftsplans wie folgt beschrieben und bewertet (vgl. Kapitel 7.3.2, H1; Textteil zum Landschaftsplan der Gemeinde Schönbrunn (2009)):

Art der Planung	Wohngebiet
Kurzbeschreibung	Fläche am nördlichen Ortsrand von Haag, am Hang, Neigung nach Süden; die Fläche wurde im FNP Dez. 2008 um knapp die Hälfte reduziert.
Realnutzung	Ackerbau im mittleren Bereich, Wiesen im Westen und Osten und im Bereich der vorhandenen Bebauung.
Vorgaben Raumordnung	Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft (RP).

<b>Potentiale</b>	
Boden	Vorrangstufe II, mittelgründige Böden mit mittlerer Pufferkapazität.
Klima	Klimatisch aktiver Bereich, da die auf den betroffenen und umliegenden Freiflächen produzierte Kaltluft aufgrund der Hangneigung zum Ort hinabfließen kann.
Wasser, Grundwasser	Ein Löschteich grenzt im Westen an das Baugebiet an. Im Gebiet keine Still- und Fließgewässer; im Bereich des Plattensandsteins (Kluftgrundwasserleiter), keine Lössüberdeckung.
Arten- und Biotoppotentiale	Wiesen und Ackerflächen im Osten von mittlerer bis geringer Bedeutung
Landschaftsbild / Erholung	Aufgrund der Hanglage von großer Bedeutung für das Landschaftsbild, da der Ortsrand nach Norden verschoben wird und der Ort in diesem Bereich seine Tal- bzw. Kessellage verliert. Für die Naherholung ist vor allem der Weg nördlich des Baugebietes von Bedeutung. Durch die geplante Bebauung ändern sich hier wesentliche Sichtbeziehungen nach Süden und Südosten.
<b>Konfliktpotentiale</b>	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsbild: erhebliche Beeinträchtigung</li> <li>Erholung: mittlere Beeinträchtigung</li> <li>Arten- und Biotoppotential: geringe Beeinträchtigung</li> <li>Wasser: mittlere bis hohe Beeinträchtigungen (hohe Versickerungsleistung, Kluftgrundwasserleiter Plattensandstein, keine Lössüberdeckung)</li> <li>Boden: Versiegelung, Veränderung der Bodenstruktur, Verlust der Bodenfunktion, Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe II</li> <li>Klima: mittlere Beeinträchtigungen des Lokalklimas</li> </ul>
Bewertung	Mittel
<b>Maßnahmen</b>	
Maßnahmen zur Vermeidung / Minde rung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offenhalten eines Abstandssteifen zwischen Bebauung und Weg / Einzelige Bebauung</li> <li>Durchströmbarer Bebauung</li> <li>Abschließende Siedlungsrandgestaltung</li> </ul>
Maßnahmen zur Kompensation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erstellung eines Grünordnungsplanes zur vertieften Beurteilung des Ausgleichsbedarfs</li> <li>Qualitative Kompensation durch ökologische Bauweisen (z.B. Begrenzung der Bodenversiegelung, Nutzung regenerativer Energiequellen, Durchgrünung)</li> <li>Begrenzung der Bauhöhen und Festlegung ortsbildtypischer Bauweisen im B-Plan</li> <li>Hoher Freiflächenanteil (niedrige GRZ)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung vorhandener Gehölzstrukturen</li> <li>• Anlage vorhandener Gehölzstrukturen</li> <li>• Anlage vernetzender Elemente im Umfeld</li> </ul>
Vorläufige Bilanzierung	Durch die Reduzierung der Bebauung auf die Flächen im Osten und die Flächenverkleinerung um knapp die Hälfte, kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Das Plangebiet verfügt im landschaftsplanerischen Sinne über eine Wertigkeit, die insbesondere bei den Schutzgütern Landschaftsbild, Wasserhaushalt und Boden bei der Planung zu berücksichtigen sind. Eine Gesamtbewertung der Konfliktpotentiale des Plangebietes wird als „Mittel“ angegeben. Bei der Umsetzung der Planung sind die angegebenen Vermeidungs- und Minde rungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die genannten Maßnahmen zur Kompensation, sofern sie das Plangebiet selbst betreffen und damit umzusetzen sind.

Im ergänzenden Verfahren wird nunmehr die Vollkompensation (Überkompensation, 113%) durch Festsetzung einer plangebietsexternen Kompensationsfläche und entsprechender dort umzusetzender Maßnahmen erzielt.

#### 4.5 Bestehendes Planungsrecht

(Kapitel = Kap. 4.5 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

Das Plangebiet schließt westlich und nördlich an das bestehende Baugebiet „Im Viertel II“ an, welches im Jahr 1973 genehmigt wurde. Im Nordosten, oberhalb des Steinbruchwegs, schließt sich der Bebauungsplan „Steinbruchweg Klingenweg“, aus dem Jahre 1995, an (s. folgende Abbildung).

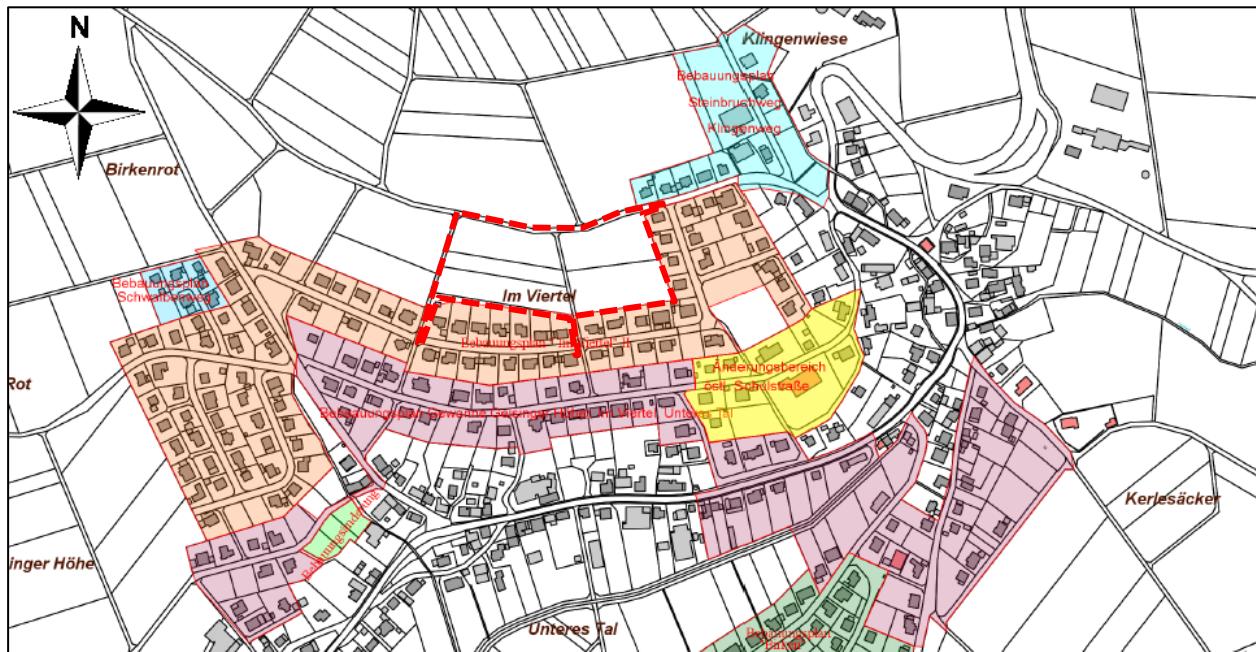


Abb. 8: Bestehende Bebauungspläne im Ortsteil Haag, sowie Plangebiet (rot markiert) | Quelle: Gemeinde Schönbrunn, bearbeitet

### B-Plan: Im Viertel II

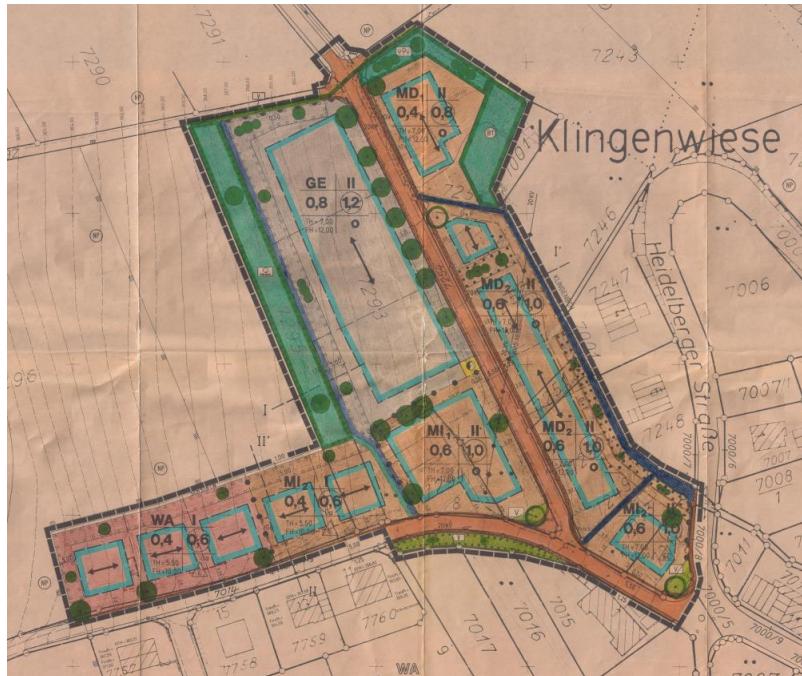
Der Bebauungsplan „Im Viertel II“ (in Abb. 8, rot dargestellt) setzt für den an den vorliegenden Bebauungsplan direkt angrenzenden Bereich (WA I + U) ein Allgemeines Wohngebiet fest. Möglich ist hier eine Wohnbebauung mit einem Vollgeschoss bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 bis 0,6. Zulässig ist eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser. Die Sockelhöhe beträgt bei Grundstücken talseits der Straße, bergseitig i.M. max. 0,6 m über Straßenoberkante. Bei Grundstücken bergseitig der Straße i.M. 0,6 m über Gelände bergseits, soweit die Kanallage es zulässt. Bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss und bei Hangbauweisen (I+U) ist eine Kniestock-Erweiterung von max. 0,5 m erlaubt. Die Hauptfistrichtung wurde parallel zum Hang zeichnerisch festgesetzt. Die Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze wurde entsprechend der jeweils gültigen Richtlinie des Innenministeriums von Baden-Württemberg festgelegt und ist (ebenso wie Garagen) auf dem Baugrund unterzubringen.

Das Dach ist als Flach- oder Pultdach, mit einer Neigung von max. 10° auszubilden, wobei die Traufe talseitig anzubringen ist.

### B-Plan: Steinbruchweg Klingenweg

Der Bebauungsplan „Steinbruchweg Klingenweg“ (siehe folgende Abbildung, blau dargestellt) weist am Südwestlichen Ende eine Allgemeines Wohngebiet (WA1) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 und einer eingeschossigen Bauweise aus. Die Traufhöhe (TH) beträgt 5,50 m und die Firsthöhe (FH) 10,0 m. Zulässig sind Einzelhäuser. Daran schließt östlich eine Mischgebietsfläche (MI2) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 und einer eingeschossigen Bauweise an. Die TH beträgt mit 7,0 m und die FH mit 12,0 m festgelegt. Auch sind nur Einzelhäuser zulässig. Im weiteren Verlauf schließen sich dort östlich ein weiteres Mischgebiet (MI1), sowie zwei Dorfgebiet (MD 1 und MD2) an. Alle drei Gebiete besitzen eine GRZ von 0,6, eine GFZ vom 0,6, eine TH von 7,0 m und eine FH von 12,0 m bei einer zweigeschossigen, offenen Bauweise. Ein weiteres Mischgebiet (MI2) schließt sich im Südosten an. Ein Gewerbegebiet (GE) vollendet den Bebauungsplan „Steinbruchweg Klingenweg“ im Nordwesten. Darin sind eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,0, sowie eine TH von 7,0 und einer FH von 12,0 bei einer zweigeschossigen, offenen Bauweise zulässig.



**Abb. 9:** Bebauungsplan Steinbruchweg Klingenweg | Quelle: Gemeinde Schönbrunn

## 4.6 Alternativenprüfung

(Kapitel = Kap. 4.6 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

Für das Baugebiet ergeben sich keine sinnvollen alternativen Standorte (vgl. Kap.: FNP). Die vorgesehene Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche dargestellt. Grundlage der vorgesehenen Siedlungsentwicklung ist das städtebauliche Konzept, dass im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Viertel III“ erstellt wurde. Der Standort zeichnet sich durch seine attraktive Lage, die Nähe zur Ortsteilmitte und seine gute Anbindung aus.

Für das Gebiet selbst wurden zwei verschiedene Planungsalternativen in Form von zwei Erschließungsvarianten diskutiert. Die Gemeinde hat sich für eine ringartige Weiterentwicklung mit hangparalleler Wohnstraße entlang des bestehenden Baugebietes entschieden. Die Vorteile der gewählten Variante gegenüber der anderen erarbeiteten Variante liegen in vorteilhafteren Entwässerungsplanung, sowie der ringartigen, nahezu hangparallelen Erschließung und damit einer besseren Umfahrbarkeit innerhalb des Gebiets. Der Gemeinderat hat das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept als Grundlage für die weitere Planung 2021 beschlossen.

Ergänzend wurden im Frühjahr 2021 städtebauliche Varianten geprüft und innerhalb einer Klausurtagung des Gemeinderates beraten. Es fand eine städtebauliche Variante den Vorzug, die als langfristige Erweiterungsoption eine Ringschließung der geplanten Erschließungsstraßen ermöglicht.

5 Bestandssituation

## 5.1 Städtebauliche Situation und Bestandsnutzung

(Kapitel = Kap. 5.1 der Begründung Fassung v. 26.05.2023, redaktionell angepasst)

Das Plangebiet schließt im Ortsteil Haag an die bestehende, kleinteilige Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand an und erweitert das Baugebiet „Im Viertel“ nach Nordwesten. Die städtebauliche Situation des Plangebietes ist durch die süd-/südostorientierte Hanglage geprägt. Die Planfläche fällt von Nordwest nach Südost um rund 18 m von ca. 376 m auf 358 m üNN ab.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind gegenwärtig unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Plangebiet steht als auffälliger Einzelbaum eine über 100 Jahre alter Wasserbirne. Nördlich an die landwirtschaftliche Fläche angrenzend verläuft ein geschotterter Feldweg (Flst. Nr. 7014 (alt), Flst.-Nr. 7811 (neu)). Wiederum nördlich, des geschotterten Wegs, außerhalb des Plangebiets, schließt eine mit geschützten Biotopstrukturen bewachsene, südexponierte Böschung an. Diese ist mit verschiedenen Feldgehölzen, sowie Feldhecken, welche teilweise dicht und teilweise lückig von Hasel- und Eichengewächsen, sowie Brom- und Himbeergewächsen dominiert werden, bewachsen. (s. Abb.)

Die Lage des Baugebietes im Ortsteil Haag ermöglicht die fußläufige Erreichbarkeit des Gemeindekindergartens Haag „Villa Kunterbunt“ in ca. 250 m Entfernung. Der historische Ortskern mit Gastronomie und Busverbindung Richtung Eberbach und Schönbrunn ist gut zu Fuß zu erreichen. Auch die Kirche ist in 8 min fußläufig erreichbar.

Unmittelbar im Westen schließt an das Plangebiet eine ackerbaulich genutzte, landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden und Osten schließt Wohnbebauung das Plangebiet an.



Abb. 10: Luftbild und städtebauliche Situation I Quelle: LUBW, bearbeitet; Plagebiet rot markiert.

## 5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

(Kapitel = Kap. 5.2 der Begründung Fassung v. 26.05.2023, redaktionell angepasst)

Die Straße „Steinbruchweg“ als Hauptschließungsstraße des Baugebiets verläuft in Verlängerung der Heidelberger Straße von Osten von Nordosten nördlich entlang des Baugebiets. Für die Entwicklung des Baugebiets werden die beiden, im Plangebiet von Nord nach Süd verlaufenden, zurzeit als Feldweg (Flst.-Nr. 7329 und 7323) genutzten Wege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) entwickelt, wodurch ein fußläufiger Anschluss an die südlich verlaufende Panoramastraße erfolgt.

In der Panoramastraße und der Lindenstraße liegt im Bestand ein Abwasserkanal. Im Steinbruchweg, dessen Verlängerung der gebietsinterne Wirtschaftsweg ist, liegt eine Regenwasserverrohrung (s. Abb.).

Das Plangebiet kann an das bestehende Strom-, Trinkwasser- und Kanalnetz (Schmutzwasser) angeschlossen werden. Die Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten werden im Zuge der Erschließungsplanung mit den Versorgern abgestimmt und sind mit entsprechender Leistungsfähigkeit sicher zu stellen. Zur Versorgung mit Trinkwasser muss ggfls. von einzelnen Grundstückseigentümern eine Druckerhöhungsanlage eingebaut werden. Alternativ könnte eine eigene Hochdruckzone (WV) ausgebaut werden, die das Plangebiet erschließt.

#### Gebietsentwässerung

Die Acker- und Wiesenflächen im Plangebiet entwässern im Bestand entsprechend der Topografie zum Tiefpunkt in Flurweg Flurstück Nr.7323, zwischen Panoramastraße Nr. 10 und 12, in das vorhandene Mischkanalsystem.

Im Plangebiet ist keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich, da die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet durch das Vorhandensein von Lehmböden als sehr schwach durchlässig bis undurchlässig zu bezeichnen ist. Zudem ist der Boden im Plangebiet zum Teil sehr flachgründig, da Festgestein zwischen 1,2 und 2,6 m ansteht.

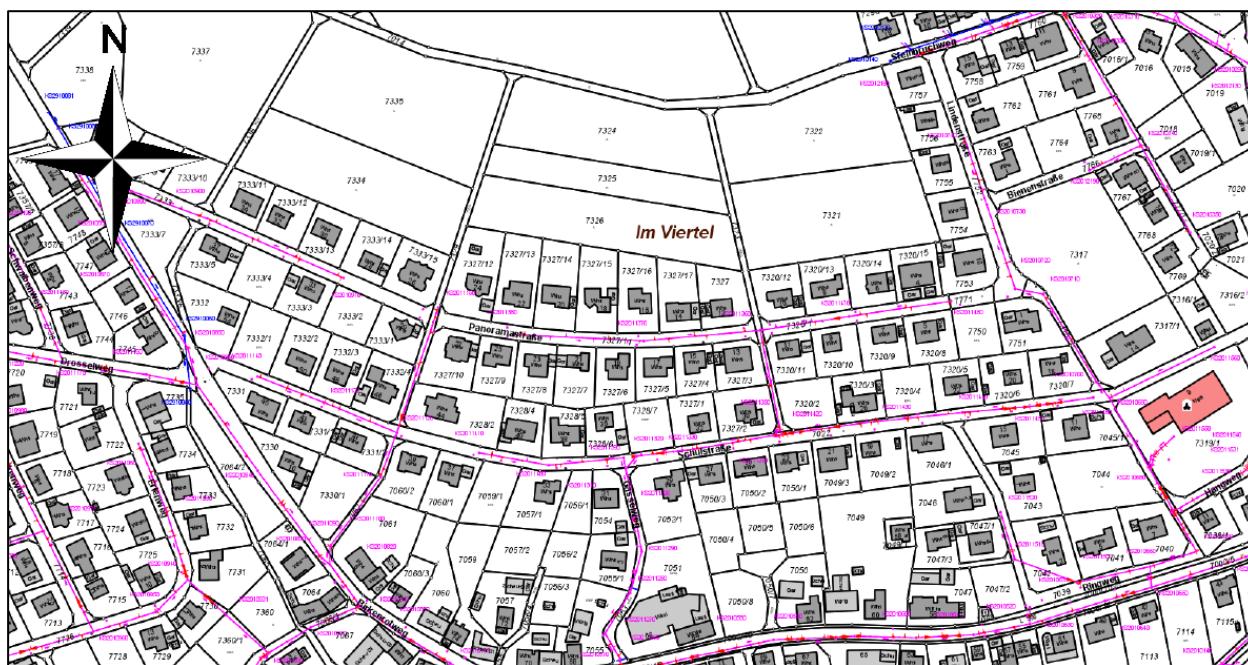


Abb. 11: Auszug aus der Liegenschaftskarte I Quelle: Gemeinde Schönbrunn

Der nächste offene Vorfluter ist in rund 450 m westlicher Richtung der Birkenrotgraben am Birkenrotweg. Dieser mündet in weiteren 100 m in den Lobbach. Aufgrund der Bodenverhältnisse (hoch anstehendes Festgestein) und der bestehenden Topografie (auf gleicher Höhe bis leicht ansteigend vom Plangebiet nach Westen) in Einleitung in den Birkenrotgraben wirtschaftlich nicht abbildungbar.

Aufgrund der abfallenden Topografie ist ein Anschluss der geplanten Bauflächen an die höherliegende Regenwasserkanal im Steinbruchweg im Freispiegel ebenfalls nicht möglich. Die geplante Entwässerung ist analog zum Bestand an die vorhandene Mischwasserkanäle in der Panoramastraße und weiter an die Schulstraße anzuschließen. (s. Abb.)

### Außengebietsentwässerung

Aufgrund der Hanglage des Baugebietes an einem Südhang ist die Entwässerung der nördlich gelegenen Ackerflächen zu berücksichtigen. Die Hinterlandfläche mit rund 0,7 ha (s. Abb. 10, grün schraffierte Fläche) oberhalb des Baugebietes entwässert im Bestand über die Plangebietsfläche in den Mischwasserkanal der Panoramastraße. Die anderen, oberhalb gelegenen, Flächen entwässern in den Steinbruchweg (gelbe Fläche) und in den Birkenrotweg (orange Fläche).

Laut Kanalnetzberechnung kann die maßgebliche Hinterlandfläche (grün) mittels wirtschaftswegbegleitenden Entwässerungsgraben an den vorhandene Regenwasserkanal im Steinbruch übergeleitet werden, der im Trennsystem zum Schnatzbachgraben ableitet.

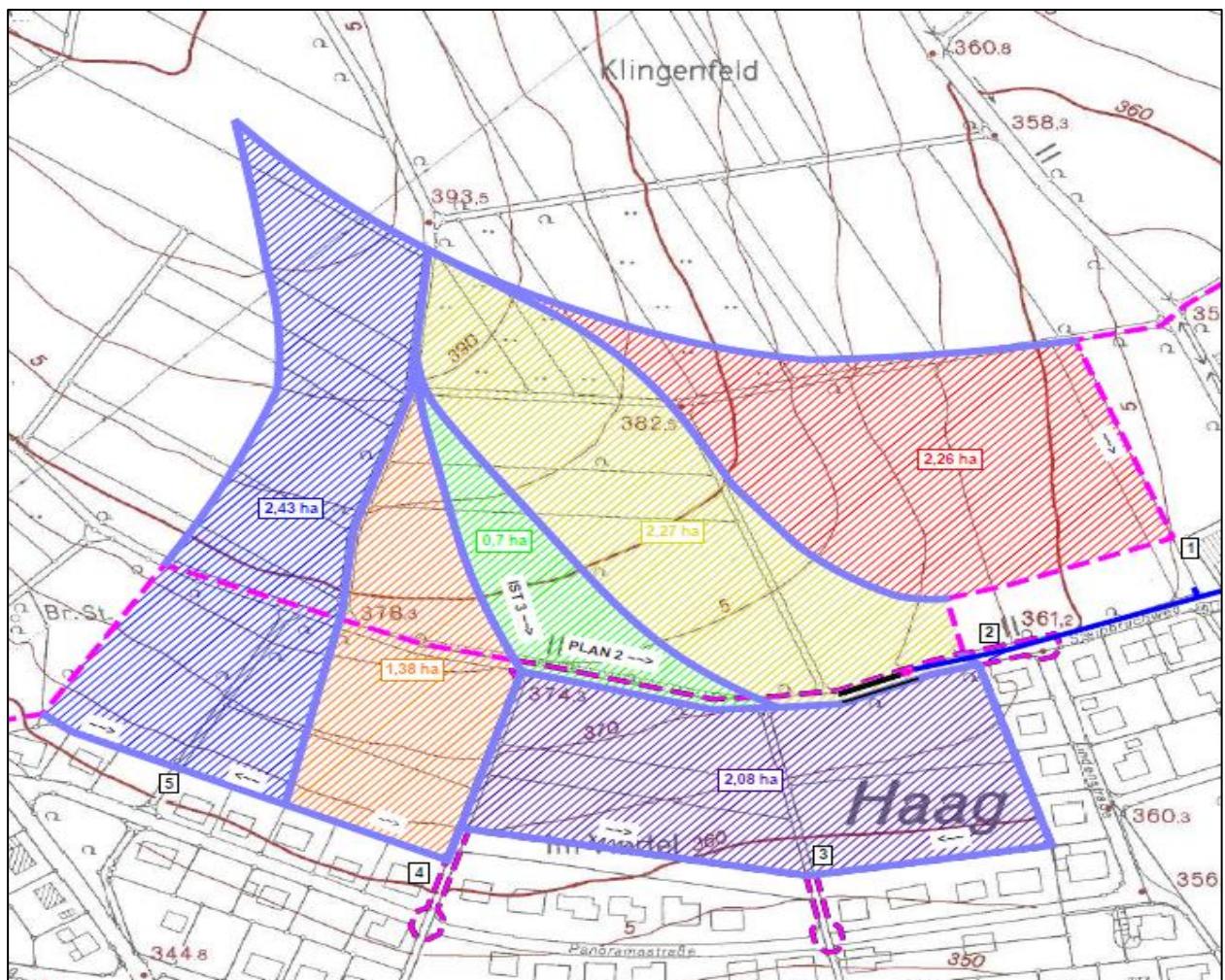


Abb. 12: Abfluss des Außengebietswasser auf den Hinterlandschaften I Quelle: Martin – Schnese Ingenieure GmbH

## 5.3 Umweltbelange

(Kapitel = Kap. 5.3 der Begründung Fassung v. 26.05.2023, redaktionell angepasst)  
**Hinweis:** Das Kapitel „Umweltbelange“ entspricht vollumfänglich den Ausführungen des ursprünglichen Aufstellungsverfahrens. Von einer Anpassung / Überarbeitung wurde abgesehen, da ein eigenständiger Umweltbericht für das ergänzende Verfahren erstellt wurde. Dieser wird als separater Teil der Begründung beigefügt.

Im Verfahren nach § 13 b BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i. V. m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

### 5.3.1 Keine UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten

Ein Verfahren nach § 13 b BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Planung eines Wohngebietes von ca. 2,29 ha nicht UVP-pflichtig.

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

### 5.3.2 Natur- und Artenschutz; Biotopschutz

#### Biotopschutz

Laut Fachplan „Landesweiter Biotopverbund“ nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG grenzt an den nördlichen Rand des Plangebietes ein gewachsenes Offenlandbiotop („Feldgehölze und Feldhecken nördlich Haag – Im Viertel“, Biotopnummer: 166192260052) des Biotopverbunds (mittlerer Standorte) an.

Das städtebauliche Konzept greift die nachbarschaftliche Lage des Plangebiets zum Offenlandbiotop auf und ordnet im Norden des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche an. Die öffentliche Grünfläche wird als Habitaterweiterung mit Pflanzgeboten zur Anlage einer lockeren Bepflanzung mit Einzelbäumen, Heckenstrukturen und Blühwiesen belegt, so dass Synergieeffekte zwischen dem bestehenden, gewachsenen Habitat des LSG und den hinzukommenden Grünflächen entstehen können.

#### Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet umfasst vorwiegend Acker- und Grünland, sowie Teilstücke dreier landwirtschaftlicher Wege.

An die westliche Geltungsbereichsgrenze, außerhalb des Plangebiets, schließt eine weitere landwirtschaftliche Nutzung an. Im Norden schließt der Steinbruchweg das Plangebiet ab. Dahinter erstreckt sich ein gewachsenes Offenlandbiotop (s. Kap. 5.3.1). Nördlich an das Offenlandbiotop erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Neckartal I – kleiner Odenwald“, welches den gesamten Ortsteil Haag, sowie die Gemeinde Schönbrunn, umschließt. Eine Kurzbeschreibung des LSG besagt folgendes:

*„Flußlandschaft des Neckars und die sich südlich anschließende, reliefreiche Mittelgebirgslandschaft des Kleinen Odenwaldes in seiner Schönheit, Vielfalt und Eigenart; die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der freien Zugänglichkeit der Landschaft und die wesentliche Erhaltung der Wald-Feldverteilung wird angestrebt; hoher Erholungswert für die Allgemeinheit“ (LUBW).*

Im zentralen nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der einzige Bestandsbaum auf der Plangebietsfläche, ein 15 m hoher und über 100 Jahre alter Wasserbirnenbaum, welche erhalten bleibt.

Im Oktober 2021 wurde eine vertiefte artenschutzrechtliche Voruntersuchung von den Diplom-Biologen Andrea und Klemens Bernecker durchgeführt. Sie umfasst eine Beschreibung des Untersuchungsgebietes (UG) und eine Habitatpotentialanalyse, sowie die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass Fledermäuse, die Haselmaus, die europäischen Vogelarten, die Reptilien (hauptsächlich die Zauneidechse Lacerta agilis) sowie die Schmetterlinge, insbesondere des Großen Feuerfalters, vertieft untersucht werden sollten.

Im Jahr 2022 wurde durch die Diplom-Biologen Andrea und Klemens Bernecker eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 3) durchgeführt und die Ergebnisse in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst. Diese Prüfung umfasste eine Habitatpotentialanalyse und eine Abschichtung der Arten, die vom Bebauungsplan nicht betroffen sein können.

Nach Abschluss der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom November 2022 sind keine „streng geschützten“ Arten festgestellt worden, wodurch im Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Nov. 2022) die Planung als „um ein in artenschutzrechtlicher Sicht relativ unproblematisches Bauleitverfahren“ eingeschätzt wird.

### Haselmaus

Die vertiefte artenschutzfachliche Voruntersuchung vom Oktober 2021 hatte empfohlen, das Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet zu untersuchen. Dabei wurden abgefallene Haselnüsse nach den für die Haselmaus charakteristischen Fraßspuren untersucht. Ebenso wurden ab Ende August, Haselmaus-Schlaf- und Reproduktionskästen aufgestellt, welche zur Kontrolle dienten. Die Untersuchungen endeten im September 2022.

Bei den 214 verwertbaren Nagespuren an den im Untersuchungsgebiet gefundenen Haselnüssen, „ergaben sich keine Hinweise auf die Anwesenheit der Art Haselmaus“. Die „Haselmaus-Schlaf- und Reproduktionskästen“ wurden monatlich kontrolliert.

Von einem Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet kann somit nicht ausgegangen werden. Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

### Europäische Vogelarten

Die Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass Vögel durch mindestens fünf Begehungen im Zeitraum von Anfang April bis Anfang Juli 2022 zu erfassen seien. Durch den Ornithologen Dr. Max Schulz wurden im Frühjahr bis Sommer 2022 sechs Begehungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt.

Der Großteil des Plangebietes besteht aus intensiv bewirtschafteten Ackerflächen und Wiesenflächen, die als Niststandort jedoch nicht geeignet sind, sodass die Planung nicht zum Verlust von Brutplätzen führt. Für Offenlandbrüter ist das Plangebiet, mit seinem Acker- und Wiesenflächen lediglich von deutlich untergeordneter Bedeutung und für Wiesenbrüter ist das Plangebiet „viel zu kleinräumig, zu störungsintensiv und im Untersuchungsjahr 2022 außerdem zu trocken“.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Nov. 2022) kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der nachgewiesenen Brutvogelarten ist festzuhalten, dass dem eigentlichen Plangebiet für die Avifauna lediglich eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Über die Vogelschutz-Richtlinie hinausgehende streng geschützte Vogelarten sind im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.“*

Für alle Nahrungsgäste und für die in angrenzenden Strukturen bzw. in der Umgebung brütenden Vögel können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen Acker- und Wiese flächen vollständig verloren. Die 120 Jahre alte Wasserbirne wird in der geplanten Grünfläche erhalten.

Um den Tatbestand zu vermeiden, Vögel zu verletzen oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz) oder Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) werden folgende Hinweise zur Vermeidung von Verstößen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- (1) Baufeldberäumungen und Gehölzentnahmen sind gemäß § 39 Abs. 2 BNatSchG auf das Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zu beschränken.
- (2) Die Herstellung des Planums sollte nach Möglichkeit im Winterhalbjahr erfolgen.

Ergänzend werden Maßnahmen zur Begrünung der nördlichen, öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan getroffen. So können rund 0,2 ha Ackerfläche zu einer strukturreichen Habitaterweiterungsfläche entwickelt werden.

#### Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach FFH-Anhang IV streng geschützt und unterliegen nicht der Abwägung.

Zur Erfassung der vorkommenden Fledermäuse im Untersuchungsgebiet im Sommer 2022, an vier Terminen, von der Fachgutachterin Frau Heinz begangen und mit Bat-Detektoren abgehört. Insgesamt wurden sechs verschiedene Fledermausarten detektiert. Die größte Aktivität wurde von der Gutachterin im Mai festgestellt, wobei der Gehölzgürtel am Steinbruchweg mit den einzelnen Eichen und Obstbaum(ruinen) gezielt angeflogen wurden. Im bestehenden Siedlungsrand mit angrenzenden Anwohnerstraßen waren dagegen nur vereinzelte Rufnachweise zu vernehmen.

Somit kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Nov. 2022) zum folgenden Ergebnis, „dass ein Wochenstubenquartier von Zwergfledermäusen oder sonstigen Fledermausarten in der unmittelbaren Umgebung des Baugebiets ausgeschlossen werden kann.“ Jedoch lässt die Beobachtungshäufigkeit der Zwergfledermäuse, welche im Untersuchungsgebiet detektiert wurden, darauf schließen, „dass sich in Haag zumindest eine Wochenstubenkolonie der Zwergfledermaus befindet“.

*Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes der Artengruppe Fledermäuse nicht berührt. Das Ergebnis der fledermauskundlichen Untersuchung lässt die fachlich gesicherte Aussage zu, dass ein Wochenstubenquartier von Zwergfledermäusen oder von sonstigen Fledermausarten in der unmittelbaren Umgebung des Baugebietes ausgeschlossen werden kann.*

*Die Erfassung der vorkommenden Fledermäuse zeigt, dass hinsichtlich dieser Artengruppe nichts gegen Verbotstatbestände der Regelung verstößt (Anlage 3).*

Zum Schutz der Fledermäuse setzt der Bebauungsplan als Maßnahme fest, dass ein artenschutzfreundliches Beleuchtungskonzept für das Baugebiet zu erstellen ist. Zudem wird an die Bauherrenschaft die Empfehlung ausgesprochen zum Fledermausschutz an den Gebäuden Quartiersmöglichkeiten zu schaffen sowie Bepflanzungen anzulegen, die nachaktiven, (Flug)Insekten Nahrung bietet. Es sollten am Haus und im Garten keine Pestizide und in und an Gebäuden keine biozidhaltigen Holzschutzmittel eingesetzt werden.

#### Reptilien und Amphibien

Die vertiefte artenschutzfachliche Voruntersuchung vom Oktober 2021 hatte empfohlen, das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet zu untersuchen.

Bei den drei, zwischen Ende März und Angang Juni 2022, durchgeführten Begehungen konnte laut Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags „*keine Vorkommen der Zauneidechsen oder anderer nach Anhang IV geschützten Reptilienarten festgestellt werden.*“

Von einem Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet kann somit nicht ausgegangen werden. Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

#### Schmetterlinge

Die vertiefte artenschutzfachliche Voruntersuchung vom Oktober 2021 hatte empfohlen, das Vorkommen von Schmetterlingen im Plangebiet zu untersuchen.

Das Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Nov. 2022) besagt, dass keine der durch die FFH-Richtlinie europarechtlich streng geschützten Arten nach Anhang IV, welche im Zuge des Bauleitverfahrens von besonderem Belang wären, im Plangebiet nachgewiesen werden konnte. Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

#### (Tot)holzbewohnende Käfer

Auf (Tot)holzbewohnende Käfer gibt es keine Hinweise.

### **5.3.3 Fläche**

Als zu beachtender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gelten auch die Auswirkungen auf das Schutzwert Fläche. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, sind Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde beispielsweise durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und auch Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Gegenzug sind aber auch die Belange der kommunalen Siedlungspolitik und dem Grundsatz der Wohnraumversorgung der Bevölkerung/Öffentlichkeit zu berücksichtigen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) sind diese Grundsätze gegenüberzustellen und zu berücksichtigen.

Derzeit sind keine Nachverdichtungs- oder Innenentwicklungsflächen in der Gemeinde kommunal verfügbar. Der aktuelle Bedarf an Wohnraum kann durch zeitlich nicht greifbare, langfristig anzusetzende Nachverdichtungsmaßnahmen nicht befriedigt werden. Daher erfolgt die

Entwicklung von Wohnbauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet sind, so auch in vorliegendem Fall, mit dem Bebauungsplan „Im Viertel III“.

#### **5.3.4 Boden/ Altlasten/ Abfall/ Wasserhaushalt**

Durch die Baugebietsentwicklung geht der Verlust freier Böden einher. Der Entfall der landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen kann durch die grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzgebote, Dachbegrünung, gärtnerisch angelegte private Freiflächen, etc.) teilweise ausgeglichen werden. Hier gilt es, diesen Verlust freier Bodenfläche gegenüber dem Planungsziel, Wohnraum zu schaffen, abzuwägen.

#### **Bodeneigenschaften, Grundwasserstände und Versickerungsfähigkeit**

Erkenntnisse zu Bodeneigenschaften und Grundwasserständen sind in einem ingenieurgeologischen Gutachten (Dr. Behnisch GmbH; 2022) erfasst.

Als oberste natürliche Bodenschicht besteht ein 0,4 m mächtiger, aufgelockerter und durchwurzelter Mutterboden aus feinsandigen, tonigen und humosen Schluffen. Unter dem Mutterboden ist im gesamten Plangebiet eine Schicht aus durchschnittlich etwa 1 bis 2 m mächtigem Verwitterungslehm anzutreffen; die größten Mächtigkeiten erlangen diese auf der Talseite. Diese halbfesten bis festen Verwitterungslehme setzen sich aus Schluffen mit wechselnden kiesigen, sandigen und tonigen Komponenten zusammen. In einer Tiefe von 1,2 bis maximal 2,6 m unter Gelände stehen die im Untergrund befindlichen Felsschichten an, sodass kein weiterer Bohrfortschritt mehr möglich war. Voraussichtlich stehen in dieser Tiefe die verwitterten Felsschichten des Oberen Buntsandsteins (so) an, welche auch als Plattensandsteine angesprochen werden.

Während der Sondierarbeiten wurden keine Wasserzutritte zu den Aufschlussöffnungen festgestellt. Mit periodisch auftretendem Sicker-, Stau- und Schichtenwasser ist zu rechnen.

Die durchgeführten Versickerungsversuche zeigen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes im Baugebiet aufgrund der Lehmböden sehr schwach durchlässig bis undurchlässig ist (drei Versickerungsversuche mit Durchlässigkeiten von  $k = 6,1 \times 10^{-10}$  m/s,  $4,5 \times 10^{-10}$  m/s und 0,00 m/s). Die Versickerungsmöglichkeit im Baugebiet „Im Viertel III“ wird damit als sehr eingeschränkt bewertet.

Damit widerlegen die gemessenen Versickerungswerte die Aussage des Landschaftsplans, welcher im Plangebiet als Konfliktpotential im Bereich Wasser eine hohe Versickerungsleistung vorgibt, da die oben beschriebenen Verwitterungslehme, vor allem im südlichen Plangebiet, eine Mächtigkeit von 1-2 m ausweisen und somit eine Versickerung des Oberflächenwassers nahezu stoppen.

Die abfalltechnische Bewertung der Bodenanalysen ergibt, dass alle genommene Proben, außer die Probe der Tragschicht (DKIII), nach Deponieverordnung (DepV) als DK0 bzw. nach Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwendung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) als Z0 deklariert werden können. Eine Weiterverwendung der Aushubböden ist grundsätzlich möglich. Für die Tragschicht wurde eine Grenzwertüberschreitung des Wertes für Z2 des Parameters Arsen im Eluat festgestellt.

Das Gutachten wird als Anlage zu dem Bebauungsplan zur Verfügung gestellt.

## **Altablagerungen**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Auch im Rahmen der Bodenuntersuchungen (Dr. Behnisch GmbH, 2022) haben sich Anhaltspunkte auf eine Altlast nicht ergeben. Sollten sich bei der Durchführung der Bau- bzw. Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten zeigen, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Werden schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten festgestellt oder liegen dem Bauherrn Informationen zu Altlasten vor, die Gefahren für die Gesundheit oder die Umwelt erwarten lassen, dann sind das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Bauen und Umwelt -Fachtechnik Abfall, Boden, Wasser, umgehend zu informieren. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

## **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in keinem rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet bzw. in keiner Wasserschutzgebietszone.

## **Wasserhaushalt**

Wegen der geringen Durchlässigkeit, der im Plangebiet vorhandenen (Lehm-)Böden, hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für Grundwasserneubildung. Eine Versickerung ist im Pangebiet aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken durch Regenwasserzisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Zudem kann das Niederschlagswasser auf den Grünflächen im Gebiet sowie auf den extensiv begrünten Dachflächen der Flachdächer und flachgeneigten Dächer verdunsten.

Bereits heute entwässert das Gebiet einschließlich einer Hinterlandsfläche zum Tiefpunkt (Weggrundstück zwischen Panoramastraße Hausnr. 10 und 12) in das vorhandene Mischkanalsystem. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird künftig, sofern es nicht genutzt wird oder auf Grünflächen bzw. -dächern verdunstet, weiterhin im Mischsystem abgeführt (s. Kapitel 5.2 und 6.3).

Das anfallende Außengebietswasser wird gesammelt, dem Regenwasserkanal im Steinbruchweg zugeführt, der im Trennsystem zum Schnatzbachgraben führt. Die Umleitung des Regenwassers stellt keine Verschlechterung zum Status quo da, da es dem gleichen Gewässernetz zugeführt wird und damit der Zustand nicht verschlechtert wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb überschwemmungsgefährdeter oder von Hochwasserrisiko betroffener Flächen. Stillgewässer oder intakte Fließgewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

## **Abfall**

Nach Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist auf Baugenehmigungsebene im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub im Rahmen der Erschließungsplanung ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). In diesem Konzept ist auszuführen, wie mit den anfallenden Aushubmaterialien verfahren werden soll. Das Konzept ist der zuständigen Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen, unabhängig davon, ob die Aushubmaterialien vor Ort (als Maßnahme des Erdmassenausgleichs)

wiederverwendet werden, oder ob die Aushubmaterialien (als Abfallverwertungsmaßnahme) von der Baustelle abgefahren werden müssen (weil sie z.B. aus baubedingten Gründen nicht wieder eingebaut werden können).

Zur Vermeidung von Bodenaushub im Baugebiet soll ein Erdmassenausgleich möglichst im Baugebiet vorgenommen werden. Der Bau der erforderlichen Erschließungsstraßen erfolgt voraussichtlich überwiegend in Dammlage (die Oberkante Fahrbahn ist in der Planzeichnung benannt). Der anfallende, öffentliche Bodenaushub kann so zum einen reduziert werden, wie auch der auf den privaten Wohnbaugrundstücken anfallende Bodenaushub, z. B. zur Auffüllung des Vorgartenbereichs, einer Verwendung zugeführt werden. Die Örtlichen Bauvorschriften schreiben vor, dass der unumgängliche Bodenaushub möglichst auf dem Grundstück wieder aufzubringen ist.

### **5.3.5 Klima / Luft**

Im Bereich des Neckartals wird der Odenwald von einem feuchten Mittelgebirgsklima geprägt. Die hier vorherrschende Hauptwindrichtungen sind West- und Südwest.

Der Ortsteil Haag liegt an der nördlichen Grenze des Klimabezirks Kraichgau. Aufgrund der vorhandenen Hangneigung nach Süd-Südost hat das Plangebiet eine gewisse Bedeutung für die Frischluftzufuhr des angrenzenden Siedlungsbereiches und erfüllt so eine klimatische bzw. thermische Ausgleichsfunktion. Diese ist lokal begrenzt. Ein wesentlicher Luftaustausch mit dem Siedlungsbestand begrenzt sich auf die ersten Gebäudezeilen oder erfolgt über freigehaltene Schneisen (Straßen). Durch die Baugebietsentwicklung wird dieser Kaltlufteffekt an der ersten Gebäudezeile im Bestand verringert. Es ist keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten.

Der Landschaftsplan Schönbrunn (2001, geändert 2009) beschreibt ein Konfliktpotential, da eben die oben beschriebene Frischluftzufuhrfunktion durch die Planung potenzielle Konflikte bietet und damit das Lokalklima beeinflussen könnte.

Weiter Erläuterungen zum Thema Klimaschutz und -anpassung sind unter Kapitel 6.3 aufgeführt.

### **5.3.6 Landschaftsbild / Kultur und Sachgüter**

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind hier zu sichern.

Die Gemeinde Schönbrunn liegt im Naturpark „Neckartal-Odenwald“ und ist als Erholungsort ausgewiesen. Die Maßnahmenkarte I zum Landschaftsplan Schönbrunn besagt dem Plangebiet eine hohe Bedeutung des Landschaftsbilds und der Erholung aufgrund der Hanglage, da „der Ortsrand nach Norden verschoben wird und der Ort in diesem Bereich seine Tal- bzw. Kessellage verliert.“

Im Nahbereich des Plangebietes verlaufen keine Wanderwege. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass der Bereich von der Bevölkerung zur Naherholung genutzt wird. Insbesondere der im Norden des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg wird von Sparzergängern frequentiert. Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Wie bereits in Kapitel 5.3.2 beschrieben, befindet sich direkt im nördlichen Anschluss an das Plangebiet, hinter den geschützten Biotopestrukturen das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Neckartal I – kleiner Odenwald“, welches das Landschaftsbild entscheidend mitgestaltet. Ebenso besteht daher ein Konfliktpotential mit dem Landschaftsbild (s. Kap. 4.4).

Der vor allem für die Naherholung, nördlich des geplanten Baugebietes verlaufende Weg bleibt jedoch in der Planung erhalten. Dazu wird eine Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand entstehen, wodurch der bestehende Baum (Wasserbirne) gesichert wird und durch die Pflanzungen Synergieeffekte mit den bestehenden Biotopstrukturen entstehen sollen.

Um die Bebauung des Plangebietes in das Landschaftsbild einzubinden und damit die Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, legt der Bebauungsplan eine ortsbildtypische Höhenfestsetzung für die Gebäude fest. Zudem erfolgt eine Ein- und Begrünung des Baugebietes zur Einbindung in die Landschaft. Das nördlich angrenzende Gehölzhabitat wird im Plangebiet (in der nördlichen öffentlichen Grünfläche) aufgegriffen, um Synergien zu erzeugen.

### 5.3.7 Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient grundsätzlich als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen. Die gegenwärtige Nutzung (zum größten Teil intensiv genutzte Ackerfläche) begrenzt diese Funktion.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung (Jagd-Nahrungshabitat).
- Alle offenen Grünflächen mindern kleinklimatisch die Erwärmung. Die Wirksamkeit wird durch einen potentiell möglichen Austausch zu innerörtlichen Lagen beeinflusst.

## 5.4 Hochwasserschutz

(Kapitel = Kap. 5.4 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche im Sinne des § 76 WHG sowie außerhalb des Darstellungsbereichs der Hochwassergefahrenkarten gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (<https://geoportal.de/map.html>). Mit hochwasserbedingten Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Die „Hochwasserrisikomanagement-Abfrage“ des Landes Baden-Württemberg zeigt sowohl bei einem HQ<sub>10</sub>-, HQ<sub>50</sub>-, HQ<sub>100</sub>- als auch bei einem HQ<sub>extrem</sub>-Überflutungsevent keinerlei Überflutungsflächen und -tiefen im Plangebiet.

Durch den Ortsteil Haag fließt lediglich der Schnatzbach, welcher in den Wimmersbach übergeht. Beide Gewässer werden laut der „Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Typ 2 Übersichtskarte Überflutungsflächen bei HQ10, 50, 100, EXT HWGL UFM100 040064“ als „Sonstiges Gewässer des AWGN“ bezeichnet. Der Wimmersbach entwässert wiederum in den Mannbach / Lobbach.

Es wird empfohlen, auf der Ebene der Baugenehmigung technische Maßnahmen zum Schutz der sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen zu ergreifen und umzusetzen. Hier ist neben der Rückhaltung und Abflussregelung der Objektschutz wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz und der Schutz vor Bodenfeuchte oder das Wegleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen.

## 5.5 Lärmschutz

(Kapitel = Kap. 5.5 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

Das Plangebiet weist keine Vorbelastung auf. Die angrenzenden Wohnnutzungen lassen auch künftig keine Belastung erwarten.

Nordöstlich des Plangebietes besteht das kleine Gewerbegebiet Klingenweg, in dem sich ein Betrieb für Verpackungstechnik angesiedelt hat (s. Abbildung).

Durch die Planung des Wohngebietes „Im Viertel III“ rückt keine Wohnbebauung an das Gewerbegebiet erstmalig heran. Bereits im bestehenden Bebauungsplan „Klingenwiese“, der auch für den bestehenden Gewerbebetrieb gilt, erfolgt eine Nutzungszonierung zur Vermeidung dieses Konfliktes. Der Gewerbebetrieb selber liegt in einem Gewerbegebiet, die unmittelbar angrenzende Bebauung am Steinbruch- und Klingenweg ist Teil eines Mischgebietes bzw. Dorfgebietes. Nach Westen, Richtung geplantem Wohngebiet, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest. Damit ist bereits im Bestand eine schützenswerte Wohnnutzung in der Nachbarschaft vorhanden, auf die der Betrieb bereits heute Rücksicht nehmen muss. Ein unmittelbares und erstmaliges Heranrücken von Wohnbaufäche an gewerblich genutzte Bereiche findet nicht statt.



Abb. 13: Gewerbebetrieb Klingenweg | Quelle: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/>

Innerhalb des Plangebiets werden nutzungsbedingt keine wesentlichen Emissionen erzeugt; entsprechende Nutzungen sind ausgeschlossen.

Daraus kann geschlossen werden, dass für den Mensch und dessen Gesundheit keine Beeinträchtigung durch Lärmerzeugung entstehen werden. Eine Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

## 5.6 Kampfmittel

(Kapitel = Kap. 5.6 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

Für das Plangebiet erfolgte eine historische Kampfmittelvorerkundung (Luftbild Datenbank 2022). Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung

ermittelt werden konnte. Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht kein weiter Handlungsbedarf. (s. Anlage zum Bebauungsplan)

## 5.7 Störfallbetrieb

(Kapitel = Kap. 5.7 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung sollte durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen berücksichtigt werden. Dieser Ansatz wird – neben der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ („Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen“) – im Immissionsschutzrecht, hier insbesondere mit § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verfolgt. Hiernach muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten, FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden, bzw. sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf o.g. Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

In der zugehörigen Auflistung der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb gelistet, dessen Konsultationsabstand für die Gemeinde Schönbrunn (und somit auch für das Plangebiet) zum Tragen kommt.

## 6 Planungsinhalte des Bebauungsplans

Gemäß § 2a BauGB sollen nachfolgend die Planungsziele dargelegt werden.

### 6.1 Städtebauliches Konzept

(Kapitel = Kap. 6.1 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

In Schönbrunn zeigt sich seit vielen Jahren eine stetige Nachfrage nach Wohnraum. Der Bedarf, insbesondere von jungen, bauwilligen Familien, die auf der Suche nach passenden Angeboten sind, kann gegenwärtig durch den Mangel an verfügbaren Bauplätzen nicht gedeckt werden. Daraus soll durch die Realisierung dieses Baugebietes zügig Wohnflächen geschaffen werden.

Für das Plangebiet „Im Viertel III“ wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt (s. Abb. 14). Die gefasste Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den Flurgrenzen und entwickelt die Flurstücke vollständig.



**Abb. 14:** Städtebauliches Konzept vom Juni 2022 | Quelle: Eigene Darstellung

Das städtebauliche Konzept sieht entsprechend des Bestandes ein Wohngebiet vor. Die Erschließung erfolgt als Ringerschließung. Realisiert werden können rund 30 Bauplätze als Einzel- oder Doppelhäuser. Um der Lage am Hang gerecht zu werden, soll das Baugebiet durch eine aufgelockerte Bebauung in Erscheinung treten. Entsprechend der Lage am Hang ist es Zielsetzung, die geplante Bebauung durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen in den Landschaftsraum einzubinden. Dabei erfolgt die Stellung der Gebäude hangparallel und schafft damit eine homogene Dachlandschaft.

Das grünordnerische Konzept sieht vor, zur Grünvernetzung des Baugebietes mit der Umgebung, entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze entlang der bestehenden Wirtschaftswege eine öffentliche Grünfläche vorzusehen. So kann eine Habitaterweiterung des bestehenden Gehölzbiotopes in das Plangebiet erfolgen und der vorhandene Birnbaum gesichert und erhalten werden. Die öffentliche Grünfläche wird mit einer lockeren Bepflanzung mit Heckenstrukturen und als Blühwiese angelegt und leistet damit einen Beitrag zum Artenschutz und verbessert zudem die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten.

Im Süden des Plangebietes ist für die am Fuß- und Radweg zur Panoramastraße eine öffentliche Grünfläche geplant. Diese kann der künftigen Bewohnerschaft, aber auch der bestehenden Nachbarschaft als Begegnungsfläche dienen und zum Spielen und Erholen genutzt werden. Zudem kann sie aufgrund ihrer Lage auch als Retentionsfläche erschlossen werden.

Auf den privaten Grundstücken erfolgt die Schaffung zusammenhängender Gartenflächen durch eine Begrenzung und Konzentration der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen. Eine Eingrünung der Grundstücke mit Heckenstrukturen ist in den rückwärtigen Grundstücksflächen vorgesehen.

## 6.2 Verkehrliches Erschließungskonzept

(Kapitel = Kap. 6.2 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

Das Plangebiet „Im Viertel III“ wird verkehrlich vom Steinbruchweg im Nordosten erschlossen. Ergänzt wird diese Zufahrt zum Gebiet durch einen Fußweg im Süden, der das Gebiet im Hausefall als Notzufahrt für Feuerwehr etc. an die Panoramastraße anschließen kann. Die vorhandenen Wirtschaftswege entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze bleiben erhalten und dienen weiterhin der Landwirtschaft wie auch den erholungssuchenden Haager Bürgern als Wegeverbindung. Eine Einbindung in das bestehende Straßen- und Wegenetz ist damit gegeben.

Die Planstraßen (A-C) erhalten aufgrund der geringen Größe des Baugebietes eine Querschnittsbreite von 6,0 m als Mischverkehrsfläche. Planstraße D verfügt über einen Querschnitt von 9,0 m mit 4,75 m Fahrbahn, 2 m Parkstreifen für Längsparker und 1,75 m Gehweg. Die beiden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erhalten einen Querschnitt von 3,5 m. Die endgültige Ausgestaltung der Erschließungsanlagen erfolgt in der Erschließungsplanung. Insgesamt werden vier öffentliche Parkplätze (Planstraße D) und 3 öffentliche Parkplätze (Planstraße D / Freianlage) im Gebiet zur Verfügung gestellt, einer davon als Behindertenparkplatz.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt grundsätzlich auf den ausreichend großen, privaten Grundstücken.

Der Baustellenverkehr kann über den Steinbruchweg erfolgen. Eine temporäre Belastung durch den Baustellenverkehr zur Erschließung des Baugebietes lässt sich allerdings nicht vermeiden.

Zukünftig wird sich die Verkehrsmenge für die Bestandsstraßen in Haag geringfügig erhöhen. Bei Wohnbaugebieten mit der geplanten Struktur und Größe (30 neue Bauplätze mit maximal zwei Wohneinheiten) kann mit durchschnittlich rund 200 bis 250 zusätzlichen Fahrten täglich gerechnet werden. Dies stellt eine zumutbare zusätzliche Belastung an Verkehr für den Ortsteil dar und der Belang ist mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum abzuwägen.

## 6.3 Entwässerungskonzept / Leistungsgebundene Erschließung

(Kapitel = Kap. 6.3 der Begründung Fassung v. 26.05.2023, redaktionell angepasst)

Das Entwässerungskonzept berücksichtigt zur Begrenzung des Abflusses von Niederschlagswasser „indirekte“ Maßnahmen. Der Bebauungsplan regelt eine Begrenzung der überbaubaren Fläche mit einer Grundflächenzahl als Höchstwert von 0,4 GRZ. Als Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung und zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sind eine extensive Dachbegrünung (bei Dächern mit einer Neigung unter 20° sowie überdachten Stellplätzen und Garagen), als Oberflächenbefestigung versickerungsfähige Beläge für Stellplätze, Grundstückszugänge und Zufahrten und eine Begrenzung des Garagenabstandes zum Rand der Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem wird die Anlage von Zisternen zur Brauchwassernutzung empfohlen.

Die Entwässerung des Baugebietes „Im Viertel III“ wird im Einvernehmen mit der Wasserrechtsbehörde im Mischsystem vorgesehen. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises. Eine Bestandskanalerweiterung wird parallel zur Herstellung des Plangebiets durchgeführt.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich und ein Anschluss an einen Vorfluter nicht umsetzbar (s. Kapitel 5.2). Die Entwässerung des Plangebiets wird plangemäß über das vorhandene Mischsystem erfolgen, da dies die einzige wirtschaftlich abbildbare Möglichkeit der Entwässerung darstellt. Der Anschluss an den Mischwasserkanal würde über die Anschlüsse in der Panoramastraße und weiter an die Schulstraße analog zum Bestand erfolgen.

Ein Anschluss an die Regenwasserverrohrung im Steinbruchweg ist aufgrund des starken Gefälles innerhalb des Plangebiets Richtung Südost nicht möglich. Lediglich eine Hinterlandsfläche, ca. 0,7 ha (s. Abb. 12, grüne Fläche), nördlich des Plangebiets, welche potenziell ins Plangebiet entwässert, kann durch eine Ableitung entlang des landwirtschaftlichen Wegs der vorhandenen Regenwasserverrohrung im Steinbruchweg zugeführt werden.

Der nächste offene Vorfluter (Birkenrotgraben) befindet sich 450 m entfernt, entgegen des Gefälles. Eine Umsetzung über ein Trenn- oder modifiziertes Trenn/Mischsystem innerhalb des Plangebiets würde erhebliche bauliche Umbaumaßnahmen im weiteren Bestandsverlaufs bedeuten und ist daher wirtschaftlich nicht umsetzbar.

Für die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds im Plangebiet wurden durch den Bodengutachter drei Versickerungsversuche im Plangebiet durchgeführt. Eine zentrale Versickerungsanlage im Plangebiet ist daher laut Ingenieurgeologischem Gutachten (Dr. Behnisch GmbH, 2022) voraussichtlich nicht möglich und wird nicht empfohlen, zumal in den erbohrten Felsschichten und/oder auf sehr schwach durchlässigen Bodenschichten Wasserführungen zu Vernässungen talseits befindlicher Gebäude führen können.

In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken durch Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

#### Außengebietswasser

Aufgrund der vorhandenen Topografie (Gefälle nach Südosten) fließt das Oberflächenwasser des Außengebietes im Bestand von Norden über die bestehende Böschung auf den angrenzenden Feldweg (Flst. 7014 „Steinbruchweg“). Über diesen fließt es weiter nach Süden in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Flst. 7324, 7322 und die Wegeparzelle 7323). Im Osten fließt ein Teil des Oberflächenwassers bislang über den Feldweg / Steinbruchweg nach Osten zu einer den Weg querenden Muldenrinne (zwischen Flst. 7296/6 und 7757). Die Rinne ist an den RW-Kanal im Steinbruchweg angeschlossen.

Zum Schutz der Wohnbauflächen vor Außengebietswasser wird am südlichen Rand des Feldweges ein Erdwall errichtet. Der Erdwall wird in einem ausreichenden Abstand westlich von dem zu erhaltenden Baum (Wasserbirne ca. 30 m westlich der Einmündung in den Weg Flst 7323) unterbrochen und östlich vom Baum fortgesetzt. Die Wasserführung ist im Abschnitt der Unterbrechung des Walls durch geeignete Maßnahmen doppelte Querung des Weges mit Muldenrinnen (nach Norden und zurück nach Süden) unterbrechungsfrei fortzusetzen.

Durch die Ableitung des Außengebietswassers in den RW-Kanal im Steinbruchweg wird das Baugebiet selbst, wie auch die Unterlieger, vor dem Außengebietswasser geschützt. Das gesammelte Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet und weiterhin dem gleichen Gewässernetz zugeführt.

## **Leitungsgebundene Erschließung**

Die leitungsgebundene Erschließung wird durch den jeweiligen Netzanschluss sichergestellt. Im Rahmen der Erschließung werden neue Leitungen in den künftigen öffentlichen Straßen und Wegen (sowie Vorstreckungen auf die privaten Wohnbauflächen) in das Gebiet verlegt.

Für die Stromversorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Umspannstation (Platzbedarf 5,5 x 5,5 m) erforderlich. In der nördlichen Grünfläche wird ein entsprechender Standort mit direkten Straßenanschluss vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung gesichert. Zur Versorgung mit Trinkwasser muss von einzelnen Grundstückseigentümern ggf. eine Druckerhöhungsanlage eingebaut werden. Alternativ könnte eine eigene Hochdruckzone (WV) ausgebaut werden, die das Plangebiet erschließt.

## **6.4 Klimaschutz und -anpassung**

*(Kapitel = Kap. 6.4 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)*

### **Klimaschutz**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrad des Ortsteils Haag. Das Erschließungssystem knüpft an das bestehende Wegesystems in Haag an und ermöglicht eine fuß- und auch radläufige Zugänglichkeit. Fahrten mit dem Pkw können so reduziert werden.

Das Plangebiet ist im Mittel ca. 400 m von der Bushaltestelle „Haag Unterdorf“ und 600 m von der Bushaltestelle „Haag Alte Schule“ entfernt. Die Haltestellen sind damit fußläufig gut erreichbar und können von den Bewohnern des Baugebiets in Anspruch genommen werden. Die Buslinie 822 (Eberbach-Schönbrunn-Eberbach) und die Buslinie 754 (Heidelberg-Moosbrunn-Heidelberg) ermöglichen den Anschluss an das S-Bahn-Netz des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar in Richtung Heidelberg und die Nutzung der S-Bahnlinie S 51. Das Baugebiet ist damit an den regionalen ÖPNV angebunden und die Vorgaben des Nahverkehrsplans für den Neckar-Odenwald-Kreis erfüllt.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) legt fest, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das GEG löst die Energieeinsparverordnung (EnEV) ab und verbindet deren Inhalte mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) zu einer Vorschrift. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Diese gesetzlichen Vorgaben sind bei einer Bebauung des Grundstückes zu berücksichtigen.

Mit dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (außer Kraft) wurde die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und offenen Parkplätzen erstmals eingeführt. Inzwischen ist die Pflicht in Paragraph 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) festgelegt und erweitert worden. Die Photovoltaikpflicht gilt jetzt für Bauherrinnen und Bauherren beim Neubau eines Wohn- oder Nichtwohngebäudes und bei der grundlegenden Dachsanierung eines Bestandsgebäudes. Außerdem greift sie beim Neubau eines offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen.

Die Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhäuser mit festgesetzter Gebäudehöhe auf ortstypischer Grundstücksgröße in Hanglage ermöglicht die Ausrichtung der Gebäude mit geringer gegenseitiger Verschattung. Das Baugebiet befindet sich in süd- bis südostexponierter Hanglage. Das Erschließungssystem sieht zum großen Teil hangparallele Erschließungsstraßen vor und ermöglicht damit bei einer parallelen Gebäudeausrichtung zur Straße solarenergetisch günstige Dachflächen. Je nach Dachform kann die Photovoltaikanlage direkt auf die nach Süd/ Südost orientierte Dachfläche installiert werden (Satteldach, Pultdach) oder entsprechend ausgerichtet aufgeständert auf den Dachflächen (Flachdach) errichtet werden. Damit kann direkt im Baugebiet mit Photovoltaikanlagen erneuerbarer Strom erzeugt werden. Für den nicht gleichmäßig und nicht lastgerecht anfallenden erneuerbaren Strom ist ein Speichersystem nötig. Hier kann der Hauseigentümer gebäudeweise dezentrale Speicher vorsehen.

Die Wärmeversorgung des Baugebietes erfolgt dezentral mit Heizungsanlagen in jedem Gebäude. Damit kann sich der Eigentümer unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Regelungen individuell für die gewünschte Art der Wärmeerzeugung entscheiden. Ein zentrales Nahwärmenetz ist nicht notwendig, da die heutigen energetischen Standards bei Neubauten sehr hoch sind. Ebenso sind die energetischen Standards durch die Förderprogramme der KFW oder der BAFA sehr hoch. Individuelle, nachhaltige Lösungen zur klimafreundlichen Wärmeversorgung sind für den Einzelnen durch die Nutzung von Solarthermie, Luftwärme oder Holzenergie möglich. Aufgrund des oberflächennah anstehenden felsigen Untergrunds ist eine Nutzung der Erdwärme nur unter Einsatz von hohen finanziellen Mitteln möglich.

Die festgesetzte insekten schonende Außenbeleuchtung dient neben dem Artenschutz auch der Festsetzung einer energieeffizienten Außenbeleuchtung.

### **Klimaanpassung**

Das Entwässerungskonzept des Baugebiets sieht, wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben, ein Mischsystem vor, da Alternativen fehlen und u.a. der Boden laut gutachterlicher Aussage für eine Versickerung ungeeignet ist. Eine nachhaltigere Lösung, um Niederschlagswasser und Schmutzwasser zu trennen lässt sich aufgrund der im vorherigen Kapitel erläuterten Gründe leider nicht realisieren. Jedoch wird durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen die Verdunstung und, soweit es die tonigen Verwitterungslehme im Plangebiet zulassen, auch die natürliche Versickerung gefördert. Eine Empfehlung zum Bau von Regenwasserzisternen, um das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und als Brachwasser, bspw. zur Gartenbewässerung zu nutzen, wird gegeben.

Die öffentlichen Grünflächen im Norden und Westen, sowie die kleine Grünfläche im Süden stehen ebenfalls der Entwässerungsplanung als „Puffer-Flächen“ zur Verfügung, welche bei Starkregenereignissen und Überstauereignissen das Oberflächenwasser zu geringen Mengen aufnehmen können oder zumindest den Abfluss verzögern. Im Süden, am tiefsten Punkt des Plangebiets, soll eine Grünfläche zur Begegnung der Bürgerinnen und Bürger entstehen, welche aufgrund ihrer Lage bimodal und somit im Falle eines Starkregenereignisses, auch als Retentionsfläche, genutzt werden kann. Die öffentlichen Grünflächen im Norden wird mit Gehölzen bepflanzt, welche auch im Offenlandbiotop (Biotop-Nr. 166192260052) vorkommen. Dadurch werden Synergieeffekte der öffentlichen Grünfläche mit dem geschützten Biotop erreicht. Die Bereiche zwischen den Gehölzpflanzungen werden als Blühwiesen hergestellt. Dies soll vor allem dem Artenschutz zugutekommen, indem die Grünstrukturen als Aufenthalts-, Brut- und Futtergebiete für vorkommende Arten zur Verfügung stehen.

Aufgrund des hohen Grünanteils der privaten Freiflächen sowie der vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen (Grundstückseingrünung, Dachbegrünung, Baumpflanzung auf Privatgrundstücken) wie auch dem Ausschluss von Schottergärten und der Regelung von Oberflächenmaterialien von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten ist mit einem klimatisch behaglichen Lebensumfeld für die zukünftigen Bewohner zu rechnen. Ebenso führt die Pflicht, eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren, dazu, dass ein gewisser Bedarf an Energie über erneuerbare Energien erwirtschaftet wird.

## 6.5 Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

(Kapitel = Kap. 6.5 der Begründung Fassung v. 26.05.2023, Ergänzt um Festsetzung unter 6.5.12 [externe Ausgleichsmaßnahme])

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

### 6.5.1 Art der baulichen Nutzung

#### A.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Planungsziel ist es, Wohnraum zu schaffen sowie dem Wohnen zuträgliche Nutzungen zu ermöglichen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und schließt damit an die bestehenden Wohnbauflächen der Umgebung an. Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen wird planungsrechtlich abgesichert, dass sich die zukünftige Nutzung in den Bestand einfügt. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen und dem Planungskonzept.

### 6.5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### A.2.1 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird

talseitig (WA 3) mit 4,50 m und für Gebäude mit Flachdach mit 6,50 m,  
talseitig (WA 2) mit 4,50 m und für Gebäude mit Flachdach mit 5,50 m und  
bergseitig (WA 1) mit 6,50 m festgesetzt.

Die maximale Höhe von Gebäuden mit Pultdach wird auf max. 1,5 m über der angegebenen TH festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird

talseitig mit 10,00 m (WA 2, WA 3) und  
bergseitig mit 11,00 m (WA 1) festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe (TH) bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante des Gebäudes und der Oberkante Dachhaut. Beim Flach- und Pultdach gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe.

Ausnahmsweise kann bei Flachdächern und flachgeneigten (max. Dachneigung zwischen 5 und 10°) Dächern eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,20 m für untergeordnete Bauteile (z.B. Belichtungselemente, Treppenaufgänge) zugelassen werden, wenn deren Grundfläche 10 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Nutzungsschablone							
Baugebiet	GRZ	max. Anzahl Vollgeschosse	TH <sub>max</sub> SD, PD, WD	TH <sub>max</sub> FD	FH <sub>max</sub>	max. Anzahl WE	Bauweise
WA1	0,4	II	6,50 m	6,50 m	11,0 m	2	
WA2	0,4	II	4,50 m	5,50 m	10,0 m	2	
WA3	0,4	II	4,50 m	6,50 m	10,0 m	2	

SD=Satteldach, PD=Pultdach, WD=Walmdach, FD=Flachdach

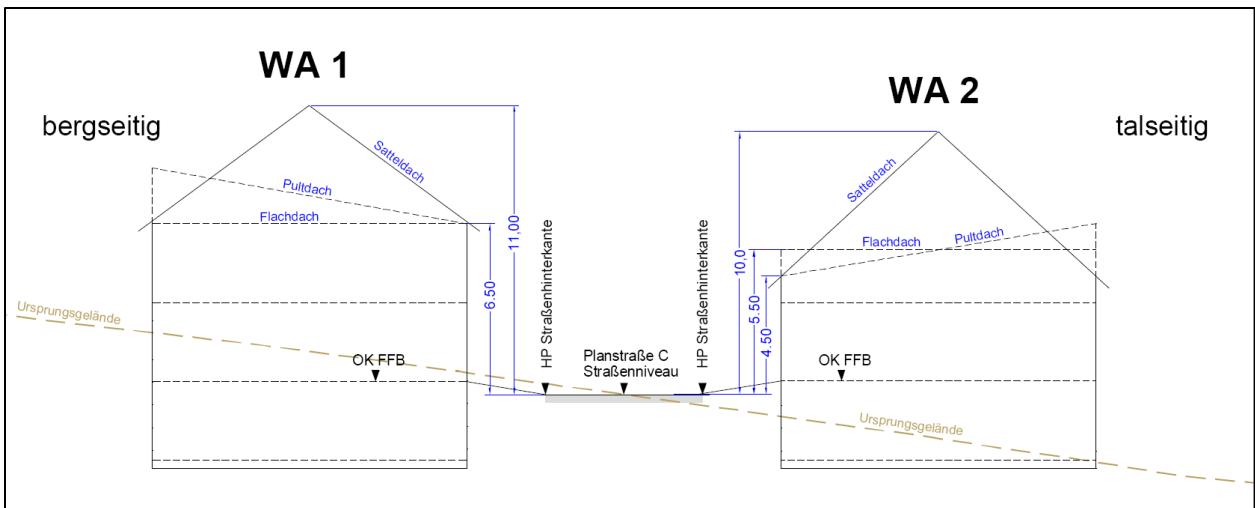


Abb. 15: Auszug aus dem Geländeschnitt (WA1 und WA2) von Nord nach Süd mit Angabe der TH und FH

Planungsziel ist es, eine dem heutigen Baustandard entsprechende, offene Bebauung sicherzustellen und die Wohnbebauung maßstabsgerecht in das Landschaftsbild einzubinden. Die festgesetzte Grundflächenzahl folgt hierbei den Orientierungswerten für Obergrenzen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend mit 0,4 festgesetzt und ermöglicht damit eine optimale Ausnutzung der geplanten Grundstücke.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird neben der Anzahl der Vollgeschosse noch ein bestimmbares absolutes Maß für die Höhe festgesetzt. Die Lage des Baugebiets am Hang macht eine Staffelung der Gebäudehöhen sinnvoll. Bergseitige Wohngebäude erhalten eine um einen Meter höhere Traufhöhe (Flachdach) und Firsthöhe (Satteldach) bzw. zwei Meter höhere Traufhöhe (Satteldach und Pultdach). So ergeben sich sowohl talseitig wie auch bergseitig vergleichbare Gebäudevolumen, die sich in ihrer Höhenentwicklung in das Landschaftsbild einfügen.

Um eine zu hohe Kulissenbildung zu vermeiden, werden die maximalen Gebäudehöhen von Gebäuden mit Pultdach auf max. 1,5 m über der angegebenen TH beschränkt (Hohe Wand). Dies bedeutet, dass für Gebäude mit Pultdach im WA1 eine maximale Gebäudehöhe von 8 m, im WA 2 und WA 3 eine maximale Gebäudehöhe von 6 m über Bezugspunkt (Straßenniveau) erreicht wird.

Um den Ansprüchen eines zeitgemäßen Wohngebäudes gerecht zu werden, kann bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen zugelassen werden.

#### A.2.2 Höhenbezugspunkt

Die in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) hat als Bezugshöhe die Höhenlage der benachbarten Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die

Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln (Abb. A).

Bei Eckgrundstücken ist der tiefer liegende Bezugspunkt maßgeblich (Abb. B).

Bei Grenzbebauung/Doppelhäusern sowie für Garagen oder Nebenanlagen in den Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowie für die Ermittlung dieser Abstandsflächen ist der Höhenbezugspunkt dort, wo die maßgebliche Grundstücksgrenze auf die Hinterkante der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche trifft (Abb. C).

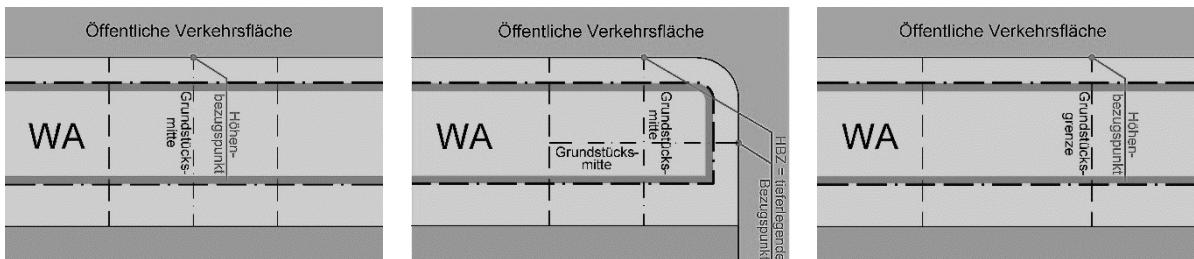


Abb. A: Höhenbezugspunkt  
Einzelhausbebauung

Abb. B: Höhenbezugspunkt  
Eckgrundstück

Abb. C: Höhenbezugspunkt  
Grenzbebauung

Für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete gilt als Bezugshöhe folgende Zuordnung:

- WA 1: Planstraße C
- WA 2 Nord: Planstraße A
- WA 2 Süd: Planstraße C
- WA 3 Ost: Planstraße B
- WA 3 West: Planstraße D

#### Ausnahme:

Im südlichen WA 2 ist als Bezugspunkt für  
das östlichste Grundstück die nächstgelegene Verkehrsfläche und für  
das westlichste Grundstück die benachbarte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, in der Mitte der gemeinsamen Grenze heranzuziehen.

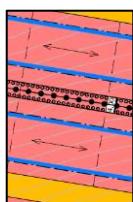
Als Höhenbezugspunkt wird die Höhenlage der geplanten Straßen (Oberkante Fahrbahn) herangezogen, die in der Planzeichnung entsprechend der Erschließungsplanung für die einzelnen Straßenabschnitte festgesetzt werden. Den einzelnen Wohngebieten wird im Sinne einer eindeutigen Zuweisung die jeweilig relevante Planstraße zugeordnet. Dies ermöglicht einen eindeutig zu bestimmenden Höhenbezugspunkt. Im WA 2 südlich der Planstraße C muss für die beiden Eckgrundstücke aufgrund ihrer abgerückten Lage von der Erschließungsstraße eine Ausnahmeregelung getroffen werden.

#### A.2.3 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO

Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 3,5 m nicht überschreiten.

Damit sich die Nebenanlagen den Hauptanlagen sichtbar unterordnen wird die maximale Grundfläche auf 15 m<sup>2</sup> und die maximale Höhe auf 3,5 m begrenzt.

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



#### A.3 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gemäß zeichnerischer Festsetzung gelten nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 15 m<sup>2</sup>.

Planungsziel ist einerseits eine flexible bauliche Nutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten, andererseits aber auch eine an den Bestand der Umgebungsbebauung angelehnte Bauart zu sichern. Durch die Ausweisung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen werden nicht überbaubare Flächen definiert. Hierdurch kann eine durchgängige mindestens 5 m breite Gartenzone in den rückwärtigen, der Straße abgewandten Bereichen geschaffen werden.

Um der Lage des Baugebietes am Hang gerecht zu werden und eine homogene Dachlandschaft zu erhalten, die sich in ins Ortsbild einfügt, gibt der Bebauungsplan sowohl die Bauweise wie auch die Stellung der baulichen Anlagen vor. Entlang der Erschließungsstraßen können Doppel- und Einfamilienhäuser hangparallel angeordnet werden. In WA 3 werden abweichend zu den restlichen Bauflächen aufgrund der Erschließung von Westen bzw. Osten nur Einzelhäuser zugelassen. Hier könnte es bei der Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Bauherren und vorgegebenen Ausrichtung des Gebäudes sonst zu ungünstigen Gebäudezuschnitten kommen.

### 6.5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

#### A.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

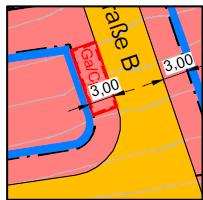
#### A.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nebenanlagen sind darüber hinaus vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch auf 25% der vorderen Grundstücksbreite beschränkt, zulässig.

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Einfriedungen. Diese sind entsprechend Örtlicher Bauvorschrift B.3 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe von 1,0 m über Straßenhöhe sowie entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen entsprechend des Nachbarrechts zulässig.

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie private Stützmauern bis zu maximal 1,0 m Höhe können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Planungsziel ist es, die Wohnstraße möglichst offen und unverbaut wirken zu lassen. Die Erschließungsstraßen sollen nicht durch auf die Grenze gesetzte Garagen und überdachte Stellplätze optisch verschmälert werden. Auch Gartenbereiche sollen möglichst unverbaut bleiben.



Die textlich geregelte Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen wird durch die Festlegung von Flächen für Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Bereich der seitlichen Abstandsflächen ergänzt. Davon ausgenommen sind nicht anfahrbare Flächen bzw. aus gestalterischen Gründen freizuhaltenden Flächen.

Im Rahmen der vor dem Bebauungsplanverfahren stattgefundenen Bürgerbeteiligung zum Bürgerbegehr wurde der Wunsch geäußert und zugesagt, Nebenanlagen auf die überbaubare

Grundstücksfläche zu beschränken. Von dieser Einschränkung ausgenommen sind Einfriedungen und Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.

#### **6.5.5 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Planungsziel ist eine effiziente Ausnutzung des Baugebietes; zugleich aber auch eine unter sozialen wie auch unter verkehrlichen Gesichtspunkten begrenzte und kalkulierbare Zahl neuer Einwohner. Durch die Begrenzung der WE-Anzahl sollen zudem Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden, da diese nicht der gewünschten Siedlungsstruktur entsprechen.

#### **6.5.6 Verkehrsflächen**

Durch die Festlegung der öffentlichen Verkehrsflächen ist die verkehrliche Erschließung der privaten Baugrundstücke gesichert. Die Breite der Verkehrsanlagen orientiert sich am Erschließungskonzept. Der ausgewiesene Verkehrsraum wird den Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer und der jeweiligen Erschließungsnotwendigkeit (Zufahrten) gerecht. Die gewählten Querschnittsbreiten bieten zudem ausreichend Raum, um alle Medien im öffentlichen Raum unterzubringen.

Die geplante Fuß- und Radwegeverbindung zur Panoramastraße und nach Westen zum landwirtschaftlichen Weg wie auch der landwirtschaftliche Weg selber werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend ihres Zweckes festgesetzt.

#### **6.5.7 Versorgungsflächen**

Für die Stromversorgung im Baugebiet ist die Errichtung einer Umspannstation notwendig. Entsprechend des Vorschlags des Versorgers wurde ein Standort in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Die rechtliche Sicherung erfolgt nachgeordnet zum Bebauungsplanverfahren durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Betreibers.

Ggf. weitere technische Einbauten (Verteilerschränke) oder Anlagen zum Brandschutz können in den öffentlichen Erschließungsanlagen oder öffentlichen Grünflächen platziert werden.

#### **6.5.8 Öffentliche Grünflächen**

##### **A.5 Öffentliche Grünflächen**

*In öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von baulichen Anlagen für Telekomunikation, Stromversorgung, Straßenbeleuchtung, Abwasserbeseitigungsanlagen und Regenwasserrückhaltung sowie Spiel und Aufenthalt, nicht zulässig.*

Im Norden und Westen werden öffentliche Grünflächen zwischen der Wohnbaufläche und den bestehenden landwirtschaftlichen Wegen festgesetzt. Die Grünfläche im Norden dient der Habitaterweiterung der nördlichen an das Plangebiet angrenzenden Gehölze. Die Grünfläche im Westen dient der Gebietseingrünung. Ergänzt werden die Freiflächen von einer rund 250 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Grünflächen im Süden des Plangebiets. Sie dient zum einen als Spiel- und Begegnungsfläche für die Nachbarschaft, wie auch als möglicher Retentionsraum bei Starkregenereignissen.

#### **6.5.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung**

**oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB**

**Außengebietswasserableitung**

An der nördlichen Grundstücksgrenze der am Nordrand gelegenen öffentlichen Grünfläche ist gemäß Planzeichnung ein Wall mit mind. 35 cm Höhe herzustellen und dauerhaft zu erhalten, so dass das ankommendes Außengebietswasser der Topografie folgend nach Osten in den bestehenden Regenwasserkanal im Steinbruchweg abgeleitet werden kann.

Das aufgrund der Hanglage anfallende Außengebietswasser wird im nördlichen landwirtschaftlichen Weg mithilfe eines Walls abgefangen und der Topografie folgend dem Regenwasserkanal im Steinbruchweg zugeleitet. Hieraus erfolgt eine Verbesserung der Situation am bisherigen Ortsrand (jetzt Unterlieger Panoramastraße).

**6.5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

**A.7.1 Maßnahme 1: Private Baugrundstücke - Grundstückseingrünung**

Auf den privaten Grundstücksflächen (WA) sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 1,50 m tiefe Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen mit einem Pflanzabstand von 1 m gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen. Sträucher und Bäume sind entsprechend der genannten Maßnahme zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bepflanzung bis spätestens 2 Jahre nach Bezug durchzuführen.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der zulässigen Einfriedung gemäß A.4.2 und B.4 sind auf den mit einem Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen nicht zugelassen.

**A.7.2 Maßnahme 2: Private Baugrundstücke - Laub- oder Obstbaum**

Je abgeschlossener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 anzupflanzen. Die Bäume sind entsprechend der genannten Maßnahme zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte können auf dem Grundstück frei gewählt werden.

Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bepflanzung bis spätestens 2 Jahre nach Bezug durchzuführen.

**A.7.3 Maßnahme 3: Private Baugrundstücke - Dachbegrünung**

Dächer mit einer Neigung unter 20° sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind dauerhaft zumindest extensiv mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu begrünen. Bei der Dachbegrünung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen wie Klimaanlagen, Solaranlagen usw.). In diesen Ausnahmefällen sind mind. 25 % der Dachflächen dauerhaft zu begrünen.

**A.7.4 Maßnahme 4: Private Baugrundstücke - Oberflächenbefestigung**

Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster) auszustatten, soweit durch die Nutzung nicht mit dem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

Um den Anteil der befestigten Flächen zu minimieren, darf der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche 5,0 m nicht überschreiten.

**A.7.5 Maßnahme 5: Private Baugrundstücke – kleintierpassierbare Einfriedungen**

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist mit Einfriedungen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen.

**A.7.6 Maßnahme 6: Private Baugrundstücke – Materialwahl von Dacheindeckungen**

*Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle, o.ä.) ausgehen können.*

#### A.7.7 Maßnahme 7: Öffentliche Grünfläche – Nord

*Auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes sind 8 standortheimische und klimaresistente Bäume und 8 (Groß)Sträucher/Feldgehölze gemäß Pflanzliste 1 (Hinweis: fett markierte Gehölze) anzupflanzen. Sträucher und Bäume sind entsprechend der genannten Maßnahme zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*Die Bereiche zwischen den Bäumen und (Groß)Sträuchern/Feldgehölze sind als Blühwiesen mit gebietsheimischem Saatgut zu gestalten. Der Hinweis C.10 ist zu beachten.*

#### A.7.8 Maßnahme 8: Öffentliche Grünfläche – West

*Auf der öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebietes sind 5 standortheimische und klimaresistente (Groß)Sträucher/Feldgehölze gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen. Sträucher und Bäume sind entsprechend der genannten Maßnahme zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*Die Bereiche zwischen den Bäumen und (Groß)Sträuchern/Feldgehölze sind als Blühwiesen mit gebietsheimischem Saatgut zu gestalten. Der Hinweis C.10 ist zu beachten.*

#### A.7.9 Maßnahme 9: Öffentliche Verkehrsfläche – Baumpflanzungen

*Gemäß Planzeichnung sind insgesamt mindestens 5 großkronige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Bäume sind entsprechend der genannten Maßnahme zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*Die Baumscheiben sind mit einem Maß von mind. 4,0 x 4,0 m zu wählen.*

#### A.7.10 Maßnahme 10: Artenschutzfreundliches Beleuchtungskonzeptes (öffentliche Flächen und private Grundstücke)

*Die Außen- und Wegbeleuchtung ist mit artenschonenden Lampen (LED mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur im Bereich von max. 2.200 – 3.000 Kelvin) entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.*

*Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.*

#### A.7.11 Maßnahme 11: Bodenschutz (öffentliche Flächen und private Grundstücke)

*Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.*

#### A.7.12 Maßnahme 12: Hochwasser- und Starkregenschutz (nördliche Grünfläche)

*In der nördlichen Grünfläche wird angrenzend zum landwirtschaftlichen Weg ein Wall (mit ca. 30-40 cm Höhe) zum Schutz vor aus dem Norden kommenden, hangabwärtsfließenden Oberflächenwasser, als Hochwasser- und Starkregenschutzmaßnahme, hergestellt.*

Planungsziel der getroffenen Maßnahmen ist, neben dem gestalterischen Aspekt insbesondere ökologische und klimatisch positive Effekte zu erzielen. Diese Maßnahmen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich bzw. der Minderung von Beeinträchtigungen infolge der Inanspruchnahme des Plangebietes.

Die öffentliche Grünfläche im Norden ist zur Habitaterweiterung mit Gehölzen anzulegen, die auch im nördlich an das Plan angrenzende Offenlandbiotop (Biotopt-Nr. 166192260052) heimisch sind. Die westliche Grünfläche ist ebenfalls mit Gehölzen zu bepflanzen. Der im Plan zum Erhalt gekennzeichnete Baum auf der öffentlichen Grünfläche im Norden soll aufgrund seiner ortsbildprägenden Wirkung sowie seiner ökologischen Bedeutung erhalten bleiben. Entsprechende

gesetzliche Vorgaben und Regelwerke sind zu beachten.

Für die privaten Grundstücke wird eine Mindestbegrünung mit einer Gehölzhecke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie ein bis zwei Obst- oder Laubbaumplantagen (je nach Grundstücksgröße) vorgegeben.

Die Festlegung zur Begrünung von Flachdächern trägt zum ökologischen Ausgleich und der klimatischen Aufwertung bei. Begrünte Dächer unterstützen das Regenwassermanagement durch die Schaffung von Rückhaltevolumen. Die stattfindende Verdunstung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Zudem bieten begrünte Dächer einen Lebensraum, bspw. für Insekten.

Damit sich Kleinsäuger, wie Igel, ungehindert fortbewegen können, ist mit Einfriedungen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

Um Bodenverunreinigungen zu vermeiden, hat eine angepasste Materialwahl von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenabflussrohren zu erfolgen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird in den Bebauungsplan festgesetzt, dass ein artenschutzfreundliches Beleuchtungskonzept zu erstellen ist. Unter den Hinweisen wird zudem auf die Regelungen zum Rodungszeitraum nach BNatSchG sowie die zu ergreifenden Baumschutzmaßnahmen hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist Oberboden getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Zum Schutz des Plangebietes vor hangabwärtsfließendem Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird eine Maßnahme zum Hochwasser- und Starkregenschutz getroffen. In der nördlichen Grünfläche, direkt südlich angrenzend an den landwirtschaftlichen Weg, wird ein Wall (mit ca. 30-40 cm Höhe) hergestellt, entlang dessen das Wasser parallel zum landwirtschaftlichen Weg in den Regenwasserkanal im Steinbruchweg abgeleitet wird.

#### **6.5.11 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

A.8 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

*Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers gemäß Planzeichnung zulässig.*

Die Lage des Plangebietes im hängigen Gelände erfordert Erdarbeiten zum Anschluss an das bestehende Straßennetz (Steinbruchweg und Panoramastraße) wie auch zur Anlage der Erschließungsstraßen. Die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden aus der Erschließungsplanung in den Bebauungsplan übernommen.

## **6.5.12 Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3)**

A.9.1 Für externe Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde in der Teillortsgemarkung Schönbrunn-Haag im Gewann „Untere Leimengrube“, das Flst.-Nr. 7236 mit 21.264m<sup>2</sup> Fläche bereitgestellt. Als sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich sind auf dieser Fläche umzusetzen:

- Anlage einer Fettwiese mittlerer Standorte (auf 13.758m<sup>2</sup>)  
(siehe Durchführung, Punkt 1-3)
- Pflanzung von Obsthochstamm-Birnbäume (5 Stück)  
(siehe Durchführung, Punkt 4)
- Pflanzung Schwarzdornhecke (auf 1.200m<sup>2</sup>)  
(siehe Durchführung, Punkt 5)

(maßgeblich sind die Herstellungs- und Erhaltungspflegemaßnahmen des Umweltberichtes, Bearbeitung durch Klemens und Andrea Bernecker, Konsiliarleistungen für Faunistik + Grünordnung, Schönbrunn-Allemühl, Februar 2024):

Durchführung:

1. Bodenvorbereitung der Fläche vor Aussaat:
  - a. Fräsen oder Pflügen und anschließendes Eggen des Bodens
  - b. Anschließend Schwarzbrachephase → 2-3 Wochen Ruhezeit
2. Ausbringen des Saatgutes  
(Frischwiese/ Fettwiese, Saatgutmischung 30% Blumen, 70% Gräser, gem. u.g. Saatgutmischung)
  - a. Zur leichteren Aussaat kann das Saatgut mit Sand, Sägemehl, geschrotetem Mais auf das zehnfache Ausbringungsvolumen gestreckt werden.
  - b. Andrücken der Aussaat mit Saatwalze für den nötigen Bodenkontakt
  - c. Bei ungünstigen Aussaatbedingungen (Trockenheit) kann das Saatgut nach dem Walzen (sparsam) mit Heu oder Strohhäcksel schwach gemulcht werden
3. Pflege Grünlandeinsaat:
  - a. im 1. und 2. Standjahr: Unkrautbekämpfung durch Schröpf schnitte, wenn die Zielarten höher als 10cm sind.
  - b. Ab 3. Standjahr: Mahd max. 3-mal im Jahr und Abfuhr des Schnittgutes
  - c. Keine Nutzung von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln, Gärresten (aus Biogasanlagen)
4. Neuanlage Reihenpflanzung von 5 großkronigen Obsthochstammbirnbäumen ab 4. Jahr
  - a. Pflanzung von 5 großwüchsigen Hochstammbäumen gem. u.g. Pflanzliste
  - b. Setzen der Bäume im Abstand von 15m (Sicherung durch wildverbissicheren Stammschutz und regelmäßige Bewässerung)
5. Neuanlage Schwarzdorn (=Schlehen) Heckentreifen (am oberen Grundstücksrand, siehe auch folgende Abbildung/ Auszug Umweltbericht, S. 61)
  - a. Pflanzabstand der Setzlinge (Pflanzensortierung 100/130) 1m innerhalb der Reihe, Reihenabstand 2m
  - b. Freimähen der Gehölze im 2.-3. Standjahr

- c. Anschließende Standjahre: Gehölze sind als Niederhecke zu ziehen und alle 7-9 Jahre auf der Hälfte der Heckenlänge auf den Stock zu setzen

Die Kompensationsfläche auf Flst.-Nr. 7236 -Grünlandfläche, Streuobstbaumbestand und Schwarzdornhecke - ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, der Baum- und Heckenbestand ist bei Abgang zu ersetzen (Pflege – und Nachpflanzgebot).

**Ökologische Baubegleitung und Monitoring:** Um eine fachgerechte Umsetzung und erfolgreiche Entwicklung der Maßnahmen auf Flst.-Nr. 7236 sicherzustellen, ist eine ökologische Baubegleitung sowie ein mindestens 3-maliges Monitoring, in folgendem Intervall: 1. Jahr (Bodenvorbereitung/Aussaat), 2. oder 3.Jahr (Grünland: Schröpf schnitte) und 4. Jahr (Hecke und Obstbäume) durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen.

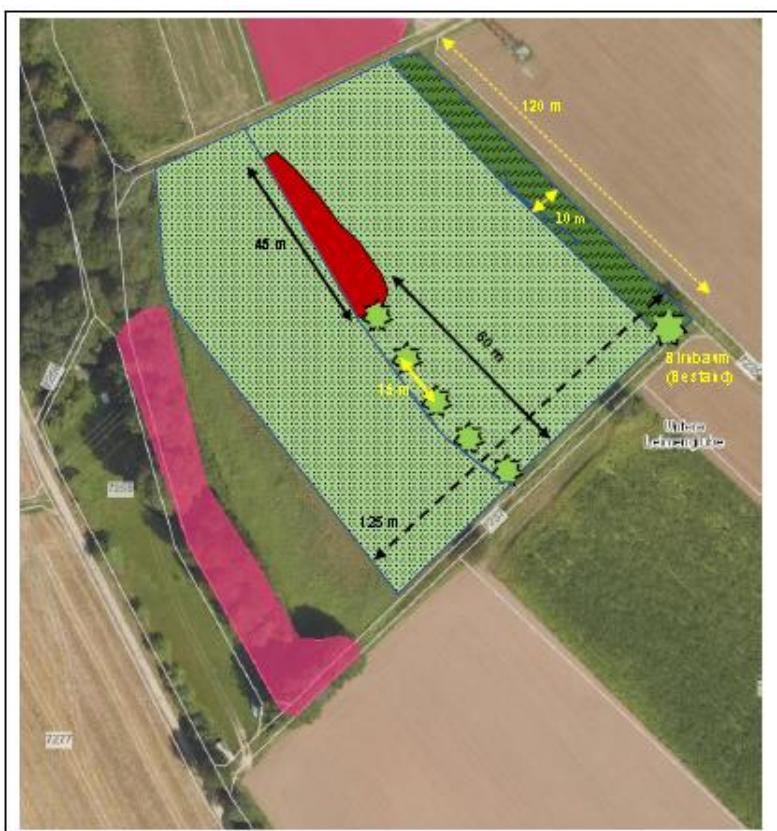
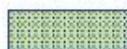


Abb. 55: Planzustand (1 : 1.700)



Pflanzung einer 10 m breiten Schwarzdornhecke unter Beibehalt der vorhandenen Halbstämme



Anlage einer „Fettwiese mittlerer Standorte“



Vorhandene Feldhecke als gesetzlich geschütztes Biotop

(Halbtransparent rot unterlegt gesetzlich geschützte Biotope  
at Kanten des eigentlichen Kompensationsraums)



Pflanzung einer Reihe großkroniger, landschaftsprägender Obsthochstamm-Birnbäume

(Schematische Darstellung des planmäßigen Kompensationszustands, Auszug UB, S. 61)

Folgende Pflanzliste „Saatgutmischung: Frischwiese/ Fettwiese“ ist zu verwenden. Alternative Saatgutmischungen für Frisch-/ Fettwiese sind bei Standortverträglichkeit zulässig.

Es ist eine Ansaatstärke von 3g/ m<sup>2</sup> (30kg/ha) zu verwenden.

Blumen 30%	Deutscher Name	Gräser 70%
<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>	<i>Botanischer Name</i>
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	<i>Agrostis capillaris</i>
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel	<i>Alopecurus pratensis</i>
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	<i>Anthoxanthum odoratum</i>
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel	<i>Armenatherum elatius</i>
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	<i>Bromus hordeaceus</i>
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	<i>Cynosurus cristatus</i>
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	<i>Dactylis glomerata</i>
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	<i>Festuca pratensis</i>
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	<i>Festuca rubra</i>
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau	<i>Helictotrichon pubescens</i>
<i>Knautia avensis</i>	Acker-Witwenblume	<i>Lolium perenne</i>
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn	<i>Poa angustifolia</i>
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite	<i>Trisetum flavescens</i>
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschnotklee	
<i>Lychis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke	
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve	
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	
<i>Pimpinella major</i>	Große Elbervelle	
<i>Plantago lanceolata</i>	Spatzweiggrash.	
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	
<i>Scorzoneroideae autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke	
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart	
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee	
Gesamt		

Saatgutmischung vgl. UB, S. 69

Pflanzliste Streuobstwiese (standortgerechte, großwüchsige Birnbäume):

- Schweizer Wasserbirne,
- Palmischbirne,
- Gute Graue,
- Gellerts Butterbirne

Die auf der plangebietsexternen Fläche festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen der schutzgutübergreifenden Vollkompenstation des bauleitplanerischen Eingriffs. Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist – trotz Vermeidungs-, Verminderungs- Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes nicht leistbar (vgl. Umweltbericht, Bernecker, Februar 2024). Die Maßnahme auf von der Gemeinde bereitgestellten Fläche erhöhen die naturschutzrechtliche, / ökologische Wertigkeit (Boden und Lebensraumtyp). Durch eine Umsetzung der Maßnahmen wird eine rechnerische Überkompenstation erreicht (113%). Eine Einbuchung des ÖP-Überschusses in das in Aufstellung befindliche bauleitplanerische Ökokonto der Gemeinde wird angestrebt.

## 6.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (Kapitel = Kap. 6.6 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Viertel III“ werden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.

### 6.6.1 Dachgestaltung

#### B.1 Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

*Geneigte Dächer sind nur mit Ziegeleindeckung (Tonziegel) und Betondachsteine in nicht glänzender Ausführung zulässig. Die Dacheindeckung ist nur in rotem, rotbraunem und braunem oder grauem bis schwarzem Farnton zulässig.*

*Dächer mit einer Neigung unter 20° sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind dauerhaft zu mindest extensiv mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu begrünen.*

*Bei der Dachbegrünung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen wie Klimaanlagen, Solaranlagen usw.). In diesen Ausnahmefällen sind mind. 25% der Dachflächen dauerhaft zu begrünen.*

### 6.6.2 Fassadengestaltung

#### B.2 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 LBO

*Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle Farbanstriche auf mehr als 25% der Fassade einer Gebäudeseite sind unzulässig.*

Planungsziel ist die Anlehnung an die Bestandsbebauung die Vermeidung von nachbarlichen Konflikten. Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Straßenbildes sollen vermieden werden. Durch die Vorgaben zur Dachgestaltung wie auch Dachbegrünung erfolgt eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

### 6.6.3 Werbeanlagen

#### B.3 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zulässig. Pro Gebäude ist ein Schild zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf eine Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für Werbeanlagen als Ausleger gilt folgende Größenbeschränkung: Der Ausleger (Auslegerarm) wird auf eine Tiefe von 0,8 m begrenzt. Die Werbefläche darf 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

*Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.*

Die Festlegungen für Werbeanlagen hinsichtlich des Inhaltes (an der Stätte der eigenen Leistung; keine Fremdwerbung zulässig), Ort (an der Fassade), Werbeträger (Schild), Format (Größe), Anzahl und maximal zulässige Werbefläche (1,5 m<sup>2</sup>) sollen ein Übermaß an Werbung ausschließen und einen gestalterischen Anspruch definieren.

Die Regelungen bedienen übliche Werbeansprüche eines Wohngebietes. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

### 6.6.4 Einfriedungen

#### B.4 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

*Einfriedungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen entsprechend des Nachbarrechts zulässig.*

*Entlang von Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Holzzäune und Naturhecken zulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit Hinterpflanzungen aus Laubgehölzhecken auszuführen. (s. A.7.5 Kleintierpassierbare Einfriedungen)*

Planungsziel ist die Vermeidung von optisch einengend wirkenden Einfriedungen der Vorgärten und von Einfriedungen, die wenig ökologisch sind. Visuelle und/ oder bauliche Abschottungen sind zu vermeiden.

### **6.6.5 Höhenlage der Grundstücke**

B.5 Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 LBO

*Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.*

*Sofern das bestehende Gelände tiefer als die geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z. B. Nachbarschutzgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen. Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen für Terrassen auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgen. Grundstückshöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.*

*Private Stützmauern dürfen maximal 1,0 m hoch sein. Sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeböschte werden. Böschungen zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht steiler als 45° angelegt werden. Bei geneigten Anschlüssen von Grundstücken ist durch technische/ bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass anfallendes Oberflächen- und Regenwasser nicht auf die Nachbargrundstücke abfließt.*

Um die Belange des Bodenschutzes zu stärken ist der Erhalt der Oberfläche des Grundstücks Planungsziel. Das natürliche Geländeprofil soll möglichst erhalten bleiben. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden. Die Verwendung des unvermeidbaren Bodenaushubs soll im Plangebiet erfolgen. Zur Einbindung in das Ortsbild werden Stützmauern auf maximal 1,0 m begrenzt. Sollte darüberhinausgehend ein Höhenausgleich erforderlich sein, muss abgeböschte werden.

### **6.6.6 Stellplatzverpflichtung**

B.6 Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 LBO

*Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.*

*Für je eine Wohneinheit sind jeweils auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze anrechenbar. Ein herzstellender Stellplatz kann durch eine Garage ersetzt werden.*

Planungsziel ist, dass die Anwohnerfahrzeuge auf den Grundstücken abgestellt werden. Die Konflikte durch den ruhenden Verkehr sollen hierdurch vermindert werden. Hierfür wird die Zahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze gegenüber der Forderung gemäß LBO nach einem Kfz-Stellplatz je Wohneinheit erhöht. Erfahrungsgemäß sind in Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung zumindest 2 Stellplätze notwendig. Planungsziel darüber hinaus ist es, das Parken der Anwohner auf den privaten Grundstücken zu bündeln und damit Konflikte durch ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Der Straßenquerschnitt ist in Verbindung mit der Anzahl der künftigen Grundstückszufahrten, bis auf die sieben angebotenen öffentlichen Parkplätze für Besucher, nicht auf die Unterbringung weiteren ruhenden Verkehrs ausgelegt.

## 7 Hinweise

(Kapitel = Kap. 7 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

### C.1 Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den privaten, an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang der erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen werden auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt und gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß § 12 Abs. 5 Straßengesetz (StrG) besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat die Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung (§ 126 Abs. 1 BauGB).

### C.2 Boden

#### Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein).

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### Abfallverwertungskonzept bei Bodenaushub

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ist im Rahmen des Bauantrags ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)). In diesem Konzept ist auszuführen, wie mit den anfallenden Aushubmaterialien verfahren werden soll. Das Konzept ist der zuständigen Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen, unabhängig davon, ob die Aushubmaterialien vor Ort (als Maßnahme des Erdmassenausgleichs) wiederverwendet werden, oder ob die

Aushubmaterialien (als Abfallverwertungsmaßnahme) von der Baustelle abgefahren werden müssen (weil sie z. B. aus baubedingten Gründen nicht wieder eingebaut werden können).

#### *Bodenschutz*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub- und Bodenauftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen anzustreben. Die Bodenarbeiten (Bodenauftrag- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandenen Regelwerken der Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen.

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Zwischenlager dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und sind vor Verdichtungen und Erosion zu schützen. Das gelingt am besten, wenn die Mieten profiliert und geglättet sowie bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Ölrettich) begrünt werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Werden schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten festgestellt oder liegen dem Bauherrn Informationen zu Altlasten vor, die Gefahren für die Gesundheit oder die Umwelt erwarten lassen, dann sind das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Bauen und Umwelt - Fachtechnik Abfall, Boden, Wasser, umgehend zu informieren. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

#### C.3 Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

#### C.4 Entwässerungskonzept / Starkregenereignisse

Es wird empfohlen, dass auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser, z. B. für die Gartenbewässerung, zu nutzen.

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.

#### C.5 Trinkwasserversorgung / Grundwasserschutz

##### *Wasserversorgung*

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß 3 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.
3. Ggf. muss bei Bedarf durch den Eigentümer für sein privates Grundstück eine Druckerhöhungsanlage eingebaut werden.

#### Grundwasserschutz

4. Tiefgargen sind entweder wasserdurchlässig oder mit einem Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen auszuführen.“
5. Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigungen zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.
6. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
7. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtszeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
  - a) Entnahme von Grundwasser
  - b) Bohrungen in den Grundwasserleiter
  - c) Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser

Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

8. Alle Arbeiten, sie sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.
9. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
10. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
11. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
12. Anlagen zur Versickerung der Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von

definiertem Filtermaterial (s. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonhaltiger Sand) möglich.

13. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden-Anlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei der Planung einer Erdwärmesonden-Anlage ist frühzeitig abzustimmen, ob die Anlage erlaubnisfähig ist.

#### C.6 Baumschutz und Baumpflanzung

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6) zu beachten.

Der zu erhaltende Baum ist während der Tiefbaurbeiten nach den Vorschriften der RAS LP 4 und der DIN 18920 zu schützen.

#### C.7 Rodungszeitraum

Baufeldberäumungen und Gehölzentnahmen sind gemäß § 39 Abs. 2 BNatSchG auf das Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zu beschränken.

Die Herstellung des Planums sollte nach Möglichkeit im Winterhalbjahr erfolgen.

#### C.8 Photovoltaikpflicht nach KlimaG BW

Mit dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (außer Kraft) wurde die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und offenen Parkplätzen erstmals eingeführt. Inzwischen ist die Pflicht in Paragraf 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) festgelegt und erweitert worden. Die Photovoltaikpflicht gilt jetzt für Bauherrinnen und Bauherren beim Neubau eines Wohn- oder Nichtwohngebäudes und bei der grundlegenden Dachsanierung eines Bestandsgebäudes. Außerdem greift sie beim Neubau eines offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen.

#### C.9 Verbot von Schottergärten nach § 21a NatSchG

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Nicht um einen nach § 21a NatSchG verbotenen Schottergarten handelt es sich trotz der Verwendung mineralischer Materialien, bei

1. der Herstellung eines fachgerechten Lebensbereichs Alpinum/Steingarten oder
2. einer Kies-/Splittmulchung bis zur Korngröße 16 mm (bei speziellen Pflanzungen wird auch eine Körnung bis 32 mm eingesetzt), bei der keine Trennlage (wasserundurchlässig/wurzelfest) verwendet wird. Ziel der Mulchung ist es, den Boden abzumagern oder die Verdunstung zu reduzieren. Die Pflanzung muss grundsätzlich der Fläche ein Gepräge geben. Dies ist gegeben bei einer Begrünung mit einem gleichmäßigen Bestand in Wuchs und Verteilung und einer Bodendeckung von mindestens 70 %.

(Quelle: Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 15.02.2021).

#### C.10 Fledermaus- und Vogelschutz

Zur Unterstützung der Fledermauspopulation soll das Angebot an nachtaktiven (Flug)Insekten gestützt werden. Es wird empfohlen, bei Anlage der Blühwiesen insbesondere gebietsheimisches Saatgut zu verwenden, dass nachtblühende Stauden und Kräuter beinhaltet. Hierzu gehören Nachtviole, Nachtkerze, Weiße Lichtnelke, Seifenkraut, Geißblatt etc.. Das gebietsheimische Saatgut kann beispielsweise bei der Fa. Rieger & Hofmann ([www.rieger-hofmann.de](http://www.rieger-hofmann.de)). Fa. Zeller ([www.saaten-zeller.de](http://www.saaten-zeller.de)) und Hof-Berggarten ([www.hof-berggarten.de](http://www.hof-berggarten.de)) bezogen werden.

Es wird empfohlen an den Gebäuden Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen sowie Bepflanzungen anzulegen, die nachaktiven, (Flug)Insekten Nahrung bietet. Es sollten am Haus und im Garten keine Pestizide und in und an Gebäuden keine biozidhaltigen Holzschutzmittel eingesetzt werden.

Es wird empfohlen, große Fensterflächen mit Vogelschutzglas auszuführen werden. Wo es möglich ist, sollte Milchglas anstelle von durchsichtigem Glas verwendet werden (z. B. an Balkonbrüstungen).

#### C.11 Prävention: Schutz vor Einbruch

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2 - 4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter [www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de) erhältlich.

In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen, etwa an Fenstern oder Türen, beantragen.

Die Förderung im Zusammenhang mit den energetischen Programmen ist am 1. Juni 2014 angegangen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter <https://www.kfw.de/inlandsförderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote>.

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei.

#### C.12 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu

erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## 8 Flächenbilanz

(Kapitel = Kap. 6.6 der Begründung Fassung v. 26.05.2023)

Nutzung/Bereich	Bplan "Im Viertel III"	Anteil in %
<b>Fläche Geltungsbereich Bplan</b>	<b>22.847</b>	<b>100,00%</b>
<b>Flächen in qm</b>		
<b>Wohnbaufläche</b>	<b>15.088</b>	<b>66,04%</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>3.544</b>	<b>15,51%</b>
<b>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung</b>	<b>1.493</b>	<b>6,53%</b>
davon Landwirtschaftliche Wege	1.059	4,64%
Fuß- und Radweg	92	0,40%
Fußweg	251	1,10%
Parkplätze	91	0,40%
<b>öffentl. Grünfläche gesamt</b>	<b>2.692</b>	<b>11,78%</b>
davon Pflanzfläche	2.621	11,47%
Grünschraff	71	0,31%
<b>Versorgungsfläche</b>	<b>30</b>	<b>0,13%</b>
<b>Summe Flächen</b>	<b>22.847</b>	<b>100,00%</b>

Abb. 16: Flächenbilanz

## LITERATURVERZEICHNIS

Metropolregion Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Dezember 2014)

1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn, Rhein-Neckar-Kreis (März 2011)

Landschaftsplan Schönbrunn – Endgültige Planfassung (Dezember 2009)

Online-Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW),  
<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public>

Online-Kartendienst des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie, Hochwasserrisikomanagement, <https://geoportal.de/map.html>

Hochwasser Risiko Management, Baden-Württemberg, Hochwassergefahrenkarte <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripperservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=494406.1679687871&y=5471391.142749851>