

BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN

**„HINTERE MILBE“**

**GEMÄSS DES VERFAHRENS NACH § 13B BAUGB**

GEMARKUNG BRETTACH  
GEMEINDE LANGENBRETTACH  
LANDKREIS HEILBRONN

## INHALTSVERZEICHNIS

### BEGRÜNDUNG

<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	4
<b>2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	6
<b>3. Planerische Vorgaben / Schutzgebiete / Artenschutz</b> .....	6
<b>4. Beschreibung des Bestandes</b> .....	14
4.1 Lage / Begrenzung.....	14
4.2 Derzeitige Nutzung der Flächen.....	14
4.3 Topographie.....	15
<b>5. Städtebauliche Zielsetzung</b> .....	15
<b>6. Erschließung</b> .....	17
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	17
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
7.3 Bauweise.....	18
7.4 Stellung der baulichen Anlagen.....	19
7.5 Zulässige Zahl der Wohnungen.....	19
7.6 Nebenanlagen.....	20
7.7 Stellplätze und Garagen.....	20
7.8 Sichtdreiecke.....	20
7.9 Versorgungsflächen (Umspannstation).....	20
7.10 Versorgungsleitungen.....	20
7.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	21

7.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Schutz gegen Oberflächenwasser und Schäden durch Starkregen.....	21
7.13 Leitungsrechte.....	21
7.14 Grünplanerische Festsetzungen.....	22
<b>8. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>23</b>
8.1 Dachform und Dachneigung.....	23
8.2 Einfriedungen und Stützmauern.....	23
8.3 Stellplätze.....	24
8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung.....	24
<b>9. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>24</b>
<b>10. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>25</b>
<b>11. Flächen- und Zahlenangaben.....</b>	<b>25</b>
<b>12. Erschließungskosten.....</b>	<b>26</b>
<b>13. Beschreibung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>26</b>
<b>14. Lärmgutachten.....</b>	<b>30</b>
<b>15. Bearbeitung / Planfertiger.....</b>	<b>31</b>
 <b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abb. 1 : Biotopverbund.....	7
Abb. 2 : Landschaftsschutzgebiet.....	7
Abb. 3: Wasserschutzgebiet.....	10
Abb. 4: Auszug digitale topographische Karte.....	14

## BEGRÜNDUNG

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Langenbrettach beabsichtigt, in ihrem Teilort Brettach neues Wohnbauland zu erschließen. In Brettach stehen derzeit keine gemeindlichen Baugrundstücke zur Verfügung, die zeitnah bebaut werden können. Die bisher ausgewiesenen Baugebiete in der Gemeinde Langenbrettach wurden in den letzten Jahren alle zügig bebaut. Die Nachfrage nach gemeindeeigenen Bauflächen war in den letzten Jahren sehr stark, so dass Bauwünsche aus der ortsansässigen Bevölkerung bisher negativ beschieden werden mussten. Aufgrund der räumlichen Lage der Gemeinde Langenbrettach und der guten überörtlichen Anbindung zu regionalen und überregionalen Zentren ist die Gemeinde u.a. mit ihrem Teilort Brettach insbesondere auch für nicht ortsansässige Familien und Personen als Wohnstandort attraktiv. Jedoch soll mit der Ausweisung der neuen Bauflächen vorrangig der örtliche Eigenbedarf und die gemeindliche Nachfrage junger Familien oder Einzelpersonen, wie junge Erwachsene oder Senioren, aber auch die Nachfrage von Auswärtigen, bedient werden.

Derzeit liegen der Gemeinde Langenbrettach 53 schriftliche Bauplatzanfragen vor, die sich verbindlich für einen Bauplatz in der Gemeinde interessieren. Von diesen sind 29 Anfragen von Einheimischen, die bereits im Ort wohnen, 8 Anfragen kommen von ehemaligen Einwohnern, bzw. deren Eltern hier wohnen, 16 Anfragen sind von Auswärtigen. Hinzu kommt noch eine große Anzahl an telefonischen Anfragen nach Bauplätzen.

Aufgrund der Vielzahl der Anfragen können diese nicht im Bereich der innerörtlichen Freiflächen, Baulücken oder Leerstände bedient werden. So gibt es derzeit im Altort von Langenbeutungen 4 Leerstände und im Ortsteil Brettach 1 Leerstand.

In den bestehenden älteren Baugebieten befinden sich noch mehrere freie Bauplätze, die jedoch alle in Privatbesitz sind. Die Gemeinde Langenbrettach schreibt daher jährlich alle privaten Bauplatzbesitzer an, ob sie an einem Verkauf interessiert sind. Damit konnte in den letzten Jahren je 1 Bauplatz zum Verkauf angeboten werden. Dies deckt jedoch bei weitem nicht die Bauplatznachfrage ab.

Auch in dem aktuellen Baugebiet „Stegle / Bildreich IV“ in Langenbeutungen steht nur noch 1 Bauplatz zum Verkauf zur Verfügung. Aufgrund der sehr großen Nachfrage nach Bauplätzen musste der Verkauf der Bauplätze dem Gebiet begrenzt werden an „einheimische Interessenten“.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Langenbrettach beträgt insgesamt 3.785 Einwohner, davon entfallen auf den Ortsteil Brettach 2.223 Einwohner (Stand 31.12.2019 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes wird die Bevölkerung (mit Wanderungen) bis zum Jahr 2035 auf 3.966 Einwohner

ansteigen. Daher ist auch für die folgenden Jahre mit einer weiteren stetigen Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde zu rechnen.

Um die Ausweisung von neuen Bauflächen möglichst gering zu halten und die bestehenden Ortskerne zu stärken, ist die Gemeinde Langenbrettach seit mehreren Jahren aktiv darum bemüht, innerörtliche Potentialflächen zu ermitteln und umzunutzen und treibt Konzepte voran, um die Ortskerne zu beleben und die Grundversorgung und Infrastruktur zu erhalten und auszubauen. Daher nimmt, bzw. nahm die Gemeinde Langenbrettach an mehreren Förderprogrammen zur Entwicklung des Innerorts teil. Seit 2003 war der Ortsteil Langenbeutungen im MELAP-Programm, in dem Erhebungen zu innerörtlichen Baulücken, Nachverdichtungen und Entwicklungspotentialen erstellt wurden. Der Ortsteil Brettach ist seit 1998 im Landessanierungsprogramm. Die Gemeinde Langenbrettach wurde für mehrere Maßnahmen über das Förderprogramm „Flächengewinn durch Innenentwicklung 2015“ gefördert, das 2017 ausgelaufen ist. Die Maßnahmen bezogen sich auf Bestandserhebung, Konzeption und Bürgerbeteiligung für Quartiere der Innenentwicklung. Die Umsetzung der Maßnahmen ist bereits in mehreren Bereichen erfolgt, so dass innerörtliche Nachverdichtungen umgesetzt werden konnten, bzw. sich derzeit in der Planungsphase befinden.

Seit 2003 befindet sich die Gemeinde im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR). In diesem Rahmen wurden in den Förderzeiträumen 2003 – 2014 und 2018 - 2021 Brachen, Baulücken und Gebäudeleerstände erfasst. Regelmäßig werden Bürger angeschrieben und beteiligt, um innerörtliche Entwicklungspotentiale zu erschließen.

In den Ortsteilen sollen über die ELR- Förderung flächen- und energiesparende innerörtliche Wohnquartiere entwickelt werden, deren Umsetzung bereits erfolgreich läuft (Ortsteil Langenbeutungen: Bereich Linde/Schulstraße).

Trotz dieser umfassenden Maßnahmen zur Entwicklung und Bebauung innerörtlicher Potentiale ist die Ausweisung von neuen Bauflächen erforderlich, um für die ortsansässigen und auswärtigen Bauwilligen verbindliche und zeitlich absehbare Baumöglichkeiten zu schaffen.

Die geplante Baufläche ist im Flächennutzungsplan enthalten und bildet die südwestliche Erweiterung des Wohngebiets „Vordere Milbe“.

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

Das Plangebiet schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und hat eine Grundfläche von unter 10.000 qm ( Berechnung siehe Punkt 11). Der Bebauungsplan wird daher nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

## 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 geplante Wohnbaufläche dargestellt. Daher gilt der Bebauungsplan „Hintere Milbe“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Planerische Vorgaben / Schutzgebiete / Artenschutz

### Naturschutz

Im Süden grenzt ein **Biotopverbund „Offenland mittlerer Standorte“** an das Plangebiet an. Der südliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb des **1000m – Suchraums**. Die Erstellung des Bebauungsplans „Hintere Milbe“ steht der Funktion des Biotopverbundes bzw. des Suchraums nicht entgegen, da sich lediglich ein Randbereich innerhalb des Plangebiets befindet. Dieser gehört keiner Kernzone an und ist daher planerisch nicht weiterzuentwickeln. Das Plangebiet ist für die ortsspezifisch definierten Zielarten in der Gemeinde Langenbrettach nicht geeignet. Die übrigen Bereiche des Suchraums grenzen im Süden an und setzen sich nach Süden, Osten und Westen ungehindert fort. Daher wird der 1000m-Suchraum des Biotopverbundes im konkreten Fall durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Weiterhin befindet sich südlich des Plangebiets ein **Biotopverbund feuchte Standorte**. Der **500m - Suchraum** grenzt im Südosten an das Plangebiet an. Die Funktion des Biotopverbundes bzw. des Suchraums wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da sie sich außerhalb des Plangebiets befinden.

Im Süden grenzt das **Landschaftsschutzgebiet „LSG Brettachtal“** Nr. 1.25.043 an das Plangebiet des Bebauungsplans „Hintere Milbe“ an. Die Schutzziele und die Funktion des Landschaftsschutzgebiets werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, da es sich außerhalb des Plangebiets befindet.



Abb. 1: Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)



Abb. 2: Landschaftsschutzgebiet (Quelle Daten- und Kartendienst der LUBW)

### **Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung**

Das Büro AWL, Dieter Veile, Obersulm hat eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom Januar 2020 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

Die Feldlerche hält zu vertikalen Geländestrukturen (Wald- oder Ortsränder) einen Abstand von mindestens 60m ein. Daher ist die Ackerflur des Plangebiets und des gesamten Untersuchungsgebiets für die Feldlerche als Bruthabitat ungeeignet. In der westlich angrenzenden Streuobstwiese wurden keine Vogelnester gefunden.

Durch das Vorhaben können keine Fortpflanzungsstätten der Feldlerche entfallen, damit werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Es sind keine vertieften Untersuchungen von Vogelarten erforderlich.

#### Fledermausarten

Es bestehen keine Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 NatSchG werden nicht erfüllt.

#### Reptilienarten

Es befinden sich keine Strukturen im Plangebiet, die der Zauneidechse als Habitat dienen könnten. Es werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 NatSchG erfüllt.

#### Amphibienarten

Es fehlen essentielle Habitatstrukturen, Vorkommen können ausgeschlossen werden. Es werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 NatSchG erfüllt.

#### Schmetterlinge

Vorkommen von Schmetterlingen sind nicht möglich, da essentielle Larvalfutterpflanzen fehlen, Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Büros AWL Dieter Veile vom Januar 2020 ist in der Anlage des Bebauungsplans enthalten.

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)**

Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung und gemäß Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde zusätzlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, welche durch das Büro AWL, Dieter Veile, Obersulm vom August 2020 erstellt wurde. Darin wurden die Populationen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien untersucht und bezüglich des Eingriffs naturschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse werden wie folgt dargestellt:



Der südliche Teil des Plangebiets befindet sich im 1000 m - Suchraum des **Biotopverbundes „Offenland mittlerer Standorte“**. Der im Biotopverbund liegende Teil des Plangebiets gehört keiner Kernzone an und ist daher planerisch nicht weiterzuentwickeln. Da die für Langenbrettach definierten Zielarten im Plangebiet keine Nahrung, keine Ruheplätze und keine potentiellen Fortpflanzungsstätten finden, ist der Biotopverbund im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht relevant.

### Vögel

Die Erfassung der vorhandenen Vogelarten erfolgte anhand von neun Begehungen. Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 4 Brutvogelarten nachgewiesen (Amsel, Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Feldlerche), die mit 6 Brutpaaren vertreten waren. Weitere 12 Arten suchten das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste oder einmalig beim Überflug auf.

Im Rahmen der Konfliktermittlung wurden nur die im Untersuchungsgebiet brütenden Arten berücksichtigt. Diese wurden nach Nistplatztyp zusammengefasst.

Es wurden zwei Nistplätze des Stars im Bereich der Streuobstwiese ermittelt. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG liegen nicht vor, da die Nistplätze der höhlenbrütenden Art außerhalb des Plangebiets liegen und sich die Habitatqualität im Umfeld des Plangebiets nicht nachhaltig verschlechtert.

Für die Vogelarten Amsel, Hausrotschwanz und Haussperling wurden bezüglich der Betroffenheit durch das Planvorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ermittelt. Die Brutplätze befinden sich in den Gärten und Äckern außerhalb des Plangebiets. Da die Arten relativ störungsunempfindlich und kulturfolgend sind, werden sie durch vorhabenbedingte Arbeiten nicht erheblich gestört.

Knapp außerhalb des Wirkraums des Untersuchungsgebiets lag ein Brutvorkommen der Feldlerche, ca. 70 m entfernt vom westlich gelegenen Bauernhof. Zu beachten ist, dass innerhalb eines Jahres die Plätze einer Erstbrut und einer Zweitbrut oft mehrere hundert Meter voneinander abweichen. Bei der Wahl eines Brutplatzes ist die Feldlerche flexibel und nicht streng an eine bestimmte kleinräumige Struktur eines kleinen Gebiets gebunden, sondern bewegt sich in einem großräumigeren Gebiet.

### Fledermäuse

Mittels einer nächtlichen Begehung mit einem Batcoder wurden in der westlich angrenzenden Streuobstwiese Vorkommen der Zwergfledermaus nachgewiesen.

Da im Plangebiet keine potentiellen Quartiere vorhanden sind, ist ein Verlust von Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen, ebenso sind Störungen oder vorhabenbedingte Zerstörungen von Wochenstuben ausgeschlossen. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG werden daher nicht erfüllt.

### Reptilien

Zur Erfassung von Vorkommen der Mauereidechse und Zauneidechse wurden sieben Geländegänge durchgeführt. Auf den Einsatz von Reptilienplatten wurde verzichtet, da die vom Vorhaben betroffenen Biotope für die

Schlingnatter ungeeignet waren. Bei keiner der Begehungen wurde ein Individuum einer Eidechsenart angetroffen. Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich geschützten Reptilienarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros AWL Dieter Veile vom August 2020 ist in der Anlage des Bebauungsplans enthalten.

### **Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiete, Starkregen**

Im Süden des Plangebiets grenzt das **Wasserschutzgebiet „WSG Neuenstadt (Limbach und Brettachtalquelle)“**, Zone III und IIIA gemäß Rechtsverordnung vom 08.06.1990 (WSG-Nr-Amt 125.071) an das Plangebiet „Hintere Milbe“ an. Das Wasserschutzgebiet befindet sich außerhalb des Plangebiets, daher wird es durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Laut Kartenauskunft der LUBW befinden sich im Süden Überflutungsflächen HQ Extrem sowie der geschützte Bereich bei HQ 100. Diese liegen jedoch außerhalb des Plangebiets Hintere Milbe, daher sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.



Abb. 3: Wasserschutzgebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### **Überschwemmungsgebiete, Starkregen**

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass es in Gebieten in denen nur sehr kleine oder keine Gewässer vorhanden sind, zu Überschwemmungen innerhalb bebauter Flächen kommen kann. Auch davon betroffen sind Ableitungen aus Außengebieten, welche auf besiedelte Gebiete treffen. Aber auch innerhalb von Siedlungsgebieten kommt es zu Sturzfluten über befestigte Flächen deren Gefährdungspotential für die Bebauung von hoher Bedeutung ist. Hierzu ist es notwendig zu untersuchen und zu berücksichtigen, welche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden können um Schäden zukünftig zu vermeiden oder zumindest zu minimieren.

Starkregen sind Niederschläge in lokal begrenzten Gebieten innerhalb kurzer Zeit mit sehr hoher Intensität und Menge. Die Haupteinflussfaktoren sind die vorhandene Topographie, die räumliche und zeitliche Verteilung von Niederschlägen, die Wasserspeicherkapazität von Böden, die Leistungsfähigkeit kommunaler Gewässer sowie die Bebauung einschl. Flächen- bzw. Landnutzung.

Im Rahmen einer Risikoanalyse für das hier zu überplanende Gebiet ergeben sich auf einzelnen Grundstücken Gefährdungen welche entsprechend gekennzeichnet werden. Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge wird ausdrücklich hingewiesen. Bzgl. der Informationsvorsorge wird beispielhaft auf die Veröffentlichungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg verwiesen.

### **Regionaler Grünzug**

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist zwischen Neuenstadt a. K. und Langenbrettach ein Regionaler Grünzug als Vorranggebiet festgelegt mit dem Ziel des Erhalts gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Hintere Milbe“ befindet sich östlich des Regionalen Grünzugs. Die Funktion des Regionalen Grünzugs wird durch die Ausweisung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet sich außerhalb des Grünzugs befindet und die Ziele dadurch nicht beeinträchtigt werden.

### **Immissionen Gewerbe**

Im Westen des Plangebiets befindet sich auf der Gemarkung Neuenstadt a. Kocher der Gewerbe- und Industriepark „Unteres Kochertal“ (GIK). Für die Erweiterung des GIK wurde eine Geräuschkontingentierung des Ingenieurbüros Dr. Schäcke + Bayer GmbH, Waiblingen vom 17.10.2016 erstellt.

Die Kontingentierung bezog sich auf die nächstliegende schutzbedürftige Bebauung innerhalb allgemeiner Wohngebiete, dies war im Bereich Brettach die bestehende Wohnbebauung Vordere Milbe.

Um zu beurteilen, ob das Heranrücken des neuen Plangebiets „Hintere Milbe“ an die Gewerbe- und Industrieflächen verträglich ist mit der geplanten Wohnnutzung, wurde eine Schallimmissionsbeurteilung des Büros Dr. Schäcke + Bayer GmbH, Waiblingen vom 24.11.2020 erstellt.

Die Beurteilung hat ergeben, dass das Heranrücken des Plangebiets an die Industrie- und Gewerbeflächen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet führt.

### **Landwirtschaft**

Die Flurbilanz weist für das Plangebiet Vorrangflur der Stufe II aus. Diese Böden mit hoher Qualität für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten.

Die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen als Wohnbauland ist aus städtebaulicher und gemeindlicher Sicht notwendig, da der Gemeinde Langenbrettach innerhalb der Gemarkung Brettach keine anderen Bauflächen zur Verfügung stehen, die bebaut werden könnten. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Hintere Milbe“ befindet sich vollständig im Flächennutzungsplan und ist als Wohnbaufläche dargestellt. Daher wurde schon auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Erweiterung der Wohnbebauung in diesem Bereich als städtebaulich sinnvoll erachtet.

Wie bereits unter Punkt 1 ausgeführt, steht in der Gemeinde Langenbrettach keine ausreichende Anzahl an Bauplätzen zur Befriedigung der inner- und außerörtlichen Bauplatznachfrage zur Verfügung. Aktuell gibt es in der Gemeinde nur noch einen gemeindeeigenen Bauplatz. Im Altort von Brettach gibt es 1, in Langenbeutigen 4 Gebäudeleerstände. In den älteren Baugebieten sind zwar noch unbebaute Bauplätze vorhanden, diese befinden sich jedoch in Privatbesitz. Eine Bauverpflichtung ist dort nicht möglich. Obwohl die Eigentümer jährlich von der Gemeinde angeschrieben werden, besteht hier keine Verkaufsbereitschaft.

Andere Flächen innerhalb des Ortsteils Langenbrettach stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, da sie zum einen nicht im Flächennutzungsplan enthalten sind und zum anderen naturschutzfachliche oder bauliche Restriktionen / Einschränkungen entgegenstehen. So wäre eine Bauflächenerweiterung nach Norden oder Nordosten aufgrund der Nähe zur L 1088 und des sehr scharf abgegrenzten Ortrandes lärmtechnisch und gestalterisch nicht sinnvoll. Ebenso kommt eine Erweiterung für Wohnbebauung aufgrund des Gewerbegebiets und der Sportplätze im Osten lärmtechnisch nicht in Frage. Im Süden und Südwesten verläuft die Brettach mit Überschwemmungsflächen. Dort ist zudem ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, sowie Flächen für Freizeit und Erholung. Alle diese Flächenalternativen befinden sich ebenfalls auf landwirtschaftlichen Flächen, die dazu in Anspruch genommen werden müssten.

Daher eignet sich das Gebiet Hintere Milbe aus städtebaulicher Sicht am besten für die Ausweisung eines Wohngebiets. Damit die Gemeinde der Bauplatznachfrage nachkommen kann, ist die Ausweisung des Bebauungsplans „Hintere Milbe“ im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Aus den oben ausgeführten Gründen wird den städtebaulichen Belangen gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen ein größeres Gewicht eingeräumt.

### **Altlasten**

Das Altlastenkataster des Landratsamts enthält für den BP „Hintere Milbe“ keine Einträge.

### **Immissionen aus Landwirtschaft**

Im Westen des Plangebiets befindet sich ein Aussiedlerbetrieb mit Rinder- und Schweinestall, landwirtschaftlicher Maschinenhalle und Güllegrube. Gemäß Auskunft der Eigentümer besteht seit 2015 keine Viehhaltung mehr.

Die Eigentümer erklären gegenüber der Baurechtsbehörde des Landratsamts Heilbronn ausdrücklich, dass auf die genehmigte Nutzung von Mastschweinen und Rindern verzichtet wird. Die Erklärung wurde von der Baurechtsbehörde und vom Landwirtschaftsamt des Landratsamts Heilbronn schriftlich bestätigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftung der das Plangebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie daraus resultierende Lärm-Staub- und Geruchsbelästigungen (auch außerhalb der Geschäftszeiten und am Wochenende) auf jeden Fall von den zukünftigen Bewohnern des Baugebiets als ortsüblich hinzunehmen sind.

Im Bebauungsplan wird nach Süden, Westen und Norden ein Pflanzstreifen als Eingrünung zur freien Landschaft und als Puffer und Abschirmung zu den landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.

### **Kläranlage**

Im Westen des Plangebiets befindet sich die Kläranlage der Gemeinde Langenbrettach. Laut Abstandserlass ist für Kläranlagen bis 100.000 EW ein Abstand von 300 m einzuhalten. Das Plangebiet Hintere Milbe rückt im Südwesten bis 240 m an die Kläranlage heran.

*Weitere Angaben zur Kläranlage werden im Verfahren ergänzt*

### **Bestehende Leitungen**

Im Bereich der Plangebiets Hintere Milbe befinden sich innerhalb des bestehenden Feldwegs Flst. 3903 im Westen Leitungen der Telekom.

Am östlichen Plangebietsbereich befindet sich im Bereich des Graswegs Flst. 3850/2 eine Brunnenleitung, welche die Straßen Im Tal und Lilienweg verbindet. Im Bereich des asphaltierten Wegs Flst. 3850/1 befindet sich die Abwasserleitung zur Kläranlage sowie eine Wasserleitung.

Die Leitungen werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt bzw. festgesetzt.

### **Netzverstärkungsmaßnahme TransnetBW**

Es befinden sich keine Höchstspannungsfreileitungen der TransnetBW im Planbereich.

### **LV- Radaranlage Lauda der Bundeswehr**

Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der LV-Radaranlage Lauda (max. Bauhöhe 556,4 m ü. NN). Jet- oder Hubschraubertiefflugstrecken befinden sich nicht im Plangebiet.

## 4. Beschreibung des Bestandes

### 4.1 Lage / Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Brettach im Anschluss an das Baugebiet Vordere Milbe.

Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Osten grenzt die Wohnbebauung der Straße „Im Tal“ und der Lilienstraße an mit Wohngebäuden und Gärten- / Freibereichen. Dort befindet sich ein Grasweg Flst. 3850/2, der Bestandteil des Plangebiets ist. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Westen befinden sich Ackerflächen sowie eine Streuobstwiese mit einzelnen Bäumen. Der asphaltierte Wirtschaftsweg Flst. 3850/1 im Süden, sowie der Feldweg Flst. 3903 im Westen befinden sich innerhalb des Plangebiets.

Der Wirtschaftsweg im Süden des Plangebiets ist Teil eines Fahrradweges (Brettachtal-Radweg von Bretzfeld nach Neuenstadt a.K.).

Im weiteren Verlauf nach Westen befindet sich die Kläranlage der Gemeinde Langenbrettach. Im Nordwesten befindet sich ein Aussiedlerhof.

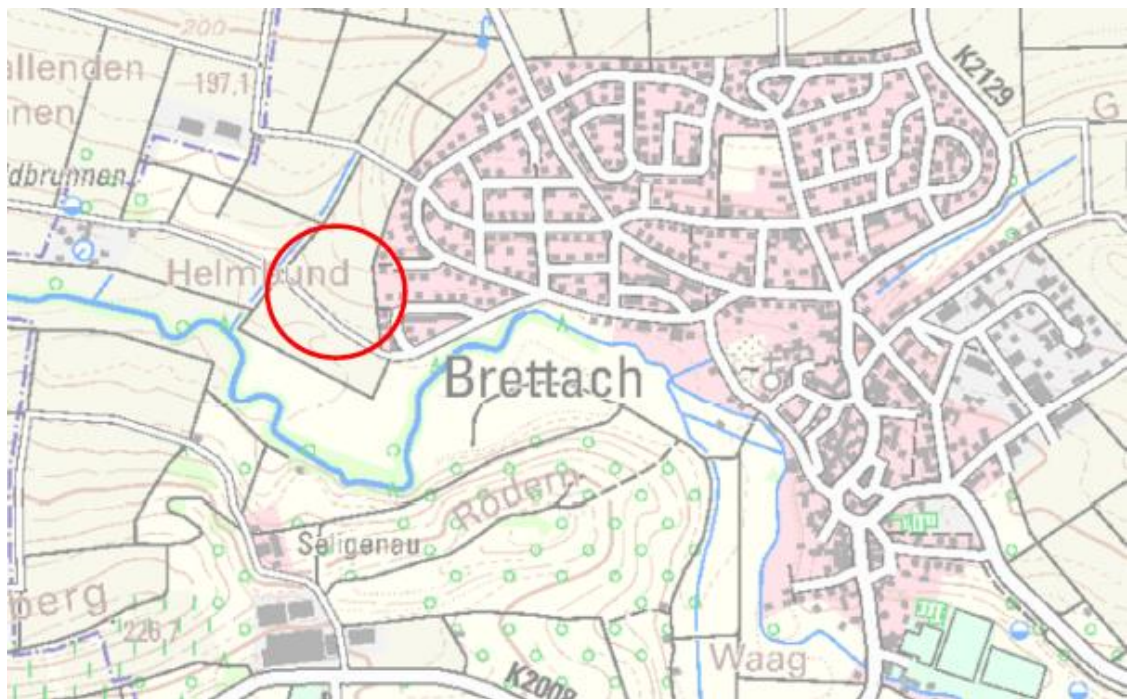


Abb. 4: Auszug aus digitaler topographischer Karte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### 4.2 Derzeitige Nutzung der Flächen

Das geplante Baugebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche mit Ackerbau genutzt. Das Plangebiet wird von Osten, Süden und Westen von Feldwegen umgrenzt, die teils als Asphalt-, Schotter- oder Graswege vorhanden sind.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 2,1 ha.

### 4.3 Topographie

Das Plangebiet besitzt eine relativ gleichmäßige Hangneigung von ca. 185,5 m ü. NN im Norden nach ca. 176,5m ü. NN im Süden. Der Feldweg Flst. 3909 befindet sich in einer kleinen Mulde und liegt somit durchgängig etwas tiefer als die übrige Fläche.

## 5. Städtebauliche Zielsetzung

Der bestehende südwestliche Ortsrand von Brettach soll ergänzt und städtebaulich geordnet abgerundet werden. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplanten Bauplätze runden den bestehenden Ortsbereich bis zu dem bestehenden Feldweg in Westen ab. Dieser bildet eine natürliche Ortsgrenze und den Übergang zwischen der neuen Bebauung und der freien Landschaft. Mit der Randeingrünung des Plangebiets nach Westen, Süden und Norden wird ein harmonischer Übergang zur Landschaft geschaffen.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Erstellung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Es sollen verschiedene Wohnarten und -formen ermöglicht werden, die unterschiedlichen Personengruppen je nach Alter, Lebensphase und Einkommen Wohnmöglichkeiten bieten. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit kleinen und größeren Wohnungen soll z.B. jungen Menschen günstigen Wohnraum bieten, der für Ein- oder Zwei-Personenhaushalte ausgelegt ist. Aber auch ältere Menschen, denen aufgrund der Lebensumstände ihre bisherige Wohnsituation zu groß geworden ist, können hier im gewohnten sozialen Umfeld der Gemeinde weiter selbstständig wohnen.

Neben Einfamilienhäusern für Familien können als Alternative auch Doppelhäuser und Kettenhäuser errichtet werden, womit auf kleinen Grundstücken trotzdem ein eigenes Haus mit Garten möglich ist.

Die Gebäude sollen an den vorhandenen Höhenlinien bzw. an den vorhandenen Geländeverlauf angepasst werden. Im südlichen, westlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, damit, wie auch schon in den bestehenden Wohngebieten, ein harmonischer Übergang zur Landschaft geschaffen wird. Dazu dient auch die festgesetzte Randeingrünung. Im Innenbereich kann eine dichtere Bauweise erfolgen mittels Doppel- und Kettenhäusern. Die Kettenhäuser sind jeweils von Norden erschlossen, damit die Garten- und Aufenthaltsbereiche im Süden liegen und somit ausreichend besonnt werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets können Mehrfamilienhäuser entstehen. Diese sind von der Höhenentwicklung begrenzt, so dass sie sich gegenüber den angrenzenden Einfamilienhäusern einfügen und es v.a. zu keiner Verschattung kommt. Der Bereich der Mehrfamilienhäuser bildet damit den Abschluss des Wohngebiets nach Norden.

Es sollen durchgängige Baufenster festgesetzt werden, um auf den Grundstücken eine optimale Ausrichtung der Gebäude zu ermöglichen. Mit Grundstücksgrößen zwischen 250 m<sup>2</sup> und 880 m<sup>2</sup> für Doppel- / Kettenhäuser und Einfamilienhäuser werden kleine bis mittelgroße, an die dörflichen Gegebenheiten und den ländlichen Charakter angepasste Grundstücke vorgesehen. Die Grundstücksgrößen für Mehrfamilienhäuser betragen ca. 1.150 m<sup>2</sup> und 1.190 m<sup>2</sup> und sind für ein oder mehrere Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Auf den Baugrundstücken sollen innerhalb der festgesetzten Wohngebiete möglichst viele Wohnformen zulässig sein. Daher werden die Festsetzungen relativ offen und flexibel gehalten. Im WA 1 sollen Mehrfamilienhäuser zulässig sein, aber auch Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser. Im WA 2 sollen Kettenhäuser und Doppelhäuser zulässig sein, aber auch Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Im WA 3 sollen Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein.

Für jede Baumöglichkeit wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe errechnet, die sich an der geplanten Straßenhöhe orientiert. Ebenso werden die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe und die Traufhöhe festgesetzt, so dass die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung begrenzt sind und sich landschaftlich einfügen. Für Ein- und Mehrfamilienhäuser wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, die sich an die bestehende Bebauung anlehnt. Für Kettenhäuser wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine einseitige Grenzbebauung ermöglicht.

Eine wichtige Zielsetzung ist die Berücksichtigung der Bauökologie im Plangebiet. Durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden ist die Nutzung von Solaranlagen und Photovoltaik gewährleistet, was zur Reduzierung von klimaschädlichen Immissionen beiträgt.

Im Plangebiet wird das Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet. Zur gedrosselten Ableitung des Regenwassers sollen Retentionszisternen auf den Grundstücken festgesetzt werden.

Weitere städtebauliche Ziele sind eine umfassende Eingrünung der westlichen, südlichen und nördlichen Grundstücke zur Landschaft. Diese dienen damit auch als Abschirmung und Pufferbereiche zur landwirtschaftlichen Nutzung. In den festgesetzten Pflanzgebieten und privaten Grünflächen soll eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern eine landschaftliche Einbindung und die Entstehung eines Ortsrands nach Westen und Süden gewährleisten. Die Grundstücke sollen gemäß Festsetzungen ebenfalls begrünt werden. Die Verwendung von Schotter-, Stein- und sonstigen Materialschüttungen wird ausgeschlossen.

Durch die Begrünung der öffentlichen Straßen mit Bäumen und der Schaffung von kleinen Platzbereichen an Straßeneinmündungen soll im Straßenraum zusätzlich eine Aufenthaltsqualität für die Bewohner geschaffen werden.

Der bestehende Feldweg im Süden bleibt erhalten, so dass die Nutzung für den landwirtschaftlichen Verkehr und als überörtliche Radwegverbindung weiterhin bestehen bleibt. Ebenso können die bestehenden Wege und die



weiteren Wegeverbindungen nach Westen und Norden weiterhin für Fußgänger und Fahrradfahrer zur Erholung und Freizeitgestaltung genutzt werden.

Um das Außengebietswasser im Falle eines Starkregenrisikoereignisses vom Plangebiet abzuhalten, soll im Norden und Westen im Bereich der privaten Grünflächen ein durchgängiger Erdwall angelegt und begrünt werden.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet soll von Südosten vom Helmbundweg aus erschlossen werden.

Von dort führt die Haupteerschließungsstraße von Süden aus in das Plangebiet in Richtung Norden und verschwenkt dann nach Westen. An die Haupteerschließung wird eine Wohnstraße angehängt, so dass der südliche Planbereich als Ringstraße erschlossen werden kann.

Entlang der Haupteerschließung wird ein durchgängiger Gehweg mit davorliegenden öffentlichen Stellplätzen geplant. Auch entlang der Wohnstraße soll ein durchgängiger Gehweg verlaufen, um eine gute fußläufige Anbindung im gesamten Plangebiet zu schaffen. Ebenso werden Fußwegeverbindungen an die bestehenden Fußwege im Lilienweg und der Straße „Im Tal“ geschaffen. Durch die Ringerschließungen wird eine durchgängige Befahrbarkeit des Plangebiets v.a. auch für Müllfahrzeuge gewährleistet.

Entlang des Feldwegs Flst. 3850/1 wird entlang der Baugrundstücke ein Bereich als Verkehrsgrün ausgewiesen, um die Befahrbarkeit des Weges für v.a. auch mit landwirtschaftlichem Verkehr und für Radfahrer weiterhin zu gewährleisten.

Der bestehende Feldweg Flst. 3903 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grasweg festgesetzt und ist damit für Fußgänger weiterhin nutzbar. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder ist über die bestehenden Feldwege weiterhin möglich.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet (WR) sind hier jedoch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die das Wohnen nicht stören, allgemein zulässig. Im Einzelnen sind dies:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die zulässigen Arten von Nutzungen

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche Zwecke

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Durch den Ausschluss der oben genannten Nutzungen soll der überwiegende Wohncharakter auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation der angrenzenden Bebauung gesichert und beibehalten werden.

Weiterhin sollen insbesondere negative Auswirkungen, die durch Außenbewirtschaftung und parkende Autos entstehen können, sowie ein mögliches erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden werden.

## 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 25° bis 40° für geneigte Dächer und 0° bis 5° für Flachdächer bei.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit einem Maximum von 0,4 festgesetzt, um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren. Versickerungsfähige Beläge sind nicht zur GRZ anzurechnen.

Um Flächenverbrauch durch oberirdische Parkplätze zu vermeiden, sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser erdüberdeckte Tiefgaragen zulässig. Diese dürfen die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten.

Für Einfamilienhäuser wird die Firsthöhe bei geneigten Dächern auf maximal 8,50 m, die Traufhöhe auf maximal 6,00 m begrenzt. Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern auf maximal 6,50 m begrenzt.

Für Mehrfamilienhäuser wird bei geneigten Dächern eine Firsthöhe von maximal 11,00 m und eine Traufhöhe von maximal 7,00 m, bei Flachdächern eine Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt.

Die First-, Trauf- und Gebäudehöhen werden bezüglich der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) errechnet, so dass die Gebäude sich harmonisch in die Hangsituation einfügen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen. Von der Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als +/- 0,5 m abgewichen werden. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

### 7.3 Bauweise

**Im WA 1:** Die geplante Bebauung soll als offene Bauweise erfolgen, d.h. es sind Gebäudelängen bis maximal 50 m möglich. Die Gebäude sind jedoch ab einer Länge von 30 m in Grundriss und Optik durch Vor- und Rücksprünge zu untergliedern, um lange, ungegliederte Gebäudefluchten zu vermeiden. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Sofern freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, gelten die Vorgaben für WA 3 entsprechend, d.h. die Gebäudelängen werden auf maximal 18 m begrenzt.

**Im WA 2:** Die geplante Bebauung soll als abweichende Bauweise erfolgen. Diese ist in Form einer einseitigen Grenzbebauung der Hauptgebäude (Kettenhäuser) ohne Längenbeschränkung zulässig. Durch die Gliederung Hauptgebäude – Garage – Hauptgebäude – Garage... ist eine bauliche und optische Gliederung gewährleistet.

Zusätzlich ist neben der abweichenden eine offene Bauweise zulässig mit einer maximalen Gebäudelänge der Hauptgebäude von 18 m. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Sofern eine Bebauung mit Kettenhäusern nicht möglich ist, können somit die Grundstücke mit Doppelhäusern oder freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden.

**Im WA 3:** Die geplante Bebauung soll als offene Bauweise erfolgen mit einer maximalen Gebäudelänge der Hauptgebäude von 18 m. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Mit der Beschränkung der Gebäudelängen wird eine kleinteilige Gebäudestruktur erzielt. Angebaute Garagen bleiben unberücksichtigt.

### 7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtungen bzw. mindestens 2/3 der Hauptgebäudelänge sind parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen, um die Gebäude in den natürlichen Hangverlauf einzufügen.

Abweichungen bis zu 15° sind zulässig, um die Gebäude den jeweiligen Geländesituationen und der erforderlichen Südausrichtung zur Nutzung regenerativer Energien anzupassen.

### 7.5 Zulässige Zahl der Wohnungen

#### Im WA 1:

Es wird keine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen festgesetzt, um unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen innerhalb der Gebäude zu ermöglichen (z.B. Seniorenwohnungen).

Sofern im WA 1 freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, gelten die Vorgaben von WA 2 und WA 3 entsprechend.

#### Im WA 2 und WA 3:

Eine bauliche Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau, die durch die Ausnutzung der durchgängigen Baufenster und der

Hangsituation sonst möglich wäre, soll vermieden werden. Daher wird die maximale Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

## **7.6 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. Die Höhe der Nebenanlagen darf jedoch die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

In den als private und öffentliche Grünflächen / Pflanzgebotsflächen und Flächen für Leitungsrechte festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

## **7.7 Stellplätze und Garagen**

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf den festgesetzten Grünflächen und Leitungsflächen und zur K 2330 hin. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen entsprechende Abstände eingehalten werden, um Rangiervorgänge im öffentlichen Raum zu minimieren.

Alle befestigten privaten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gewährleistet ist.

Entlang der Erschließungsstraßen werden 4 öffentliche Parkplätze neu ausgewiesen.

## **7.8 Sichtdreiecke**

Im Bereich von Einmündungen werden Sichtdreiecke für eine ausreichende Anfahrtsicht festgesetzt. Um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten, sind diese Flächen von Bebauung und flächigen Sichthindernissen wie z.B. Hecken, Sträucher, Sichtschutzwänden freizuhalten.

## **7.9 Versorgungsflächen (Umspannstation)**

Zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität ist eine zusätzliche Umspannstation erforderlich. Diese soll an der Haupterschließung mittig im Plangebiet erstellt werden.

Der Standort wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation in der Planzeichnung festgesetzt.

## **7.10 Versorgungsleitungen**

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Fernmeldeleitungen sind wegen der Beeinträchtigung des Siedlungsbildes aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Im Zuge des Straßenbaues können problemlos Leitungen bzw. Leerrohre eingelegt werden.

### **7.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.

Zur Entlastung des Kanalsystems sowie um Überschwemmungsgefahr zu mindern und den Wasserhaushalt zu schonen, ist pro Gebäude (Dachfläche) eine Regenwasserrückhalteanlage herzustellen.

### **7.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Schutz gegen Oberflächenwasser und Schäden durch Starkregen**

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich der privaten Grünflächen ein durchgängiger Erdwall zum Schutz gegen Oberflächenwasser und zur Vorbeugung von Schäden aus Starkregenereignissen anzulegen. Der Erdwall hat eine Höhe von 0,50 m und eine Fußbreite von 2,0 m.

Damit soll das Oberflächenwasser der nördlichen und westlichen Außengebietsflächen vom Plangebiet abgehalten und geordnet abgeleitet werden.

Der Erdwall und die Mulde werden von der Gemeinde Langenbrettach im Rahmen der Erschließungsarbeiten angelegt und bepflanzt.

Von den Eigentümern der Flächen ist der Erdwall dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Funktionsweise des Walls als durchgängiger Schutz gegen Außengebietswasser ist dauerhaft zu erhalten. Bei Änderungen ist die Gleichwertigkeit zur Schutzwirkung des Walls vor der Ausführung nachzuweisen.

### **7.13 Leitungsrechte**

Im Westen des Plangebiets wird im Bereich des geplanten Baugrundstücks ein Leitungsrecht festgesetzt zur Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser über das angrenzende Nachbargrundstück in die öffentliche Grünfläche und den Entwässerungsgraben.

Im Bereich des bestehenden Graswegs Flst. 3850/2 befindet sich eine Brunnenleitung, die zwischen den Straßen „Im Tal“ und Lilienweg verläuft. Die Fläche des Graswegs wird den neuen Bauplätzen zugeteilt. Zur Sicherung der Leitungsführung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Langenbrettach festgesetzt.

**Hinweis:** Die bestehenden Telekommunikationsleitungen im Westen (Flst. 3903, Feldweg) werden nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

## 7.14 Grünplanerische Festsetzungen

### Private Grünflächen und Pflanzgebote

Im Süden, Westen und Norden des Plangebiets werden private Grünflächen für Sträucher festgesetzt (PFG). Damit soll das Plangebiet zur freien Landschaft hin eingegrünt werden. Es wird ein durchgängiger Gehölzstreifen festgesetzt, der als Puffer und Abschirmung dient. Die Pflanzung soll im Abstand von 1,5 m zu den Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen, so dass eine landwirtschaftliche Nutzung ungestört möglich ist.

Innerhalb der privaten Grünflächen im Norden und Westen wird ein durchgängiger Erdwall angelegt zur Rückhaltung des Oberflächenwassers der Außenbereiche, sowie zur Vorbeugung von Schäden aus Starkregenereignissen. Dieser wird mit Sträuchern bepflanzt.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind jegliche bauliche Anlagen sowie Terrassen unzulässig.

Pro Grundstück soll ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden, um z.B. Nist- oder Sitzmöglichkeiten für Vögel zu schaffen und das Plangebiet zu durchgrünen.

### Öffentliche Grünflächen

Entlang der Straßen sollen zur Gliederung und Belebung des Straßenraums im Bereich der öffentlichen Parkplätze und an Straßeneinmündungen hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden.

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

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung 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.

Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Es wird eine extensive Begrünung mit Arten der Pflanzenliste 4 empfohlen.

Städtebaulich und ökologisch sind Gartengestaltungen durch Steinschüttungen unerwünscht. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die diese auf das notwendige Maß beschränken sollen. Wege sind davon nicht betroffen, da sie unter den Begriff der „baulichen Anlagen“ fallen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen unzulässig. Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

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 verglaster, durchsichtiger Ecken (z.B. in einem Treppenhaus), vertikale und horizontale Linien in engen Abständen oder Punktraster.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

### 8.1 Dachform und Dachneigung

Als **Dachform** sind alle geneigten Dachformen zulässig, um auch im Hinblick auf eine mögliche Solar- und Photovoltaiknutzung einen großen Spielraum zu gewährleisten. Die Dachneigung soll bei geneigten Dächern zwischen 25° und 40°, bei Flachdächern zwischen 0° und 5° ausgeführt werden. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig.

Die **Dacheindeckung** soll in Angleichung an die bestehende Bebauung mit roten bis rotbraunen sowie grauen bis anthrazitfarbigen Dachziegeln oder Dachsteinen erfolgen.

Flachdächer bei Hauptgebäuden sowie bei Garagen und Carports sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

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. Wird eine Dachfläche größtenteils mit diesen Anlagen eingedeckt, sind für die übrigen untergeordneten Dachflächen auch Metalleindeckungen zulässig.

**Dachaufbauten** (Dachgauben, Zwerchgiebel) sind zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in Anordnung und Ausmaßen beschränkt.

Angebaute **Garagen und Nebenanlagen** sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung den Hauptgebäuden anzupassen. Flachdächer bei Garagen und offenen Garagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

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 Stellplätze**

Aus ökologischen Gründen sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine o. ä. auszuführen.

Auf den Baugrundstücken sind bei Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Größe 1 Stellplatz pro Wohnung, bei Wohnungen von mehr als 50 m<sup>2</sup> Größe 2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

Die höhere Stellplatzanzahl ist bedingt durch den hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum und soll aus städtebaulichen Gründen ein Zuparken der Erschließungsstraßen verhindern.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig, d.h. die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

### **8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung**

Da die Baugrundstücke überwiegend eine relativ starke Hangneigung aufweisen, ist das Anlegen von Böschungen nicht auszuschließen. 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 werden in den öffentlichen Erschließungsflächen verlegt.

Für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität ist die Errichtung einer Umspannstation mit den Maßen 5,0 x 5,5 m erforderlich. Die Trafostation soll innerhalb des Plangebiets an der geplanten Erschließungsstraße errichtet werden.

Im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung werden die bereits vorhandenen Leitungen (Telekom, Wasser) sowie die neue Stromversorgung entsprechend berücksichtigt und, falls erforderlich, innerhalb der öffentlichen Straßenflächen im Plangebiet verlegt. Sofern sich Leitungen innerhalb der bisherigen Ackerflächen befinden, sollen diese im Zuge der Erschließungsarbeiten in die öffentlichen Flächen verlegt werden.



Die bestehenden Telekomleitungen im Feldweg Flst. 3903 im Westen, die Brunnenleitung im Grasweg Flst. 3850/2, sowie die Wasser- und Abwasserleitung im Feldweg Flst. 3850/1 im Süden bleiben bestehen und werden teilweise nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

Im Plangebiet wird das Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet. Zur gedrosselten Ableitung des Regenwassers sollen Retentionszisternen auf den Grundstücken festgesetzt werden.

Das Ingenieurbüro I-motion GmbH, Ilsfeld erstellt die Entwässerungs- und Erschließungsplanung zum Bebauungsplan „Hintere Milbe“.

*Die Inhalte werden im weiteren Verfahren ergänzt*

## 10. Räumlicher Geltungsbereich

Gemeinde Langenbrettach, Gemarkung Brettach:  
Flurstücke Nr. 3851, 3852, 3853  
Teilfläche von Flst.Nr.3850/1, 3850/2, 3903

## 11. Flächen- und Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 2,1 ha (21.081,85 qm).

Gesamtfläche brutto	2,1 ha (21.081,62 m <sup>2</sup> )	100 %
Wohnbaufläche neu	1,5 ha (14.927,04 m <sup>2</sup> )	71 %
Erschließungsfläche	0,4 ha (3.821,43 m <sup>2</sup> )	19 %
Private Grünfläche	0,1 ha (968,25 m <sup>2</sup> )	5 %
Öffentliche Grünfläche	0,1 ha (1.364,90 m <sup>2</sup> )	5 %

Berechnung der zulässigen Grundfläche gemäß § 13 b BauGB:

Wohnbaufläche x GRZ = zulässige Grundfläche

$$14.927,04 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,4 = 5.970,816 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>, damit sind die Voraussetzungen nach § 13 b BauGB eingehalten.

### **Zahl der Wohnungen:**

Bereich WA 1: keine Begrenzung

Bereich WA 2 und WA 3: 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Grundstück

**Wohngebäude:** Einfamilienhäuser geplant: 27  
Mehrfamilienhäuser geplant: 3 (mit ca. 6 - 8 Wohnungen pro Gebäude)

### **Zahl der Einwohner (E):**

#### Berechnung Einfamilienhäuser:

Bei Annahme von 2,5 Bewohnern (B) je Wohnung ergeben sich bei Zugrundelegung des Mittelwertes maximal 135 Einwohner (E) (2,5 x 27 x 2). Sollten die Einzelhäuser nur mit 1,5 Wohnungen belegt sein, ergeben sich 81 Einwohner.

#### Berechnung Mehrfamilienhäuser:

Bei Annahme von 2,5 Bewohnern (B) je Wohnung und 6 Wohnungen in 3 Mehrfamilienhäusern ergeben sich 45 Einwohner (E) (2,5 x 3 x 6).

Bei Annahme von 1,5 Bewohnern (B) je Wohnung und 6 Wohnungen in 6 Mehrfamilienhäusern ergeben sich 27 Einwohner (E) (1,5 x 3 x 6).

### **Städtebauliche Dichte:**

Bruttowohndichte, bezogen auf den Geltungsbereich:

180 E	:	2,1 ha	=	86 E/ha
108 E	:	2,1 ha	=	51 E/ha

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Mindest-Bruttowohndichte Gemeinden im ländlichen Raum unter 2.4.0 (5) mit 40 EW/ha angegeben. Die Vorgaben des Regionalplans sind im Baugebiet daher eingehalten.

## **12. Erschließungskosten**

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

## **13. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **Auswirkungen der Planung auf Umwelt, Natur und Landschaft**

Im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB i.V. m. §13a BauGB gelten Eingriffe, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher keine Ausgleichspflicht.

Davon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß §1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

#### Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich und grenzt an den Teilort Brettach an, der ca. 2.220 Einwohner hat. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung ist es bisher von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Infolge der geplanten Wohnnutzung ist das Planungsgebiet künftig mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Mensch einzuschätzen. Hinsichtlich des Schutzguts Mensch ergibt sich durch die Planung somit eine Aufwertung. Während der Bauphase ist in den angrenzenden Gebieten über einen begrenzten Zeitraum mit einer erhöhten Belastung durch Baufahrzeuge (Lärm, Schadstoffe, Staub) zu rechnen. Aufgrund der nur temporären Wirkung sind daraus jedoch keine gravierenden Beeinträchtigungen abzuleiten. Anlagebedingt ergibt sich für die bewohnten Bereiche im Umfeld des Geltungsbereichs eine Veränderung des optischen Eindrucks der Umgebung. Betriebsbedingt ist mit Emissionen durch Verkehr (Lärm, Abgase) und Hausbrand sowie Freizeitlärm durch die Nutzer auszugehen. Das Planungsgebiet wird über bestehende Straßen erschlossen, diese führen zu einer geringen Mehrbelastung durch Verkehr in den angrenzenden Gebieten.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Gemäß den Richtlinien der Ökokonto-Verordnung von Baden-Württemberg sind Ackerflächen als mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere einzuschätzen.

Durch die Planung erfolgen eine Flächenversiegelung sowie eine Nutzungsänderung. Trotz der bestehenden geringen Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie die Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entstehen durch die Planung erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Nach der geplanten Bebauung ist die Eignung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere als sehr gering zu bewerten.

In Hinsicht auf die biologische Vielfalt ist das Planungsgebiet ebenfalls von geringer Bedeutung. Es sind keine Habitatstrukturen vorhanden, wie z.B. Gehölze. Für geschützte Arten fehlen nach Aussage der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung die erforderlichen Habitate. Zudem bestehen Einschränkungen durch die bestehende Siedlungsfläche im nahen Umfeld des Planungsgebiets.

Für die landesweite Biotopvernetzung hat das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung. Der südliche Rand des Planungsgebiets liegt im 1000m-Suchraum des Biotopverbunds mittlere Standorte. Die Planung steht der Entwicklung des landesweiten Biotopverbunds nicht entgegen, da nur ein sehr geringer Teil des Suchraums betroffen ist.

Zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (AWL Dieter Veile, Obersulm, Januar 2020) und ein artenschutzrechtliches Gutachten (AWL Dieter Veile, Obersulm, August 2020) erstellt. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen ist das Vorkommen geschützter Amphibien- und Schmetterlingsarten im Planungsgebiet auszuschließen.

Als Vogelarten kommen Haussperling, Hausrotschwanz, Amsel und Star in den anschließenden Gärten und Streuobstwiesen vor, im weiteren Umfeld ein Brutpaar der Feldlerche. Zudem konnte das Vorkommen der Zwergfledermaus festgestellt werden. Untersucht wurde zudem das Vorkommen von Reptilien. Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Lebensstätten geschützter Arten. Da die Feldlerche bei der Wahl des Brutplatzes flexibel ist und weite Teile der Gemarkung von Langenbrettach aufgrund der flachen topographischen Lage überdurchschnittlich günstig für die Feldlerche sind, ist

davon auszugehen, dass Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben nicht erfüllt werden.

#### Schutzgut Fläche und Boden

Das Gebiet der Gemeinde Langenbrettach besitzt insgesamt eine Größe von ca. 2.397 ha. Der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen betrug im Jahr 2018 12,0% (ca. 286 ha). Der landesweite Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen lag im Jahr 2018 bei 14,8%, der Anteil im Landkreis Heilbronn bei 17,8 % (Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/015152xx.tab?R=GS125113>).

Vorkommende bodenkundliche Einheiten laut bodenkundlicher Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind Parabraunerde aus Löss und Sandlöss (Kartiereinheit J400) sowie Kolluvium, z.T. über Braunerde und Parabraunerde, aus Abschwemmassen über Fließerden (Kartiereinheit J87). Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als hoch, bzw. hoch bis sehr hoch bewertet, die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ als mittel bis hoch und die Funktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ als mittel bis sehr hoch (<http://maps.lgrb-bw.de/>).

Für das Schutzgut Fläche und Boden entsteht durch die Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung ein erheblicher Eingriff.

Das Planungsgebiet ist in der Flurbilanz als Vorranggebiet II ausgewiesen. Es handelt sich um überwiegend landbauwürdige Flächen, für die eine Fremdnutzung ausgeschlossen sein sollte. Für die Landwirtschaft hat das Planungsgebiet daher eine hohe Bedeutung.

#### Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt gemäß der Geologischen Karte überwiegend im Bereich des Löß, Lößlehms, Verwitterungslehms. Die Ergiebigkeit der hydrogeologischen Einheit wird mit gering angegeben, die Durchlässigkeit mit ebenfalls gering. Die Flächenversiegelung führt zu einer Reduzierung der Infiltrationsfläche. Da das Gebiet für die Grundwasserneubildung nur von geringer Bedeutung ist, werden die entstehenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Grundwasser als nicht erheblich gewertet. Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das Wasserschutzgebiet „WSG Neuenstadt“ grenzt an das Planungsgebiet an.

Es liegen keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet.

#### Schutzgut Klima und Luft

Aus Sicht des Schutzgutes Klima und Luft ist das Planungsgebiet von mittlerer Bedeutung. Die Ackerflächen eignen sich gut zur Bildung von Kaltluft, die aufgrund der geringen Hangneigung jedoch nicht abfließen kann und daher nicht siedlungsrelevant ist. Kleinräumig ist durch die Bebauung mit einer zusätzlichen Erwärmung zu rechnen. Durch das Vorhaben entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand sowie der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker von geringer Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild. Die geplante Bebauung wird den Ortsrand verschieben, das Ortsbild aber nicht grundsätzlich verändern. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild bzw. Ortsbild.

Für das Schutzgut Erholung ist das Gebiet von mittlerer Bedeutung, da es im Umfeld noch landschaftliche Strukturen aufweist, jedoch intensiv als Acker genutzt wird.

Das Landschaftsschutzgebiet „LSG Brettachtal“ grenzt an das Planungsgebiet an.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter. Es sind daher keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### Fazit

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Brettach. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind geringfügig. Die Zunahme von Emissionen durch Kfz-Verkehr und Lärm sind nicht erheblich.

Die betroffenen Flächen sind landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Aufgrund der Neuversiegelung durch Wohngebäude und Verkehrsflächen stellt das Vorhaben einen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Fläche und Boden dar. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Für Erholung und Landschaftsbild ist das Planungsgebiet von mittlerer Bedeutung. Die Bebauung kann durch Gestaltung und Bepflanzung in die Kulturlandschaft eingebunden werden.

Das Plangebiet ist in der Flurbilanz als Vorrangfläche II ausgewiesen und hat damit eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft. Die Schaffung von Wohnraum im Bereich des Bebauungsplans „Hintere Milbe“ wird als vorrangig angesehen vor den Belangen der Landwirtschaft, da das Plangebiet im Vergleich mit den übrigen außerörtlichen Flächen als am besten geeignet erscheint und auch im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Wegen der hohen Bauplatznachfrage und fehlender innerörtlicher Bauflächen ist eine Neuausweisung von Bauflächen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich.

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

- Versiegelung des Bodens auf das unbedingt notwendige Maß einschließlich der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten
- Gärtnerische Gestaltung der Grundstücke und Ausschluss von Schottergärten und Steinschüttungen
- Umfassende Randeingrünung der Grundstücke zur offenen Landschaft als private Grünflächen mit Pflanzgeboten für heimische Bäume und Sträucher
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Begrünung von Flachdächern von Hauptgebäuden und Garagen / Carports

- Getrennte Erfassung des Regenwassers und Ableitung in den natürlichen Wasserkreislauf
- Neugestaltung des Landschaftsbildes

#### 14. Lärmgutachten

Das Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH, Waiblingen hat eine „Schallimmissionsbeurteilung bezüglich benachbarter Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt Neuenstadt“ vom 24. November 2020 erstellt. In dieser wurde überprüft, inwiefern das Heranrücken des Plangebiets „Hintere Milbe“ der Gemeinde Langenbrettach an die Gewerbe- und Industrieflächen der Stadt Neuenstadt verträglich ist mit der geplanten Wohnnutzung (Allmeines Wohngebiet).

Die Untersuchung kommt zu folgender Beurteilung:

*„Die nächstliegenden und maßgeblichen Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt Neuenstadt unterliegen entsprechend den Bebauungsplänen bzw. Entwürfen der Stadt Neuenstadt den Emissionskontingenten (Festsetzungen über die zulässige Schallabstrahlung).*

*Die Ergebnisse der Berechnungen (siehe Abschnitt 4) anhand der Emissionskontingente zeigen, dass an der westlichst gelegenen heranrückenden geplanten Wohnbebauung im Vergleich zu dem bestehenden Ortsrand eine Pegelerhöhung um 2 dB(A) zu erwarten ist. In der Summe betragen die Erwartungswerte tags 53 dB(A) und nachts 39 dB(A). Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sind um 1-2 dB(A) unterschritten.*

*Das Heranrücken der geplanten Plangebietsflächen „Tiefelshecke“ und „Hintere Milbe“ entsprechend den städtebaulichen Konzeptionen an die Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt Neuenstadt führt ausgehend von den Festsetzungen in den Bebauungsplänen bzw. Planungen der Stadt Neuenstadt zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet.*

*Hinweis:*

*Aufgrund der geringen Unterschreitung ist ein weiteres Heranrücken der Wohngebietsflächen an die Industrie- und Gewerbeflächen ohne weitere Schallschutzmaßnahmen – ausgehend von der Kontingentierung - gegebenenfalls nicht mehr verträglich mit den Immissionsvorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).“*

Die Schallimmissionsbeurteilung des Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH vom 24.11.2020 ist als Anlage zum Bebauungsplan angefügt.

## 15. Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 14.12.2020

---

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Langenbrettach, den XX.XX.2020

---

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.2020

---

Bürgermeister Timo Natter