



Gemeinde

Zweiflingen

Hohenlohekreis

Bebauungsplan

„Schönauer Holz – 1. Änderung“

Gemarkung Friedrichsruhe

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 12.11.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	5
6.	Plankonzept	6
6.1	Umfang der Planänderungen	6
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
6.3	Plandaten	8
7.	Planinhalte	8
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2	Örtliche Bauvorschriften	10
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
8.	Auswirkungen der Planung	11
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	14
8.5	Wasserhaushaltsbilanz	15
8.6	Immissionen	16
9.	Angaben zur Planverwirklichung	16
9.1	Zeitplan	16
9.2	Bodenordnung	16

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die im Bebauungsplan „Schönauer Holz“ dargestellte Gemeinbedarfsfläche für ein Dorfgemeinschaftshaus sowie eine Grünfläche für einen Spielplatz wird nicht mehr benötigt. Die Fläche soll nun einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Planung dient somit der Schaffung von Wohnraum.

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 719 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Friedrichsruhe.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 51/9, 1/10 und teilweise 59.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,29 ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, open-streetmap.org/copyright, 18.03.2024)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich aktuell als unbebautes Baugrundstück mit einer Wiesenfläche dar. Das Baugrundstück wird im Norden durch die bestehende Wohnbebauung, im Westen durch die Erschließungsstraße, im Süden durch eine öffentliche Grünfläche und im Osten durch eine Waldfläche eingrahmt.



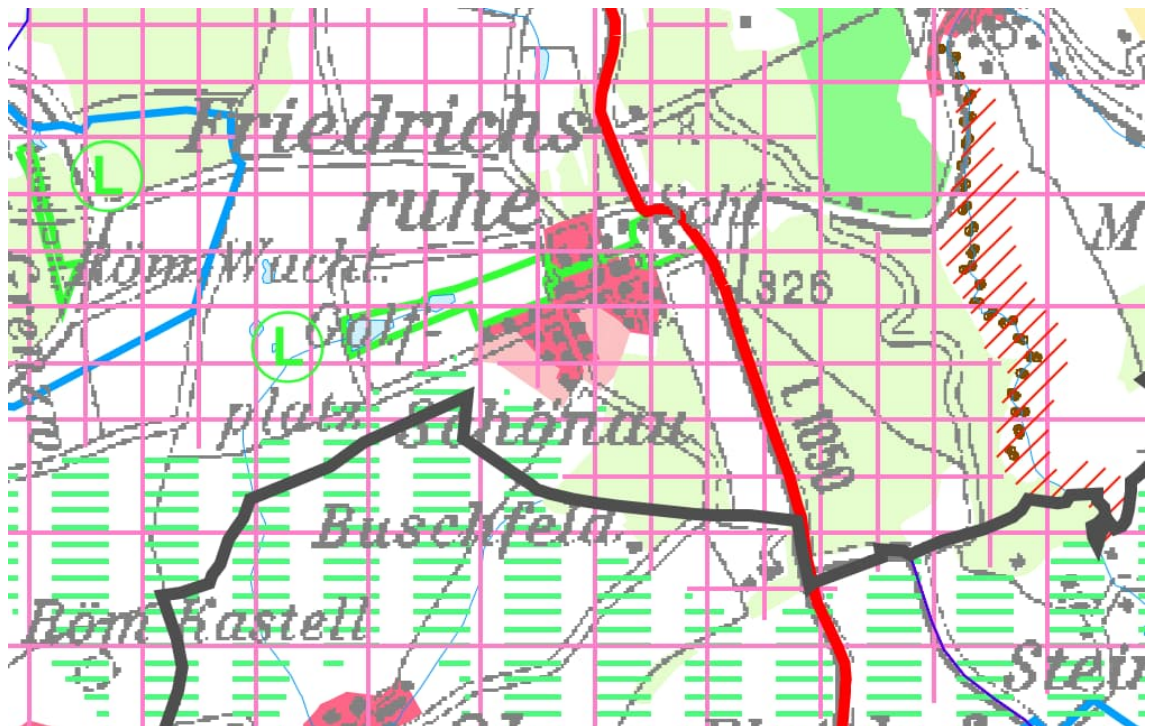
Abb. 2: Fotos Bestandssituation

Das Baugrundstück ist relativ eben und über die Straße „Allee“ erschlossen.

Altlastensituation

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

Für das Plangebiet besteht bisher der Bebauungsplan „Schönauer Holz“, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 30 BauGB. Im Bebauungsplan ist das Baugrundstück als Gemeinbedarfsfläche für ein Dorfgemeinschaftshaus festgesetzt.



Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und Grundsätze. Da es sich auch hier um Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, müssen diese als verbindliche Vorgaben beachtet werden, vgl. § 4 Abs. 1 ROG.

Im Festlegungsteil werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß I.1.1 (Z) sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Gemäß I.2.1 (Z) sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Die Gemeinde hat sich mit den Themen Starkregen und Hochwasser im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausführlich auseinandergesetzt. Auf Kapitel 8.4 Hochwasserschutz und Starkregen wird verwiesen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden daher beachtet.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung der 4. Fortschreibung) ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

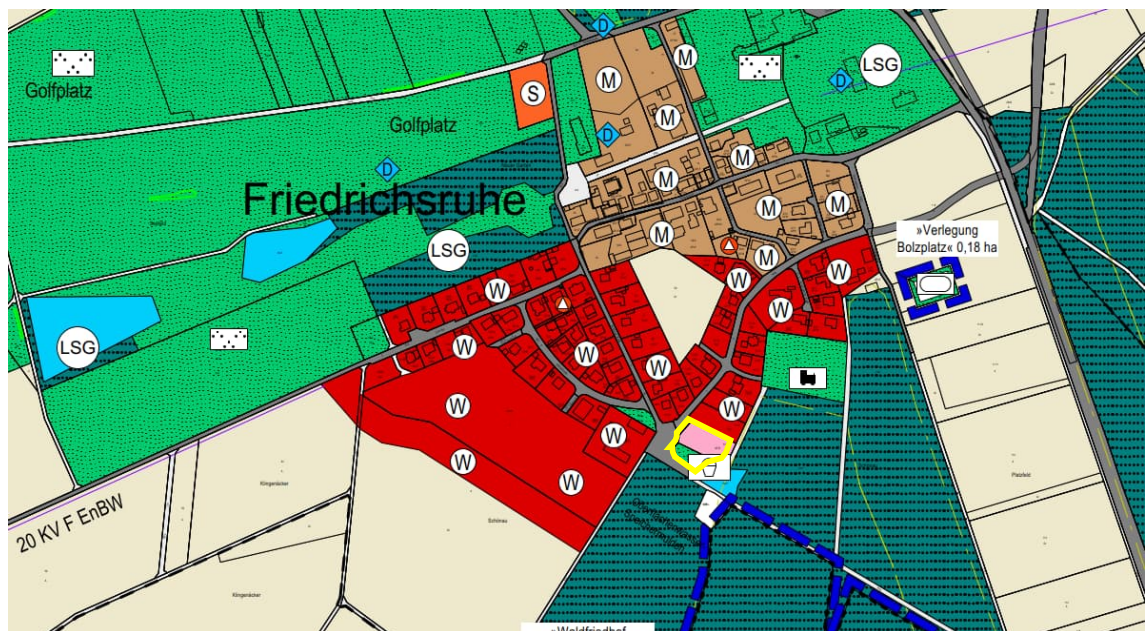


Abb. 4: Auszug aus der 1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan

Die Planung folgt demnach nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

4.3 Schutzgebiete



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

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotope

Südlich des Plangebiets befindet sich das geschützte Waldbiotop „Teich S Friedrichsruhe“.

Biotopverbund

Flächen des Biotopverbunds werden nicht tangiert.

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt in der Regel unter Beachtung des Hinweis-papiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013. Da es sich in diesem Fall um eine geringfügige Nachverdichtung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, wird von einer Bedarfsbegründung abgesehen.

6. Plankonzept

Die ursprünglich vorgesehene landschaftstypische Bebauung im Landhausstil wird zugunsten einer Reihenhausbauung aufgegeben. Die Gemeinde verfolgt mit dieser Änderung das Ziel, eine flächensparende und zugleich sozial verträgliche Wohnform zu ermöglichen. Reihenhäuser bieten eine höhere bauliche Dichte und tragen damit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei, was dem Grundsatz des sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entspricht. Die gestalterische Qualität der Bebauung wird im Rahmen des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen gesichert, um eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die bisher als Grünfläche ausgewiesene Fläche hatte eine Funktion als landschaftlicher Puffer zur offenen Landschaft im Süden. Die Gemeinde erkennt die Bedeutung dieser Übergangszone an, sieht jedoch im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Notwendigkeit, vorhandene Flächenpotentiale innerhalb des Siedlungsbereichs zu nutzen. Zur Kompensation des Wegfalls der Grünfläche werden Pflanzgebote am östlichen und südöstlichen Gebietsrand vorgesehen, wie z.B. die Anlage eines begrünten Randstreifens mit heimischen Gehölzen, um weiterhin eine visuelle und ökologische Verbindung zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Die Gemeinde verfolgt mit der vorgesehenen Reihenhausbauung das Ziel einer moderaten Nachverdichtung, die sowohl dem Bedarf an Wohnraum als auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Fläche gerecht wird. Reihenhäuser stellen eine flächeneffiziente Wohnform dar, die sich durch ihre kompakte Bauweise gut in bestehende Siedlungsstrukturen integrieren lässt. Sie ermöglichen eine verträgliche städtebauliche Entwicklung, die den ländlichen Charakter des Ortsteils auch im Hinblick auf das historische Hofgut Schönau wahrt und gleichzeitig eine zeitgemäße Wohnnutzung erlaubt.

Mit der Planung werden keine öffentlich genutzten Spazierwege überplant. Die Erholungsfunktion der vielfältig genutzten Waldfläche „Schönauer Holz“ wird durch die geplante moderate Nachverdichtung nicht beeinträchtigt.

Die Lage am südlichen Ortsrand bietet die Möglichkeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzunehmen, ohne neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen und dabei die vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen. Die Reihen- bzw. Kettenhausbauung stellt in diesem Zusammenhang eine angemessene und flächensparende Lösung dar.

6.1 Umfang der Planänderungen

Um die geplante Wohnnutzung auf der Fläche zu ermöglichen, wird anstatt der bisherigen Gemeinbedarfsfläche und öffentlichen Grünfläche ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Plangebiet soll eine verdichtete Bebauung, welche sich in das Ortsbild einfügt, ermöglicht werden. Es soll eine Kettenhausbebauung (Leanhaus) entstehen.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept mit Leanhaus-Bebauung (Eigene Darstellung)

Zur Realisierung der Bebauung wird die Baugrenze angepasst und die Tiefe des Baufelds etwas zurückgenommen. Die sonstigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden überwiegend übernommen und ggf. an aktuelle Erfordernisse angepasst.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Allee“.

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Erschließungsstraße.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Erdmassenausgleich / -management

Mit der Planung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert sowie die Baugrenze angepasst. Die Erschließungsanlagen bestehen bereits, so dass keine Erdarbeiten im öffentlichen Raum erforderlich sind.

Auf die Erforderlichkeit eines Abfallverwertungskonzept beim einem Bodenaushub von mehr als 500 m³ gem. § 3 Abs. 4 LKreiWiG wird im textlichen Teil des Bebauungsplans hingewiesen.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	0,29 ha	
Nettobauland	2.914 m ²	100,0 %
davon: Wohngebiet	2.914 m ²	100,0 %

7. Planinhalte

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

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines ländlich strukturierten Wohngebiets erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden zur Vermeidung von Nutzungsunverträglichkeiten ausgeschlossen. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets bleibt insgesamt gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird entsprechend den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, sodass eine bestmögliche Verdichtung erreicht werden kann. Dies entspricht dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird aufgrund der vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung mit 0,6 festgesetzt. Entsprechend der vorgesehenen Leanhaus-Bebauung kann eine zweigeschossige Bebauung realisiert werden.

Zahl der Geschosse

Entsprechend den oben genannten städtebaulichen Zielen sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Gebäudehöhen und Höhenlage der Gebäude

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den

Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung. Es wird deshalb eine Erdgeschossfußbodenhöhe für die maximal zulässigen First- und Traufhöhen festgesetzt. Die Bezugseben orientiert sich zum einen am Geländeverlauf und zum anderen an der Höhenlage der Straße.

Die maximalen Traufhöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der angestrebten Nachverdichtung und der Vorgesehenen Leanhaus-Bebauung abgeleitet. Mit der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse wird eine harmonische Einbindung der Bebauung in die umgebende Bestandsbebauung sowie in den südlich angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.

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

Aufgrund der geplanten Kettenhausbebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei wird die Besonderheiten des angestrebten Gebäudetyps „Leanhaus“ berücksichtigt. Damit die verketteten Gebäudeteile in einer Flucht zum öffentlichen Straßenraum hin entstehen, werden hier Baulinien festgesetzt. Mit der Kettenhausbebauung wird eine verdichtete und trotzdem lockere, durchgrünte und an die Umgebung angepasste Baustruktur gewährleistet.

Für eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft ist die Gebäudehaupt-/Firstrichtung nur senkrecht oder parallel zur festgelegten Baugrenze zulässig.

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze wird neben der überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich eine weitere Fläche festgesetzt. Diese soll einen zusätzlichen Spielraum für die Errichtung von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen geben.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend der Bestandsbebauung wird auch im Plangebiet die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt, um ein Einfügen in die bestehende Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in den Planentwurf aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen und Fußwege zur Minimierung des Versiegelungsgrads
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Insektenschonende Beleuchtung des Gebiets
- Getrennte Regenwasserableitung
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets. Damit wird zudem ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Innerhalb der Fläche befinden sich junge Obstbäume. Ein Erhalt oder eine Versetzung der bestehenden Bäume wird angeregt und kann im Rahmen des Pflanzgebots PFG 1 angerechnet werden.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Bauvorschriften sollen zu einer landschaftstypischen Bebauung führen, den offenen Übergang von den Verkehrsflächen zu den Vorgartenbereichen begünstigen und eine gegenseitige Abstimmung bei Grenzbauten erfordern.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und herausstechenden Gebäuden werden grelle, glänzende und stark reflektierende Materialien für die Dacheindeckung und die Fassadenverkleidung ausgeschlossen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, sind Kettenhäuser einheitlich mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe, Dachdeckungsmaterialien, Traufüberstände und Dachaufbauten zu gestalten.

Verwendung von Außenantennen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Werbeanlagen

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind, um optische Verunstaltungen des öffentlichen Raumes zu vermeiden, nicht zugelassen.

Einfriedungen und Stützmauern

Um ein gestalterisch hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, sind bewegliche Abfallbehälter nicht sichtbar innerhalb von Hecken oder Holzzäunen zu platzieren.

Um eine gestalterisch hochwertige Gestaltung der Außenanlagen zu erhalten, werden Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

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

Nach Angaben des statistischen Landesamts kommen in Zweiflingen auf 10 Einwohner annähernd 7,1 Pkw. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Da zusätzlich der Straßenquerschnitt nicht geeignet ist, neben den Parkplatzflächen für Besucher noch weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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

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

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

Boden, Geologie

Bei der vorkommenden Bodenart handelt es sich im westlichen Teil des Planungsgebiets um mäßig tiefes und tiefes Pseudogley-Kolluvium und Kolluvium-Pseudogley; daneben Pseudogley-Kolluvium über Pelosol-Pseudogley oder über Braunerde-Pseudogley. (<http://maps.lgrb-bw.de/>).

Im Zuge der Bebauungsplanänderung erhöht sich die zulässige Flächenversiegelung im Planungsgebiet nicht. Durch die grünplanerische Festsetzung zur Verwendung wasser-durchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze werden die Eingriffe gemindert.

Wasser, Grundwasser

Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein Gewässer. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der hydrogeologischen Einheit der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) die eine sehr gering bis geringe Durchlässigkeit bezüglich der Grundwasserneubildung aufweist. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist entsprechend der Bewertung der Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ gering. Ein Wasserschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen nach der Hochwassergefahrenkarte.

Fläche

Die Fläche ist bereits gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bebaubar. Mit der Planänderung wird aus einer nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsfläche ein Wohnbaugrundstück geschaffen. Das Plangebiet wird derzeit als Wiese genutzt.

Pflanzen und Tiere

Beim Umweltbelang Pflanzen und Tiere entstehen Eingriffe durch eine Überbauung der Grünfläche. Das Grünland ist von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die geplante Bebauung geht mit einem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna einher. Durch die gärtnerische Begrünung der Grundstücke können diese Eingriffe gemindert werden. Das Baugrundstück ist bereits planungsrechtlich bebaubar.

Klima und Luft

Aus Sicht des Umweltbelangs Klima und Luft stellt der Änderungsbereich im Randbereich zur Offenlandfläche eine Kaltluftproduktionsfläche in Strahlungsnächten dar. Aufgrund der Topographie wird diese Kaltluft jedoch nicht in angrenzende Siedlungsbereiche geleitet. Durch die geplante Bebauung ist mit einer erhöhten Erwärmung des Gebiets zu rechnen, die sich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken kann. Mit der vorgesehenen gärtnerischen Begrünung des Plangebiets kann dieser Erwärmungseffekt gemindert werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind zum gegenwärtigen Planungsstand im Plangebiet nicht bekannt. Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Landschaftsbild und Erholung

Der Änderungsbereich befindet sich in der Ortsrandlage. Im Umfeld dominieren die Wohnbebauung sowie die angrenzende Waldfläche das Plangebiet. Nach Süden hin öffnet sich der Bereich in die offene Landschaft. Mit der vorgesehenen gärtnerischen Begrünung des Plangebiets können Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert und das Baugebiet in das Ortsbild eingebunden werden. Beeinträchtigungen der Naherholung entstehen nicht, da vorhandene Wegebeziehungen erhalten bleiben.

In den Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung umweltbezogener Belange aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze
- Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Festlegung einer insektenfreundlichen Beleuchtung
- Festsetzung einer gärtnerischen Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen
- Verbot von Schottergärten
- Bodenabstand von Zäunen zur Kleintierdurchlässigkeit
- Pflanzgebote auf dem Baugrundstück
- Extensive Dachbegrünung

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

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

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Europäische Vogelarten

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.

Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr und regelmäßige Mahd im Vorfeld von Baumaßnahmen

Fledermäuse

Um Beeinträchtigungen der Fledermausfauna genereller Art zu vermeiden bzw. zu vermindern, wird im Bebauungsplan eine „Insektenschonende Beleuchtung“ festgesetzt. Entsprechend der Anregung aus dem Fachbeitrag Artenschutz wird die Festsetzung zur „Insektenschonenden Beleuchtung“ ergänzt. Die Außenbeleuchtung ist demnach auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bezüglich der Fledermäuse sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Reptilien

Bezüglich der Reptilien ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu rechnen. Vorsorglich wird empfohlen, dass Bau- und Vorfeld der Bebauung regelmäßig zu mähen (siehe Vögel). Damit wird verhindert, dass im Falle eines längeren Brachliegens für Reptilien interessante Lebensräume entstehen.

Haselmaus

Die Haselmaus ist weit verbreitet und könnte auch im Wald „Schönau“ vorkommen. Mit der Bebauung wird in den Wald und den Waldrand nicht eingegriffen. Die Bebauung führt aufgrund der Lage und des Waldabstands auch nicht zu einer zusätzlichen Beschattung der ohnehin eher feuchten Waldrandsituation, die zu einer Lebensraumabwertung führen könnte. Beeinträchtigungen der Haselmaus und damit auch das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

Amphibien

Im Geltungsbereich gibt es für Amphibien keine geeigneten Sommer- oder Winterlebensräume.

Der nahe Teich könnte eine Bedeutung für Amphibien haben. Vorkommen von Arten des Anhangs IV, z.B. Laubfrosch oder Nördlicher Kammolch (vgl. Abschichtungstabelle im Anhang), können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Wald sind Vorkommen der Gelbbauchunke hingegen nicht ohne Weiteres auszuschließen – entsprechende temporäre Kleinstgewässer zur Fortpflanzung vorausgesetzt.

Um artenschutzrechtliche, aber auch nach der Eingriffsregelung relevante Konflikte mit den Amphibien auszuschließen, wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

„Es wird empfohlen, das Baufeld im Vorfeld der Bebauung regelmäßig zu mähen. Auf Grund der Waldrandnähe sollten temporär entstehende Gewässer (wassergefüllte Baugruben, wassergefüllte Fahrspuren) im Zeitraum von Februar bis Ende September entweder unverzüglich verfüllt oder vor der Einwanderung von Amphibien z.B. mit Amphibienzäunen geschützt werden.“

Die Maßnahme wird als Hinweis in den textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Zur Berücksichtigung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekten werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Nutzung der Dächer: Seit dem 01.05.2022 besteht durch die PVPf-VO für Wohngebäude Photovoltaik-Pflicht.
- Beschränkung der Flächenversiegelung: Die Wahl der Mindestmaße bei der Erschließung erfüllen das Ziel, schonend mit Grund und Boden umzugehen.
- Versickerung: Zur hydraulischen Entlastung der Gewässer wird für Pkw-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten die Verwendung wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

8.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten des HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}.

Die Starkregengefahrenkarten des Starkregenrisikomanagements der Gemeinde Zweiflingen zeigen in allen drei Überflutungsausbreitungen Überflutungstiefen von 0,05 m bis

maximal 0,5 m. Dabei allen drei Überflutungsausbreitungen (selten, außergewöhnlich, extrem) wird lediglich der westliche und südliche Teil des Plangebiets überflutet.

Um eine hochwasserangepasste Bebauung zu gewährleisten, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe über der Wasserspiegellage der Starkregenereignisse festgesetzt. Zudem wird auf eine hochwasserangepasste Bauweise im Rahmen der Eigenvorsorge verwiesen.

Damit wird dem Belang Starkregenereignisse auf Ebene der Bebauungsplanung ausreichend Rechnung getragen.

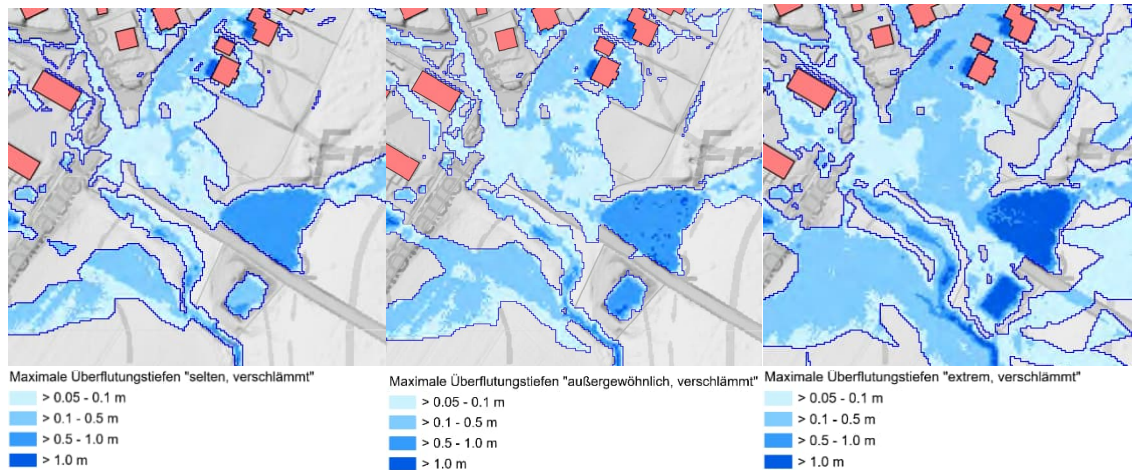


Abb. 7: Starkregengefahrenkarten (Quelle: Gemeinde Zweiflingen)

8.5 Wasserhaushaltsbilanz

Im vorliegenden Verfahren wird eine bestehende Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche sowie eine Grünfläche in eine Wohnbaufläche mit verdichteter Bebauung (Kettenhäuser) überführt. Die Änderung betrifft somit kein neu zu erschließendes Gebiet, sondern eine Umnutzung innerhalb bereits überplanter und erschlossener Flächen. Gemäß DWA-A 102-2 ist die Wasserhaushaltsbilanz insbesondere bei neu entwässerungstechnisch zu erschließenden Gebieten erforderlich.

Die Zielvorgabe der DWA-A/M 102-Reihe besteht darin, die Wasserbilanzgrößen (Direktabfluss, Grundwasserneubildung, Verdunstung) im bebauten Zustand möglichst weitgehend an den unbebauten Referenzzustand anzunähern. Diesem Ziel wird im vorliegenden Fall durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten Verkehrs- und Stellflächen,
- Dachbegrünung auf Flachdachgebäuden zur Förderung der Verdunstung und Rückhaltung,
- Pflanzgebote auf den Baugrundstücken zur Erhöhung der Grünanteile und Förderung der Versickerung.

Diese Maßnahmen entsprechen den Empfehlungen der DWA-A 102 zur Förderung des lokalen Wasserhaushalts und tragen nachweislich zur Reduktion des Direktabflusses, zur Erhöhung der Verdunstung und zur Förderung der Grundwasserneubildung bei. Nach DWA-M 102-4 kann durch solche Maßnahmen eine Abweichung von den Wasser-

haushaltsgrößen des unbebauten Zustands von weniger als 10 Prozentpunkten erreicht werden.

Da die Bebauungsplanänderung nur eine unwesentliche zusätzliche Versiegelung im Vergleich zur bisherigen zulässigen Nutzung mit sich bringt und die genannten Maßnahmen eine wasserhaushaltsverträgliche Entwicklung sicherstellen, wird auf eine detaillierte Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-A 102 verzichtet.

8.6 Immissionen

Durch die geplante Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung zu erwarten.

Im Westen und Norden des Plangebiets befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Im Osten grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet. Im Süden schließt eine Grünfläche und die offene Landschaft an das Plangebiet an. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnnutzung sind somit nicht zu erwarten.

Angrenzend an das geplante Wohngebiet schließen landwirtschaftliche Fläche an, sodass ortsübliche Emissionen aus der Landwirtschaft mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen entstehen können, die von allen zukünftigen Bewohnern des geplanten Wohngebiets hinzunehmen sind. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Frühjahr 2025 abgeschlossen werden.

9.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Zweiflingen, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB

LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER

EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH

E-Mail: info@ifk-mosbach.de