

BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN

**“HÄLDE”**

GEMARKUNG LANGENBEUTINGEN  
GEMEINDE LANGENBRETTACH  
LANDKREIS HEILBRONN

## INHALTSVERZEICHNIS

### BEGRÜNDUNG

<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	4
<b>2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	5
<b>3. Planerische Vorgaben / Schutzgebiete / Artenschutz</b> .....	5
<b>4. Beschreibung des Bestandes</b> .....	13
4.1 Lage / Begrenzung.....	13
4.2 Derzeitige Nutzung der Flächen.....	13
4.3 Topographie.....	14
<b>5. Städtebauliche Zielsetzung</b> .....	14
<b>6. Erschließung</b> .....	16
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	16
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.3 Bauweise.....	17
7.4 Nebenanlagen.....	17
7.5 Grünplanerische Festsetzungen.....	17
<b>8. Örtliche Bauvorschriften</b> .....	18
8.1 Dachform und Dachneigung.....	18
8.2 Einfriedungen und Stützmauern.....	18
8.3 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung.....	19

<b>9. Ver- und Entsorgung</b> .....	19
<b>10. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	19
<b>11. Flächen- und Zahlenangaben</b> .....	19
<b>12. Erschließungskosten</b> .....	20
<b>13. Umweltbericht und naturschutzrechtliche Gutachten</b> .....	20
<b>14. Baugrundgutachten</b> .....	22
<b>15. Zusammenfassende Erklärung</b> .....	23
<b>16. Bearbeitung / Planfertiger</b> .....	28

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Auszug Landschaftsschutzgebiet und Biotope.....	6
Abb. 2: Auszug Biotopverbund mittlerer Standorte.....	6
Abb. 3: Auszug Überflutungsflächen HQ 100 und HQ Extrem.....	10
Abb. 4 : Auszug Karte SRRM Überflutungstiefen.....	11
Abb. 5 : Auszug Karte SRRM Fließgeschwindigkeiten.....	12
Abb. 6: Auszug digitale topographische Karte.....	13

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

In der Gemeinde Langenbrettach ist in den letzten Jahren ein erhöhter Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter 6 Jahren zu verzeichnen. Die bestehenden Kindergärten in der Gesamtgemeinde sind allesamt ausgelastet bzw. teilweise überbelegt. Der Bedarf wird auch in den kommenden Jahren weiterhin steigen, da die Gemeinde vor allem für junge Familien ein attraktiver Wohnstandort darstellt.

Zur Ermittlung eines geeigneten Kindergartenstandortes bzw. einer möglichen Erweiterung bestehender Kindergärten wurde im Vorfeld eine Standortkonzeption erstellt, in der die bestehenden Kindergärten Helmbundweg und Reutfeld bezüglich möglicher Erweiterungen oder Neubauten auf dem jeweiligen Gelände untersucht wurden. Ebenso wurden mögliche Standorte für einen Neubau an der Talhalle und auf dem ehemaligen Freibadgelände untersucht. Vom Gemeinderat Langenbrettach wurde der vorliegende Standort Flurstück 4240 (Liegewiese des ehemaligen Freibads) als am besten geeignet befunden, da dort u.a. eine höhere Anzahl der Kindergartengruppen und zusätzliche Erweiterungen möglich sind.

Mit dem vorliegenden Standort kann nicht nur der Bedarf an Kindergartenplätzen bedient werden, es soll zudem die Möglichkeit bestehen, als Familienzentrum Betreuungs-, Aufenthalts- und Veranstaltungsangebote direkt vor Ort anzubieten und zu bündeln.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits für den Gemeinbedarf genutzten Bereiches mit Mehrzweckhalle, Sportplätzen und ehemaligem Freibadgelände. Durch die Nutzung der ehemaligen Liegewiese als Standort für das Familienzentrum wird die bestehende, bisher brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und städtebaulich aktiviert. Somit kann auch die bereits bestehende Infrastruktur mitgenutzt werden und es ergeben sich durch die benachbarte Halle, den Sportplatz und die vorhandenen Stellplätze weitere Synergieeffekte.

Die Gemeinde Langenbrettach ist aufgrund ihrer guten innerörtlichen Grundversorgung und Infrastruktur, sowie ihrer räumlichen Lage und der guten Anbindung an regionale und überregionale Zentren ein beliebter Wohnstandort sowohl für ortsansässige als auch für auswärtige Familien und Personen. Damit die Grundversorgung v.a. im sozialen, kulturellen und infrastrukturellen Bereich weiterhin umfassend gewährleistet werden kann, soll daher der Bebauungsplan „Hälde“ aufgestellt werden.

Die geplante Baufläche des Bebauungsplans „Hälde“ befindet sich innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Gemeinbedarf.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist erforderlich, da die Flächen bisher nach § 35 BauGB beurteilt wurden. Das Verfahren erfolgt mit

zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 und § 4 BauGB und Umweltprüfung.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung vom 12.05.2006, 1. Änderung der 2 Fortschreibung vom 14.02.2014) ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.  
Der Bebauungsplan „Hälde“ gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Planerische Vorgaben / Schutzgebiete / Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope.

### Naturschutz

Im Süden, Westen und Norden befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet „LSG Brettachtal“ Nr. 1.25.043**, welches nur im Süden an das Plangebiet angrenzt. Die Schutzziele und die Funktion des Landschaftsschutzgebiets werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, da es sich außerhalb des Plangebiets befindet.

Im Norden befinden sich das **Offenlandbiotop Brettachabschnitt W Langenbeutingen Nr. 167221250382** sowie das **Vogelschutzgebiet Nr. 6823441 „Kocher mit Seitentälern“**. Diese befinden sich entlang der Brettach in ca. 70 – 100 m Entfernung zum Plangebiet. Zur Ermittlung von möglichen Beeinträchtigungen wurde vom Büro Steinbach eine Natura 2000 - Vorprüfung erstellt, die als Anlage zum Bebauungsplan angefügt ist.

Weiter im Westen ca. 50 m außerhalb des Plangebiets befindet sich das **Waldbiotop „Schluchtwald SW Langenbeutingen“ Nr. 267221253608**.

Im Süden grenzt ein Korridor des **Biotopverbunds mittlerer Standorte** an das Plangebiet an. Da dieser sich außerhalb des Plangebiets befindet und keine Eingriffe stattfinden, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Funktion des Biotopverbundes ausgegangen.



Abb 1: Auszug Landschaftsschutzgebiet und Biotope  
(Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)



Abb 2: Auszug Biotopverbund mittlerer Standorte  
(Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### Waldfläche

Im Westen befindet sich auf Flurstück 4240 sowie im weiteren Verlauf nach Westen Waldfläche. Diese grenzt im Südwesten direkt an das Plangebiet an. Von Waldflächen ist gemäß LBO ein Schutzabstand von 30 m mit baulichen Anlagen einzuhalten. Der Abstand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Das Waldstück auf Flst. 4240 besteht hauptsächlich aus Haselsträuchern und einzelnen Laubbäumen. Aufgrund dieser Zusammensetzung handelt es sich daher um einen Waldrand bzw. Waldtrauf. Aufgrund der vorherigen Freibadnutzung wurden kritische und größere Bäume regelmäßig untersucht und entnommen, so dass hauptsächlich Sträucher vorhanden sind.

Der dem Wald vorgelagerte Baumbestand auf Flst. 4240 kann in Abstimmung mit dem Forstamt des Landratsamtes Heilbronn aus dem Waldverband herausgelöst und als „stufiger Waldrand“ klassifiziert werden. Damit bedingt ist die Sicherstellung und Pflege des Waldrandes, die zukünftig durch die Gemeinde Langenbrettach erfolgen soll.

Eine Unterschreitung des Waldabstands mit baulichen Anlagen ist in Abstimmung mit dem Forstamt vertretbar unter der Voraussetzung der Aufnahme einer Grunddienstbarkeit für das Flst. 4240 mit einer entsprechenden Bewirtschaftungsvorgabe. In dieser ist die Bewirtschaftung als stufiger Waldrand bzw. niedrigwaldartig, sowie die Erhaltung des Waldes geregelt. Bei Niedrigwald handelt es sich um einen stufigen Waldrand, dessen Bäume und Sträucher eine bestimmte Höhe nicht überschreiten dürfen. Die maximale Oberhöhe der Bäume ergibt sich aus dem Abstand der geplanten Gebäude zum Baumfuß. Die Regelungen zum Walderhalt und zur Waldgestaltung sind neben der Grunddienstbarkeit in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde Langenbrettach festzusetzen.

### **Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (AR)**

Das Büro AWL, Dieter Veile, Obersulm hat eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom August 2021 erstellt. Darin wurde ermittelt, welche Tierartengruppen im Plangebiet vorkommen und durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können und für welche Artengruppen Vorkommen auszuschließen sind. Ebenso wurde ermittelt, ob eine vertiefte Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erforderlich ist und auf welche Inhalte diese eingegrenzt wird. Die folgenden Ergebnisse sind hier dargestellt:

### Vogelarten

Aufgrund der umgebenden Gehölze ist im Plangebiet von potentiellen Vorkommen höhlenbrütender und frei astbrütender Arten auszugehen. Die Gehölze weisen vereinzelt Baumhöhlen als auch stark schützend wirkende Sträucher auf. Durch die Umsetzung des Vorhabens müssen Gehölze gerodet werden (nördliche Hecke). Da in diesem Bereich keine Baumhöhlen vorhanden sind, ist die Erfüllung von Verbotstatbeständen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Es werden außerdem keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfüllt, da sich bau- und nutzungsbedingte Störungen nicht auf die Gesamtpopulation der im Raum vorhandenen Arten auswirken kann, sondern maximal auf ein einzelnes Brutpaar einer Art. Ein Ausweichen auf umgebende Gehölze ist problemlos möglich.

Sollte die Heckenrodung während der Brutzeit erfolgen, könnten Tötungen von Individuen nicht ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung des Eingriffs bezüglich Vogelarten sind keine konkreten Untersuchungen im Rahmen einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

#### Konfliktvermeidende Maßnahmen:

- A) Beachtung der gesetzlichen Rodungsfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zur Vermeidung von Tötungen von Individuen.
- B) Die entfallene Hecke wird in einer Länge von 50 m an selber Stelle nachgepflanzt.

#### Fledermausarten

Im Plangebiet befinden sich keine potentiellen Quartiere von Fledermäusen. Durch das Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

#### Haselmaus

Der im Plangebiet entfallende Heckenabschnitt weist mehrere strukturelle Defizite auf, die für ein Vorkommen der Haselmaus maßgeblich sind. Ungünstig sind das Fehlen von Dornensträuchern zum Nestbau und als Nahrungsangebot sowie von Erdhöhlen und Hohlräumen in Bäumen. Vorkommen können somit ausgeschlossen werden.

Durch das Planungsvorhaben werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

#### Amphibienarten

Es fehlen essentielle Habitatstrukturen, Vorkommen können daher ausgeschlossen werden. Durch das Planungsvorhaben werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

#### Reptilienarten

Die Grünbereiche im Plangebiet sind für Reptilienarten nicht als Habitat geeignet, da wesentliche Strukturen fehlen und die Grasvegetation stark beschattend wirkt und die Bewegungsfähigkeit von Reptilien wesentlich erschwert.

Durch das Planungsvorhaben werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

#### Schmetterlinge

Vorkommen von Nachtkerzenschwärmer sind unmöglich, da geeignete Raupenfutterpflanzen fehlen. Den Raupen des Großen Feuerfalters stehen Futterpflanzen zur Verfügung, im Plangebiet werden jedoch die Lebensraumansprüche der Art nicht erfüllt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

#### Käferarten

Im Plangebiet fehlen qualitativ den Anforderungen genügende Altbäume, die für die Entwicklung der Käferarten essentielle Habitatstrukturen darstellen. Vorkommen dieser Art sind daher auszuschließen.

Durch das Planungsvorhaben werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.



## Fazit

Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich geschützter Arten der Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie sowie den ortsspezifisch definierten Zielarten keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

## Natura 2000 Vorprüfung

Das Planungsgebiet befindet sich in 70-100 m Entfernung des Vogelschutzgebietes „Kocher mit Seitentälern“.

Mögliche Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzwecke des südlich angrenzenden Vogelschutzgebiets „Kocher mit Seitentälern“ werden in einer Vorprüfung zur Natura-2000-Verträglichkeit überprüft. Im Rahmen der vorliegenden Voreinschätzung der Natura-2000-Verträglichkeit wurde festgestellt, dass von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebiets „Kocher mit Seitentälern“ sowie das Vorkommen und die Entwicklung der geschützten Arten ausgehen.

## Überschwemmungsgebiete

Im Norden und Westen des Plangebiets befindet sich die Brettach. Gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW sind **Überflutungsflächen HQ 10 und HQ 100** nur unmittelbar an der Brettach und teilweise auf Flst. 4245 im Bereich des ehemaligen Freibadgeländes vorhanden. Entlang der Brettach befindet sich zum ehemaligen Freibadgelände und zum Sportplatz hin eine Hochwasserschutzanlage (Damm, Deich). Gemäß Kartendarstellung der LUBW sind diese Bereiche sowie ein Teilbereich des Plangebiets (Flst. 4240) als „Geschützter Bereich bei HQ 100“ ausgewiesen (schraffierte Fläche).

Weiterhin befindet sich ein Teilbereich des Plangebiets innerhalb der **Überflutungsfläche HQ Extrem** und somit in einem Risikogebiet. Dieses weist im Bereich des Plangebiets eine Überflutungstiefe bei 189,20 m ü NN m auf (hellblaue Fläche).

Zur Vermeidung von Schäden und Gefahren durch Überflutungen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf 189,50 m üNN festgesetzt. Die Gebäude sind so zu errichten, dass sie bei einem Extremhochwasser nicht überschwemmt werden. Öffnungen wie Kellertreppen, tieferliegende Fenster, Lüftungen o.ä. sind mindestens über 189,50 m üNN vorzusehen bzw. so auszuführen, dass Überschwemmungen aus HQ Extrem vermieden werden.



Abb. 3: Auszug Überflutungsflächen HQ 100 und HQ Extrem  
(Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### Starkregen

Aufgrund der Lage des Plangebiets sind Überflutungen durch Starkregen nicht auszuschließen.

Anhand von aktuellen Berechnungen des Büros I-motion GmbH, Ilsfeld für ein außergewöhnliches Starkregenereignis (mittleres Starkregenereignis) erfolgt der Abfluss im Bereich des Kindergartens von östlicher in westlicher Richtung. Die Fließgeschwindigkeiten liegen hierbei im Bereich zwischen 0,2 - 0,5 m/s (grüne Fließpfeile) und 0,5 – 2,0 m/s (gelbe Fließpfeile). Die Fließtiefen / Abflusstiefen liegen im Bereich des Kindergartens bei maximal 0,4m. Aufgrund der aus der Berechnung vorliegenden Fließtiefen und Fließgeschwindigkeit liegt im Abflussbereich eine hohe Gefährdung vor.

Um eine Überflutung des Kindergartens bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis zu verhindern, sollte die EFH sowie alle weiteren Gebäudeöffnungen oder Lichtschächte von Kellern über 189,10 müNN liegen.

Zur Vermeidung von Schäden und Gefahren durch Starkregen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf 189,50 m üNN festgesetzt. Eine Abweichung nach unten ist nicht zulässig.

Es wird festgesetzt, dass tiefer liegende Öffnungen wie Kellertreppen, tiefer liegende Fenster, Lüftungen o.ä. mindestens über 189,50 m üNN vorzusehen bzw. so auszuführen sind, dass Überschwemmungen vermieden werden.

Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge wird ausdrücklich hingewiesen.

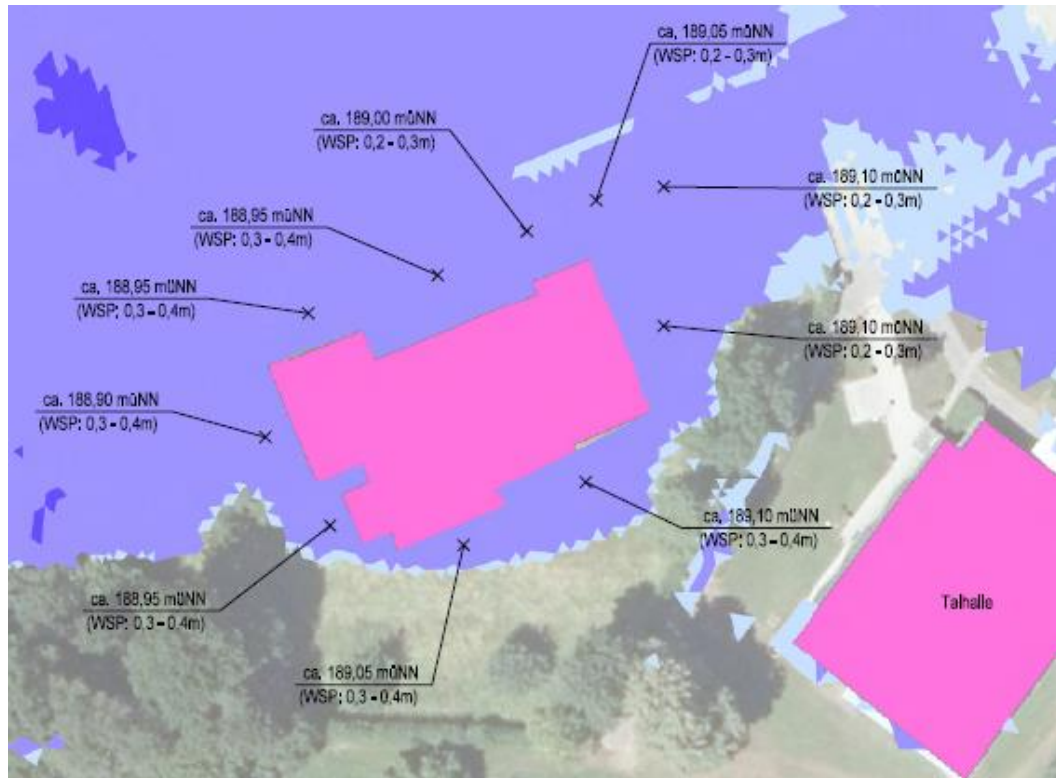









Abb. 4: Auszug SRRM Langenbrettach, Überflutungstiefen  
(Quelle: Imotion GmbH, Ilsfeld, Dezember 2021)

Legende:

-  max. Überflutungstiefe 5 - 10 cm
-  max. Überflutungstiefe 10 - 50 cm
-  max. Überflutungstiefe 50 - 100 cm
-  max. Überflutungstiefe > 100 cm
-  Fließgeschwindigkeit 0,2 - 0,5 m/s
-  Fließgeschwindigkeit 0,5 - 2 m/s
-  Fließgeschwindigkeit > 2 m/s

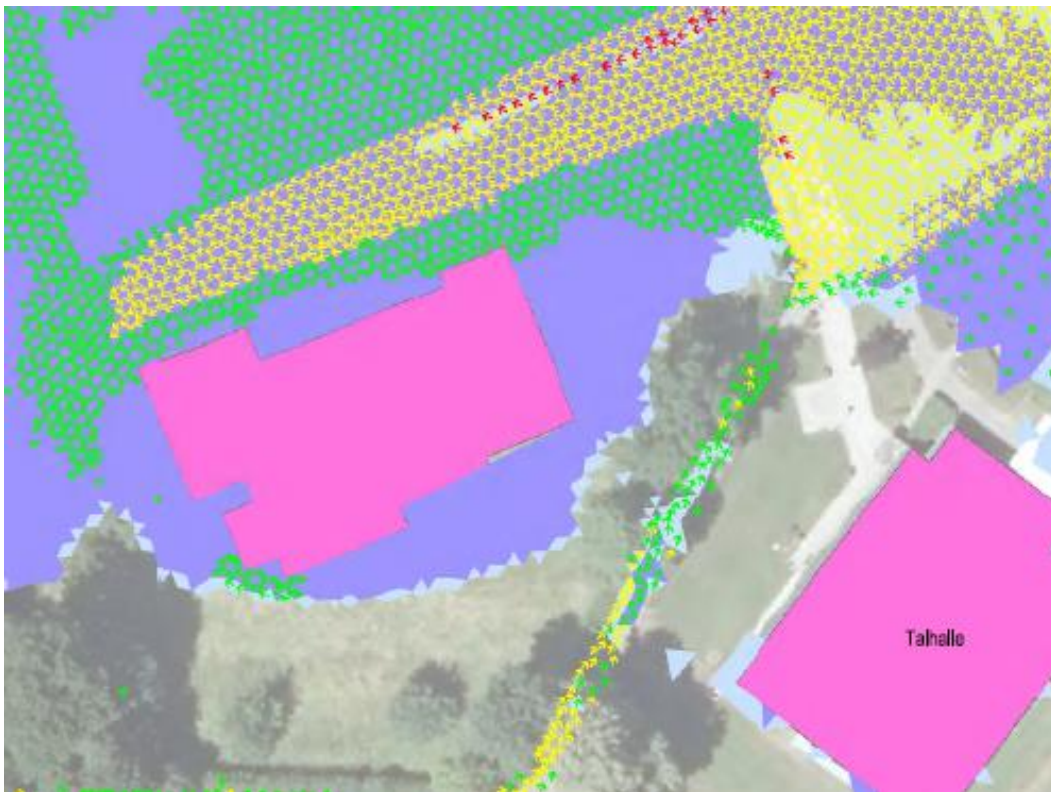


Abb. 5: Auszug SRRM Langenbrettach, Fließgeschwindigkeiten  
(Quelle: Imotion GmbH, Ilfeld, Dezember 2021)

### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Gemäß Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 befindet sich südlich und westlich des Plangebiets ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG), sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG).

Das Plangebiet grenzt lediglich an diese Gebiete an, daher werden die Ziele und Grundsätze der Schutzgebiete nicht beeinträchtigt.

### **Bestehender Bebauungsplan „Gemeindehalle“**

Im Osten und Südosten grenzt der bestehende Bebauungsplan „Gemeindehalle“ vom 18.01.1974 (Inkrafttreten) an. In diesem ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Gemeindehalle ausgewiesen sowie Parkplatzflächen.

### **Bestehende Leitungen**

Im Plangebiet befindet sich eine Quelleitung vom Binsbach, welche als ehemalige Wasserversorgung des Schwimmbads genutzt wurde. Ebenso befinden sich am südlichen Plangebietsrand eine Wasserleitung und 2 Leerrohre, deren genaue Lage unbekannt ist.

Im Norden verläuft die Gewässererrohrung des Binsbachs, der von der Schwabbacher Straße im Osten zum Kocher im Westen verläuft. Entlang des Plangebiets befinden sich 3 Einlaufschächte von denen Rohre zur Gewässererrohrung abzweigen.

## 4. Beschreibung des Bestandes

### 4.1 Lage / Begrenzung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Langenbeutingen. Dort befinden sich an der Schwabbacher Straße die Sport- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde wie Gemeindehalle, Sportplatz, Tennisplatz und ehemaliges Freibadgelände sowie Parkplätze.

Im Norden befindet sich eine Zufahrtsstraße sowie der Sportplatz mit Vereinsgebäude, im Osten befinden sich Parkplätze und der Eingangsbereich der Talhalle. Im Süden grenzt eine Streuobstwiese an, im Westen befindet sich ein Teil der ehemaligen Liegewiese des Freibads, an die Baumbestand angrenzt, der im weiteren Verlauf in eine Waldfläche übergeht.

Das Gelände des ehemaligen Freibads befindet sich im Nordwesten des Plangebiets. Dort verläuft auch die Brettach, die entlang des Sportplatzes und des Freibadgeländes fließt.



Abb 6: Auszug aus digitaler topographischer Karte  
(Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### 4.2 Derzeitige Nutzung der Flächen

Das Plangebiet wurde als Liegewiese des ehemaligen Freibads genutzt und liegt derzeit brach. Es ist im Norden, Osten und Süden mit einer Hainbuchenhecke umgrenzt. Innerhalb der Hecke befinden sich einzelne Bäume. Im Südwesten stehen einige freistehende Einzelbäume.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,39 ha.

### 4.3 Topographie

Das Plangebiet verläuft weitgehend eben zwischen 188,53 müNN im Westen und 188,98 müNN im Osten. Zur Zufahrtsstraße im Norden bestehen keine Höhenunterschiede. Im Südwesten befindet sich ein kleiner Hangbereich, der erst auf ca. 191 müNN und dann am Plangebietsrand auf ca. 194 müNN ansteigt.

## 5. Städtebauliche Zielsetzung

Im Bereich der bestehenden Freizeit- und Gemeinbedarfseinrichtungen soll ein „Familienzentrum“ auf einem Teilbereich des ehemaligen Freibadgeländes geschaffen werden. In einem ersten Schritt soll der dringend benötigte Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen bedient werden.

Dazu soll ein Kindergarten mit Kinderkrippe in Modulbauweise errichtet werden, der sowohl für die Ganztags- als auch die Halbtagsbetreuung ausgelegt ist. Damit wird ein Betreuungsangebot sowohl für Kinder unter 3 Jahren, als auch für Kinder bis 6 Jahren angeboten. Ein Teilbereich des Kindergartens ist darüber hinaus als Familienzentrum auch für Veranstaltungen außerhalb des Kindergartenbetriebs nutzbar (z.B. Vorträge, Kurse, Seminare, Veranstaltungen).

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche „Familienzentrum“ festgesetzt. Damit soll die Erstellung von Kinderbetreuungseinrichtungen aber auch die Nutzung für kulturelle und soziale Zwecke und Einrichtungen ermöglicht werden.

Der Zugang soll von Norden von der bestehenden Zufahrtsstraße über einen gemeinsamen Vorplatz zu Kindergarten, Kinderkrippe und Familienzentrum erfolgen. Als Parkmöglichkeiten können die bestehenden Parkplätze an der Schwabbacher Straße im Bereich zwischen Talhalle und Sportplatz genutzt werden.

Die Freiflächen sollen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche des Kindergartens mit Spielgeräten, Sandkasten, Wiese, Spiel- und Gerätehütten genutzt werden. Dort sind im rückwärtigen Gebäudebereich die Freiflächen direkt von den Gruppenräumen zugänglich.

Die Freifläche im Osten soll als öffentliche Spiel- und Freizeitfläche nutzbar sein, bzw. als Erweiterungsfläche für das Familienzentrum dienen.

Die bestehenden Hecken an der Plangebietsgrenze sollen erhalten werden und dienen als Sichtschutz und Einfriedung. Im Norden des Plangebiets wird die bestehende Hecke für die Dauer der Baumaßnahmen voraussichtlich herausgenommen werden. Dort soll jedoch teilweise wieder eine Aufpflanzung der Hecke als Einfriedung erfolgen. Die Sicherung der bestehenden Heckenstrukturen im Süden und Westen erfolgt über eine Pflanzbindung.

Die Heckenstruktur wird von der Gemeinde Langenbrettach im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht regelmäßig untersucht und zurückgeschnitten.

Im Osten sowie im Westen des Plangebiets soll eine Einfriedung mit Hecken erfolgen, diese wird als Pflanzgebot festgesetzt. Die bestehenden

Heckenstrukturen im Osten sollen größtmöglich erhalten und innerhalb des Pflanzgebots integriert werden.

Die übrigen Bäume innerhalb des Plangebiets sowie in den angrenzenden Bereichen sollen weiterhin regelmäßig gepflegt und zurückgeschnitten werden. Für die unbebauten Frei- und Spielflächen wird ein Begrünungs- und Gestaltungskonzept von der Gemeinde Langenbrettach erstellt.

Zu dem bestehenden Waldrand im Westen wird mit der Baugrenze ein Abstand von mind. ca. 13m bis 20m eingehalten. Die Unterschreitung des Waldabstandes ist in Abstimmung mit dem Forstamt des LRA Heilbronn zulässig in Verbindung mit der Sicherung durch eine Grunddienstbarkeit mit Bewirtschaftungsvorgaben.

Der Strauch- und Baumbestand des Waldbereiches soll als „stufiger Waldrand“ klassifiziert werden. Die stufige Bewirtschaftung und Erhaltung obliegt damit der Gemeinde Langenbrettach und wird mittels einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Der Baumbestand wird gemäß Bewirtschaftungsvorgabe von der Gemeinde Langenbrettach regelmäßig gepflegt und zurückgeschnitten werden. Dazu wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Langenbrettach und dem Landratsamt Heilbronn abgeschlossen.

Zur Vermeidung von Gefährdungen und Schäden durch Überschwemmungen aus HQ Extrem und Starkregenereignissen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe ausreichend hoch festgesetzt und befindet sich damit oberhalb der Überschwemmungsbereiche von HQ Extrem und Starkregenereignissen.

Das geplante Gebäude wird in Modulbauweise ohne Keller errichtet, so dass keine Kellerabgänge, Lüftungen oder tiefer liegende Öffnungen vorgesehen sind. Es wird festgesetzt, dass tiefer liegende Öffnungen wie Kellertreppen, tieferliegende Fenster, Lüftungen o.ä. mindestens über 189,50 m üNN vorzusehen bzw. so auszuführen sind, dass Überschwemmungen vermieden werden. Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Zugang zum geplanten Gebäude erfolgt von Norden über Treppen und Rampen zur geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe hin. Von dem geplanten Gebäude ist ein zusätzlicher Zugang / Weg nach Südwesten zur Talhalle vorgesehen, dieser soll oberhalb der Überschwemmungshöhe HQ Extrem liegen.

Die First- und Gebäudehöhen werden so festgesetzt, dass eine mögliche Aufstockung im Rahmen einer späteren Erweiterung gewährleistet ist. Dazu werden auch zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Aufgrund der flachen Dachneigung ist die Nutzung von Photovoltaik und Sonnenkollektoren möglich.

Das Schmutz- und Regenwasser soll getrennt abgeleitet werden. Dazu soll das Regenwasser in den bestehenden Kanal des Binsbachs und von dort in die Brettach eingeleitet werden.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Schwabbacher Straße und die von dort über die Parkplätze zum Sportplatz und ehemaligem Freibad verlaufende Zufahrtsstraße erschlossen.

Als Stellplätze für das Familienzentrum können die vorhandenen Parkplätze im Osten genutzt werden. Da Veranstaltungen in der Talhalle und auf dem Sportplatz in der Regel zeitlich unterschiedlich liegen als Hol- und Bringverkehr des Kindergartens bzw. Veranstaltungen im Familienzentrum, ist davon auszugehen, dass die bestehende Parkplatzanzahl ausreichend ist.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche „Familienzentrum“ ausgewiesen.

Zulässig sind

- Kinderbetreuungseinrichtungen,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke.

Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche sollen Anlagen und Einrichtungen zulässig sein, die dem Nutzungszweck „Familienzentrum“ dienen und in diesem Sinne Angebote für Kinderbetreuung, sowie kulturelle und soziale Nutzungen anbieten und umsetzen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse als maximal zweigeschossig festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen. Dazu trägt auch die Dachneigung von 0° bis 15° für Flachdächer und geneigte Dächer bei.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind zulässig. Versickerungsfähige Beläge sind nicht zur GRZ anzurechnen.

Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern auf maximal 8,00 m, die Firsthöhe bei geneigten Dächern auf maximal 11,50 m begrenzt. Als Dachformen sind Flachdächer, sowie alle geneigten Dachformen zulässig.

Die First- und Gebäudehöhen werden bezüglich der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) errechnet, so dass die Gebäude sich harmonisch einfügen. Die im Plan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich an den bestehenden Geländehöhen. Von der Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,5 m nach oben abgewichen werden.

Um Überflutungsgefahren zu vermeiden, sind Abweichungen nach unten nicht zulässig. Öffnungen oder Zugänge sind mindestens auf die festgesetzte EFH-



Höhe vorzusehen bzw. so auszuführen, dass Überschwemmungen aus HQ Extrem und Starkregen vermieden werden.

### 7.3 Bauweise

Die geplante Bebauung soll als abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise erfolgen, d.h. es sind Gebäudelängen über 50 m möglich.

### 7.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO), wie z.B. Gartenlauben, dürfen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt gebaut werden.

Spielgeräte sowie bauliche Anlagen ohne Feuerstätten, die keine Gebäude sind, sind im Sinne des Nutzungszwecks des Gesamtvorhabens in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb des Waldabstands allgemein zulässig.

### 7.5 Grünplanerische Festsetzungen

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

Zur Verminderung der Versiegelung sind Zufahrten, Hauszugänge, Vorplätze, Terrassen, sowie Fußwege mit versickerungsfähigen Belägen so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gewährleistet ist. (z.B. Befestigung mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster).

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist für die Beleuchtung der Gebäude und Freibereiche insektenschonende Beleuchtung nach aktuellem Stand der Technik zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Zum Schutz von Kleintieren sind Gebäudeschächte und Öffnungen so auszuführen, dass keine Fallenwirkung entsteht.

Zäune müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.

Für größere Glasfassaden und Fenster ist mittels geeigneter Maßnahmen Vogelschlag zu vermeiden. Nach derzeitigem Stand der Forschung sind als wirksam erwiesen Vogelschutzglas der Kategorie A, Strukturen hinter der Glasscheibe (z. B. Vorhänge), Vermeidung verglasteter, durchsichtiger Ecken (z.B. in einem Treppenhaus), vertikale und horizontale Linien in engen Abständen oder Punktraster.

### Pflanzgebote und Pflanzbindungen

An der nördlichen, östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich des PFG 1 eine einreihige, durchgängige Hecke mit gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die bestehenden Heckenstrukturen sind größtmöglich zu integrieren.

Zur Einfriedung des Plangebiets wird im Westen ebenfalls eine durchgängige Hecke (PFG 2) angepflanzt.

Die bestehende Hecken- und Gehölzstruktur im Süden (PFB) ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang mit gebietsheimischen Arten gleichwertig zu ersetzen.

Die bestehenden Einzelgehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang mit gebietsheimischen Arten gleichwertig zu ersetzen.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

### 8.1 Dachform und Dachneigung

Als **Dachform** sind alle geneigten Dachformen und Flachdächer zulässig, um auch im Hinblick auf eine mögliche Solar- und Photovoltaiknutzung einen großen Spielraum zu gewährleisten. Die Dachneigung soll bei geneigten Dächern zwischen 5° und 15°, bei Pultdächern zwischen 5° und 7° und bei Flachdächern zwischen 0° und 5° ausgeführt werden. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig.

Die **Dacheindeckung** soll bei geneigten Dachformen als beschichtete, nicht glänzende und nicht reflektierende Metalleindeckung in rot bis rotbraun, sowie grau und anthrazitfarbig Metalleindeckung erfolgen.

Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind. Sofern auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert wird, kann auf dieser Teilfläche auf eine Begrünung verzichtet werden.

Zulässig sind untergeordnet auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Um schädliche Auswaschungen zu vermeiden, sind Metalleindeckungen nur beschichtet zulässig.

Aus energetischen und ökologischen Gründen sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig und erwünscht.

#### Hinweis zu Photovoltaikanlagen:

Sofern es vom Gesetzgeber festgesetzt ist, sind Photovoltaikanlagen mindestens in dem Maß und Umfang umzusetzen, wie es gemäß den gesetzlichen Vorgaben vorgeschrieben ist.

Es werden nur ortstypische **Materialien** zugelassen, die das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen und sich in die natürliche Umgebung einfügen. Grelle und reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig.

### 8.2 Einfriedungen und Stützmauern

Die Einfriedungen und Stützmauern werden hinsichtlich ihrer Lage zu den öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen

Gründen (Wahrung des Ortsbildes) beschränkt. Dies betrifft die Höhe sowie die Materialwahl.

Das Lichtraumprofil darf nicht eingeschränkt werden, daher sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mit Stützmauern und Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

### 8.3 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung

Die Begrenzung der maximal zulässigen Neigung von 1:1,5 mit der Angabe der maximalen Höhe der Böschungen dient dazu, eine landschaftsgerechte Einbindung der Baugrundstücke in die umgebende Kulturlandschaft sicherzustellen. Die Festsetzung von Trockenmauern erhöht die Strukturvielfalt für Kleinlebewesen. Die Trockenmauern sollen eine gewisse Einheitlichkeit aufweisen und sich an die ortsüblichen Materialien und Bauweisen anlehnen.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets (Wasser, Strom, Schmutzwasser- und Regenwasserkanal) sind im Bereich der Schwabbacher Straße bzw. an der Talhalle bereits vorhanden und können entsprechend genutzt werden.

Im Plangebiet befindet sich eine Quelleitung des Binsbaches, diese soll außerhalb des Plangebiets verlegt werden.

Ein Stromanschluss besteht an der Talhalle, sowie im Bereich des Freibads. Eine Wasserversorgung befindet sich ebenfalls an der Talhalle.

Im Plangebiet wird das Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet. Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Kanal am Eingangsbereich der Talhalle bzw. im Bereich der Parkplätze eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser soll über das Plangebiet und dann im Nordwesten in den Kanal des Binsbaches, bzw. in die Brettach eingeleitet werden.

## 10. Räumlicher Geltungsbereich

Gemeinde Langenbrettach, Gemarkung Langenbeutingen:  
Teilfläche von Flst.Nr. 4240.

## 11. Flächen- und Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,39 ha (3.892,07 m<sup>2</sup>).

Gesamtfläche brutto	0,39 ha (3.892,07 m <sup>2</sup> )	100 %
Gemeinbedarfsfläche neu	0,39 ha (3.892,07 m <sup>2</sup> )	100 %

## 12. Erschließungskosten

Für die Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind folgende Kosten anzusetzen:

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## 13. Umweltbericht und naturschutzrechtliche Gutachten

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wurde ein Umweltbericht vom 25.04.2022 vom Büro Roland Steinbach, Öhringen erstellt, in dem die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des geplanten Baugebiets auf die Umweltbelange Menschen, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen beschrieben und bewertet werden. In den Umweltbericht wurde die naturschutzfachliche Eingriffsregelung, bei welcher der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ermittelt wird, integriert.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser beigefügt.

Nach der Bewertung der einzelnen Umweltbelange bezüglich des Eingriffs werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, sowie für die nicht zu vermeidenden Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich gefordert, die im Bebauungsplan durch entsprechende textliche Festsetzungen umzusetzen sind.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten, Wege und Dachbegrünung auf Flachdächern.
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit LED-Lampen.
- Entwässerung des Gebietes im Trennsystem.
- Minimierung der Beeinträchtigungen des Klimas durch energiesparende Bauweise und Nutzung regenerativer Energien.
- Zäune mit für Kleintiere durchlässigem Bodenabstand.
- Vermeidung von Vogelschlag durch geeignete Maßnahmen an Glasfasaden.
- Erhalt von bestehenden Heckenstrukturen und Einzelbäumen durch Festsetzung von Pflanzbindungen (PFB).
- Eingrünung des Plangebiets mit heimischen Gehölzen (PFG 1 und 2).

Folgende Maßnahmen werden als **Hinweise** in den Bebauungsplan übernommen:

- Schutz des Oberbodens, Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen (DIN 18915).
- Gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinnvoller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen in der Nähe des Aushubgebietes.

- Baubedingte Auswirkungen müssen auf ein unvermeidbares Minimum begrenzt werden.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Schadstoffeinträgen in den Boden.

### **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans**

*„Als Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der nach den durchgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erheblichen Eingriffe in die beschriebenen Umweltbelange werden 68.313 Ökopunkte benötigt und im weiteren Verfahren festgelegt.“*

### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

*„Der aktuelle Wert des Planungsgebietes beträgt insgesamt 44.525 Ökopunkte. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 12.895 Ökopunkten. In der Gesamtbilanz ergibt sich somit ein **Defizit von 31.630 Ökopunkten** beim **Umweltbelang Pflanzen und Tiere**. Das bedeutet, dass der Eingriff beim Umweltbelang Pflanzen und Tiere im Planungsgebiet nicht ausgeglichen werden kann, so dass weitere Maßnahmen erforderlich sind.*

*(...)*

*Beim Boden erfolgt eine Neuversiegelung auf einer Fläche von maximal 2.325 m<sup>2</sup>. Hier gehen sämtliche natürliche Bodenfunktionen verloren. Die Außenanlagen des Familienzentrums werden als anthropogen überformte Flächen bei den Funktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ in die Bewertungsklasse 2 eingestuft.*

*Durch den Verlust durch die Versiegelung und die Eingriffe in die Bodenfunktionen verbleibt beim **Schutzgut Boden** ein **Defizit von 36.753 Ökopunkten**.*

*Unter Berücksichtigung des Defizits von **31.630 Ökopunkten** beim Schutzgut Tiere und Pflanzen ergibt sich insgesamt ein **Defizit von 68.383 Ökopunkten**, das im Planungsgebiet nicht ausgeglichen werden kann, so dass weiteren Maßnahmen erforderlich sind.“*

Der Umweltbericht des Büros Roland Steinbach vom 25.04.2022 bildet einen gesonderten Teil der Begründung und als Bestandteil des Bebauungsplans in der Anlage beigefügt.

### **Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung**

Eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (AR) des Büros AWL, Dieter Veile, Obersulm zur Erfassung planungsrelevanter Tierartengruppen fand im August 2021 statt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen im Untersuchungsgebiet ist nicht mit eventuellen Vorkommen von europarechtlich geschützten Vertretern von Fledermäusen, Haselmaus, Amphibien, Reptilien, Schmetterlingen und Käfern zu rechnen.

Zur Beurteilung des Eingriffs bezüglich Vogelarten sind keine konkreten Untersuchungen im Rahmen einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

Vorkommen geschützter Pflanzenarten konnten aufgrund der naturräumlichen Verbreitung, der Nutzung und der Standortbedingungen generell ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung ist als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

### **Natura 2000 - Vorprüfung**

Zur Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplans „Hälde“ auf das Vogelschutzgebiet Nr. 6823-441 „Kocher mit Seitentälern“ wurde vom Büro Steinbach, Öhringen eine Natura 2000-Vorprüfung vom 07.12.2021 mit folgendem Ergebnis erstellt:

*„Im Rahmen der vorliegenden Voreinschätzung der Natura-2000-Verträglichkeit wurde festgestellt, dass von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebiets „Kocher mit Seitentälern“ sowie das Vorkommen und die Entwicklung der geschützten Arten ausgehen.*

*Im Managementplan zum Vogelschutzgebiet „Kocher mit Seitentälern“ ist der Abschnitt der Brettach im Bereich des Vorhabens als Lebensstätte des Eisvogels und des Grauspechts erfasst. Erhebliche Beeinträchtigungen des Eisvogels und anderer Vogelarten können ausgeschlossen werden.*

*Da keine der geschützten Arten beeinträchtigt wird, ist eine Summationswirkung mit anderen Vorhaben nicht gegeben.*

***Das geplante Vorhaben Bebauungsplan „Hälde“ in Langenbeutingen, Gemeinde Langenbrettach“ wird als nicht Natura-2000-verträglichkeitsprüfungspflichtig eingestuft.“***

Die Natura 2000-Vorprüfung ist als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

## **14. Baugrundgutachten**

Es wurde eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung des Büros für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co.KG, Ellwangen vom 10.11.2021 erstellt, in der die baugrundgeologische Situation im Plangebiet untersucht wurde.

In der Untersuchung wurden u.a. gründungstechnische und konstruktive Maßnahmen zur Lastabtragung ermittelt.

Unter dem 0,20m starken Mutterboden stehen weiche und steife sandige Tone und Schluffe an. Diese werden ab einer Tiefe zwischen 4,0 m und 8,50 m von sehr mürbem, mäßig mürben und harten Ton- und Mergelstein mit Kalkbänken unterlagert. Aufgrund der im Untergrund anstehenden weichen Schichten ergeben sich relativ große Setzungen.

Der höchste Grundwasserstand wurde bei 1,10 m unter GOK gemessen. Um sicherzustellen, dass sich kein Wasser unter der Bodenplatte aufstaut, wird empfohlen, eine umlaufende Drainage zum Schutz der Bodenplatte gegen Staunässe und aufsteigende Feuchtigkeit einzubauen.

Die Bodenplatte schneidet gemäß den Ergebnissen der Bohrungen nicht in das Grundwasser ein. Es wird jedoch empfohlen, mit dem Landratsamt abzustimmen, ob Drainagen im vorliegenden Fall genehmigt werden.

## 15. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Die zusammenfassende Erklärung wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt und fortgeschrieben.

### **Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans**

In der Gemeinde Langenbrettach ist in den letzten Jahren ein erhöhter Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter 6 Jahren zu verzeichnen. Die bestehenden Kindergärten in der Gesamtgemeinde sind allesamt ausgelastet bzw. teilweise überbelegt. Der Bedarf wird auch in den kommenden Jahren weiterhin steigen, da die Gemeinde vor allem für junge Familien ein attraktiver Wohnstandort darstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hälde“ ist erforderlich, da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich befindet. Das Plangebiet soll damit städtebaulich geordnet und als Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden. Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche Familienzentrum soll neben der Errichtung eines Kindergartens auch eine flexible Nutzung und Weiterentwicklung für soziale und kulturelle Einrichtungen mit entsprechenden Freizeit- und Kulturangeboten ermöglicht werden.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die **Frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand **vom 03.01.2022 bis 31.01.2022** statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden mehrere Anregungen geäußert, die hinsichtlich ihrer Umwelt- und Planungsrelevanz bedeutsam sind. In der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Langenbrettach am 25.04.2022 wurden diese Anregungen wie folgt abgewägt:

LANDRATSAMT HEILBRONN:

**Natur- und Artenschutz:** Rechtliche Sicherung der bestehenden Hecke; Vorgaben zu Begrünungsmaßnahmen; Empfehlung der Integration und Erhaltung bestehender Hecken und Einzelgehölze: Stattgegeben, es werden Pflanzbindungen für die bestehenden Hecken und Einzelgehölze und Pflanzgebote für neue Heckeneinfriedungen festgesetzt. Ein Begrünungskonzept wird erstellt.

**Oberirdische Gewässer / Hochwasser:** Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet bei Extremhochwasser, weitere Öffnungen sollen daher über der EFH von 189,30 müNN liegen: Beachtung, durch die geplante Modulbauweise sind keine tiefer liegenden Öffnungen vorgesehen, eine Abweichung der EFH nach unten ist nicht zulässig.

**Forst:** Die Waldabstandslinie ist anzupassen, der Abstand des geplanten Gebäudes sollte ca. 20m zum Waldrand nicht unterschreiten; die Baugrenzen sollten sich daran orientieren; der Zaun ist zu erhalten: Stattgegeben, die Baugrenze wird im Westen zurückgenommen und das Baufenster verkleinert. Die Waldabstandslinie wird berichtigt, der Zaun wird erhalten.

*Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt*

### **Änderungen zum vorherigen Planungsstand (Frühzeitige Beteiligung)**

Die Baugrenze wird im Westen verkleinert, so dass mit dem geplanten Gebäude ein Abstand von mindestens ca. 13 m bis 20 m zum Waldrand eingehalten wird. Nach Süden wird die Baugrenze ebenfalls verkleinert.

Im Süden und Westen werden Pflanzbindungen für die bestehende Hecke festgesetzt, ebenso werden die bestehenden Einzelbäume als Pflanzbindung gesichert. Im Osten und im Westen wird ein Pflanzgebot für eine durchgängige Hecke als Einfriedung des Plangebiets festgesetzt.

Die EFH-Höhe wird auf 189,50 m üNN festgesetzt und liegt damit 30 cm höher als die Überflutungsbereiche aus HQ Extrem. Abweichungen von der EFH-Höhe nach unten sind nicht zulässig, Öffnungen und Zugänge müssen auf EFH-Höhe liegen bzw. sind so auszuführen dass Überschwemmungen aus HQ Extrem und Starkregenereignissen vermieden werden.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan wurde vom Büro Steinbach, Öhringen ein Umweltbericht vom 25.04.2022 erstellt, in dem die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Eingriffe und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und bewertet wurden:

#### Umweltbelang Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Das Planungsgebiet befindet sich etwa 200 m von der Wohnbebauung von Langenbeutingen entfernt.

Bauzeitlich ist mit einer erhöhten Belastung durch Baufahrzeuge zu rechnen. Aufgrund der nur temporären Wirkung sind daraus jedoch keine gravierenden Beeinträchtigungen abzuleiten.

Durch das Vorhaben ergibt sich eine Veränderung des optischen Eindrucks der Umgebung. Durch die Beibehaltung der vorhandenen Gehölze fällt die Veränderung jedoch gering aus. Die betriebsbedingten Auswirkungen von Emissionen der Heizungsanlage und Verkehr sind als gering anzusehen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das geplante Vorhaben für den Umweltbelang Mensch, Gesundheit, Bevölkerung nicht zu erwarten.

#### Umweltbelang Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Durch das Vorhaben wird eine vorhandene Grünfläche mit angrenzenden Gehölzen in Anspruch genommen, die vormals als Liegewiese des ehemaligen Freibades diente. Nachdem diese Strukturen als Habitat für planungsrelevante Arten dienen kann, war als Beitrag zur Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (AR) durchzuführen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die im Zielartenkonzept des Landes für Langenbrettach definierten Zielarten im Plangebiet keine geeigneten Habitate vorfinden.



Das Vorkommen geschützter Pflanzenarten konnten aufgrund der naturräumlichen Verbreitung, der Nutzung und der Standortbedingungen generell ausgeschlossen werden.

Die versiegelten Bereiche von ca. 2.300 m<sup>2</sup> gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben für den Umweltbelang Tiere sind nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang Pflanzen entstehen durch den Verlust der Wiesenflächen.

#### Umweltbelang biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet ist bisher durch eine Fettwiese mit angrenzenden Gehölzen mit geringer biologischer Vielfalt gekennzeichnet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das geplante Vorhaben für den Umweltbelang biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

#### Umweltbelang Boden

Als erhebliche Beeinträchtigung für den Umweltbelang Boden ist die Versiegelung von angenommenen maximal 2.325 m<sup>2</sup> zu werten. Die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf“ und „Puffer- und Filtervermögen für Schadstoffe“ gehen in den versiegelten Bereichen verloren.

Bezogen auf den Umweltbelang Boden sind die Versiegelung und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen nach Bodenschutzgesetz als erhebliche Beeinträchtigung zu sehen.

#### Umweltbelang Fläche

Das Planungsgebiet befindet sich im bisherigen Außenbereich, so dass bisher nicht überplante Freiflächen in Anspruch genommen werden.

Das Vorhaben nimmt eine Fläche von insgesamt 0,39 ha ein. Das Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung (maximale Flächeninanspruchnahme in Langenbrettach 0,5 ha/Jahr) wird durch dieses Vorhaben nicht überschritten.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das geplante Vorhaben für den Umweltbelang Fläche nicht zu erwarten.

#### Umweltbelang Wasser

Das Risiko des Schadstoffeintrags durch umweltgefährdende Bau- und Betriebsstoffe der Baumaschinen während der Bauphase kann durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen sowie einen sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert werden.

Durch die Versiegelung von ca. 2.300 m<sup>2</sup> Fläche gehen Infiltrationsfläche für die Grundwasserneubildung verloren. Der Oberflächenwasserabfluss erhöht sich. Durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien, der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sowie der Einleitung von unverschmutztem Regenwasser in den Kanal des Binsbaches, kann diese Beeinträchtigung minimiert werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das geplante Vorhaben für den Umweltbelang Wasser nicht zu erwarten.

#### Umweltbelang Klima und Luft

Durch das geplante Vorhaben gibt es zusätzlich Erwärmungseffekte, das Mikroklima ändert sich. Die klimatischen Ausgleichsflächen gehen teilweise verloren. Umgebende Kaltluft kann jedoch weiterhin abfließen. Da die im Plangebiet entstehende Kaltluft nicht siedlungsrelevant ist wird dies jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das geplante Vorhaben für den Umweltbelang Klima und Luft nicht zu erwarten.

#### Umweltbelang Landschaftsbild und Erholung

Durch die bestehende Nutzung in den angrenzenden Flächen sind Vorbelastungen des Landschaftsbildes vorhanden. Das geplante Vorhaben bewirkt anlagebedingt keine erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes.

Das Plangebiet ist bislang nicht öffentlich zugänglich. Die vorhandenen angrenzenden Wegebeziehungen bleiben erhalten und stehen weiterhin für die Erholungsnutzung zur Verfügung.

Aufgrund der vorhandenen Ausstattung der Umgebung mit Freiflächen wird die Erholung nicht erheblich beeinträchtigt. Die natürlichen Erholungsvoraussetzungen bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten. Der Umweltbelang Erholung wird daher nicht erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das geplante Vorhaben für den Umweltbelang Landschaftsbild und Erholung nicht zu erwarten.

#### Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand vom Vorhaben nicht betroffen.

Negative Auswirkungen im Gebiet können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in größtmöglichem Umfang ausgeschlossen werden:

- Schutz des Oberbodens, Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen (DIN 18915).
- Gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinnvoller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen in der Nähe des Aushubes.
- Versiegelung des Bodens auf das unbedingt notwendige Maß. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, z.B. Rasengitter von Zufahrten und Stellplätze.
- Ausschluss metallischer Dach- und Fassadenmaterialien.
- getrennte Regenwasserableitung.
- Minimierung der Beeinträchtigungen des Klimas durch energiesparende Bauweise und Nutzung regenerativer Energien.
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik, Festsetzung nach unten gerichteter Leuchten, die kein Streulicht erzeugen.

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen beim Umweltbelang sind durch weitere ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zu kompensieren, die im weiteren Verfahren festzulegen sind.

### **Abwägung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung vom 12.05.2006, 1. Änderung der 2 Fortschreibung vom 14.02.2014) als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Im Vorfeld wurde eine Standortkonzeption erstellt in der die bestehenden Kindergärten Helmbundweg und Reutfeld bezüglich möglicher Erweiterungen oder Neubauten auf dem jeweiligen Gelände untersucht wurden, weiterhin wurden auch Standorte für einen Neubau an der Talhalle und auf dem ehemaligen Freibadgelände untersucht.

Aufgrund der vorhandenen Lage und des Flächenzuschnitts, durch die u.a. eine höhere Anzahl der Kindergartengruppen und zusätzliche Erweiterungen möglich sind, wurde der vorliegende Standort als am besten geeignet befunden.

## 16. Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 25.04.2022

---

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Langenbrettach, den XX.XX.2022

---

Bürgermeister Timo Natter

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel

Langenbrettach, den XX.XX.2022

---

Bürgermeister Timo Natter