

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN

“TIEFELSHECKE”

GEMÄSS DES VERFAHRENS NACH § 13B BAUGB

GEMARKUNG BRETTACH
GEMEINDE LANGENBRETTACH
LANDKREIS HEILBRONN

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3. Planerische Vorgaben / Schutzgebiete / Artenschutz	6
4. Beschreibung des Bestandes	11
4.1 Lage / Begrenzung.....	11
4.2 Derzeitige Nutzung der Flächen.....	12
4.3 Topographie.....	12
5. Städtebauliche Zielsetzung	13
6. Erschließung	15
7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans	16
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.3 Bauweise.....	17
7.4 Stellung der baulichen Anlagen.....	18
7.5 Zulässige Zahl der Wohnungen.....	18
7.6 Nebenanlagen.....	18
7.7 Stellplätze und Garagen.....	18
7.8 Sichtdreiecke.....	19
7.9 Versorgungsflächen (Umspannstation).....	19
7.10 Versorgungsleitungen.....	19
7.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	19

7.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Schutz gegen Oberflächenwasser und Schäden durch Starkregen.....	19
7.13 Leitungsrechte.....	20
7.14 Grünplanerische Festsetzungen.....	20
8. Örtliche Bauvorschriften.....	21
8.1 Dachform und Dachneigung.....	21
8.2 Einfriedungen und Stützmauern.....	22
8.3 Stellplätze.....	22
8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung.....	22
9. Ver- und Entsorgung.....	23
10. Räumlicher Geltungsbereich.....	23
11. Flächen- und Zahlenangaben.....	24
12. Erschließungskosten.....	25
13. Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	25
14. Lärmgutachten.....	28
15. Bearbeitung / Planfertiger.....	30
Abbildungsverzeichnis	
Abb. 1: Auszug digitale topographische Karte.....	12

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.

Auch im 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 dort „nur für einheimische Interessenten“ begrenzt werden.

Die Nachfrage nach gemeindeeigenen Bauflächen war und ist weiterhin sehr groß, so dass bisher Bauwünsche aus der ortsansässigen Bevölkerung negativ beschieden werden mussten.

Momentan 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 Vielzahl an telefonischen Anfragen nach Bauplätzen.

Aufgrund der räumlichen Lage der Gemeinde Langenbrettach, der guten innerörtlichen Grundversorgung und Infrastruktur, sowie der Anbindung zu regionalen und überregionalen Zentren, ist die Gemeinde u.a. mit ihrem Teilort Brettach für ortsansässige, aber auch für auswärtige Familien und Personen als Wohnstandort attraktiv. Dies zeigt sich auch bei den Interessenten für Bauplätze. Mit der Ausweisung der neuen Bauflächen soll daher 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.

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.

Aufgrund der Vielzahl der Anfragen können diese nicht im Bereich der innerörtlichen Freiflächen, Baulücken oder Leerstände bedient werden. So gibt es derzeit im Innerort 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.

Die Gemeinde Langenbrettach ist seit mehreren Jahren aktiv darum bemüht, innerörtliche Potentialflächen zu ermitteln und zu nutzen und treibt Konzepte voran, um die Ortskerne zu beleben und die Grundversorgung und Infrastruktur zu erhalten und auszubauen.

Dazu hat die Gemeinde Langenbrettach bereits an mehreren Förderprogrammen zur Entwicklung des Innerorts teilgenommen. 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), der Förderzeitraum umfasste 2003 – 2014 und 2018 - 2021. Im Zuge dessen wurden 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 des Bebauungsplans „Tiefelshecke“ ist teilweise im Flächennutzungsplan enthalten und bildet die nordwestliche 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 teilweise als geplante Wohnbaufläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Planung eines allgemeinen Wohngebiets folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird in dem Bereich des Bebauungsplans „Tiefelshecke“ im Rahmen des § 13b-Verfahrens berichtigt und zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Planerische Vorgaben / Schutzgebiete / Artenschutz

Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope.

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (AR)

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

Für Vogelarten, die in Gebäudenischen, unter Dachvorsprüngen oder in Dachspalten brüten, befinden sich keine Nistgelegenheiten im Plangebiet. Durch den Abbruch der Gebäude im Plangebiet werden daher keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt, da keine Fortpflanzungsstätten entfallen.

Aufgrund der Weitläufigkeit der Ackerflächen und fehlender Gehölzstrukturen ist das Vorkommen der gefährdeten Feldlerche nicht auszuschließen. Durch das Vorhaben können Fortpflanzungsstätten der Feldlerche entfallen und damit Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG erfüllt werden.

Zur konkreten Beurteilung des Eingriffs muss im Rahmen einer **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** eine Untersuchung möglicher Brutvorkommen der Feldlerche durchgeführt werden.

Fledermausarten

Vorkommen von Fledermäusen im Gebäude sind nicht möglich, da keine Spaltenquartiere existieren. Durch einen Abbruch des Gebäudes werden daher keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG erfüllt.

Reptilienarten

Das Umfeld des Gebäudes mit Sukzessionsvegetation kann der Zauneidechse als Habitat dienen. Durch das Vorhaben können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt werden.

Zur konkreten Beurteilung des Eingriffs muss im Rahmen einer **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** eine Untersuchung möglicher Vorkommen der Zauneidechse durchgeführt werden.

Amphibienarten

Es fehlen essentielle Habitatstrukturen, Vorkommen können daher ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG 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 Arten untersucht und bezüglich des Eingriffs naturschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse werden wie folgt dargestellt:

Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurden anhand von neun Begehungen 5 Brutvogelarten nachgewiesen (Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Feldlerche), die mit 7 Brutpaaren vertreten waren. Weitere 11 Arten suchten das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste oder beim Überflug auf.

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

Für die Vogelarten Amsel, Bachstelze, 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.

Für die Feldlerche kann es aufgrund des geplanten Siedlungsrandes zur Entstehung einer neuen Meidezone und damit zur Verschiebung der beiden Brutplätze kommen. Damit kann durch das Vorhaben ein Verbotstatbestand gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG erfüllt werden. Als CEF-Maßnahme sind die Brutplatzverluste durch die strukturelle Verbesserung der umliegenden Ackerflur zu kompensieren. Dazu können 2 Lerchenfenster

von 20 m² angelegt werden. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ein Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird nicht erfüllt, da die Brutvorkommen 2020 außerhalb des Plangebiets lagen.

Reptilien

Aufgrund der Habitatstrukturen konnten Vorhaben der Mauereidechse und der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Auf den Einsatz von Reptilienplatten wurde verzichtet, da die vom Vorhaben betroffenen Biotope für die Schlingnatter ungeeignet waren. Bei keiner der sieben Geländegänge wurde ein Individuum einer Eidechsenart angetroffen. Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich geschützter 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.

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 einschließlich 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 „Tiefelshecke“ befindet sich östlich des Regionalen Grünzugs und grenzt an diesen an. 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.

Bestehender Bebauungsplan „Vordere Milbe II“

Im bestehenden Bebauungsplan „Vordere Milbe II“ vom 29.09.1972 ist die an das Plangebiet angrenzende Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist eine Teilfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) ausgewiesen. Zulässig sind dort *„1. Tankstellenbetrieb mit kleinerer Werkstatt ohne Karosseriearbeiten, 2. Sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie nicht wesentlich störend sind, 3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind im GE* allgemein zulässig.“*

Die Einschränkung des Gewerbegebiets auf Tankstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sowie die anderen zulässigen Nutzungen, entspricht somit vom Störungsfaktor her einem Mischgebiet. Daher ist die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan „Tiefelshecke“ möglich und zulässig. Der bestehende Bebauungsplan „Vordere Milbe II“ weist direkt im Anschluss an das GE* im Südosten und Südwesten ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet aus.

Die bestehende Tankstelle ist nicht mehr in Betrieb und wurde umgenutzt, ebenso wurde dort ein Wohngebäude errichtet.

Immissionen Verkehr und Gewerbe

Im Norden des Plangebiets Tiefelshecke verläuft die Landesstraße L 1088. Laut Umgebungslärmkartierung der LUBW sind die Lärmwerte tagsüber und nachts eingehalten. Es sind daher keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.

Gewerbe- und Industriepark

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 bezieht 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 „Tiefelshecke“ 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 Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für die Erschließung 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 „Tiefelshecke“ befindet sich zur Hälfte be-

reits im Flächennutzungsplan, in dem es als Wohnbaufläche dargestellt ist. 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.

Aus diesen Gründen eignet sich das Gebiet Tiefelshecke aus städtebaulicher Sicht am besten für die Ausweisung eines Wohngebiets. Damit die Gemeinde der starken Bauplatznachfrage nachkommen kann, ist die Ausweisung des Bebauungsplans „Tiefelshecke“ 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 „Tiefelshecke“ keine Einträge. Der Altstandort „Tankstelle, Neuenstädter Str. 57, Brettach“ grenzt nordöstlich an das Plangebiet an.

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

Bestehende Leitungen

Im Bereich der Plangebiets Tiefelshecke befinden sich innerhalb der bestehenden Feld- und Graswege im Norden und Osten, sowie in der Neuenstädter Straße Leitungen der Telekom. Diese werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt bzw. festgesetzt.

Auf Flst. Flst. 3874 befindet sich ein ungenutztes Gebäude, das ehemals als Verstärkerstelle der Post genutzt wurde und sich in Gemeindeeigentum befindet. Dieses soll abgebrochen werden.

Netzverstärkungsmaßnahme der 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 nordwestlichen Ortsrand von Brettach im Anschluss an das Baugebiet Vordere Milbe.

Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Der im Norden verlaufende Feldweg 3875 ist Bestandteil des Plangebiets. Weiter nördlich verläuft die Landesstraße L 1088 von Neuenstadt a.K. nach Öhringen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Neuenstädter Straße sowie an die Wohnbebauung der Bergstraße mit Wohngebäuden und Gärten- / Freizeitanlagen. Dort befindet sich ein Grasweg Flst. 3859/1, der Bestandteil des Plangebiets ist. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Der Feldweg Flst. 3870 im Süden, sowie der Feldweg Flst. 3893 im Westen befinden sich innerhalb des Plangebiets.

Im weiteren Verlauf nach Westen auf der Gemarkung Neuenstadt a.K. befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet GIK der Stadt Neuenstein a. K.. Im Südwesten befindet sich ein Aussiedlerhof.



Abb 1: 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 allen Seiten von Feldwegen umgrenzt, die teils als Schotter-, Gras- oder Erdwege vorhanden sind. Durch das Plangebiet verläuft von Nord nach Süd ebenfalls ein Feldweg. Im Norden befindet sich auf Flst. 3874 ein ungenutztes Gebäude, das ehemals als Verstärkerstelle der Post genutzt wurde.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3,4 ha.

4.3 Topographie

Im östlichen Bereich des Plangebiets auf Flst. 3871 verläuft die Hangneigung von Osten (bestehende Bebauung) nach Südwesten abfallend, sowie von Norden nach Südwesten abfallend. Von der Neuenstädter Straße im Nordosten bis zur Kreuzung der beiden Feldwege Flst. 3870 und 3863 im Südwesten verläuft eine Senke quer durch das Flst. 3871. Die Höhen steigen von ca. 201,5 m ü. NN im Nordosten auf ca. 204,0 bzw. 203,5 m ü. NN im Südosten an. Im Norden beträgt die Höhe des Feldwegs ca. 201,0 m ü. NN, von dort fallen sie zur Senke hin stetig ab. Der tiefste Bereich im Südwesten liegt bei ca. 195,5 m ü. NN.

Der westliche Bereich des Plangebiets auf Flst. 3867 fällt stetig von Norden nach Süden bzw. leicht nach Südosten ab von ca. 201,5 m ü. NN auf ca. 196,5 bzw. 195,5 m ü. NN.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Der bestehende nordwestliche Ortsrand von Brettach soll ergänzt und städtebaulich geordnet erweitert und abgerundet werden. Im Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich des Plangebiets bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Ausweisung des Bebauungsplans „Tiefelshecke“ soll die Wohnbaufläche darüber hinaus gemäßigt nach Westen erweitert werden.

Die geplanten Bauplätze schließen im Norden entlang des bestehenden Feldwegs räumlich in gleicher Art und Weise wie die bisherige Bebauung den Ortsrand von Brettach linear ab und führen damit die nördliche Ortsbereichsgrenze weiter.

Im Westen bildet der bestehende Feldweg eine natürliche Ortsgrenze, welche die Bebauung einfasst und zur Landschaft hin eingrenzt. Durch die Randeingrünung des Plangebiets nach Westen, Norden und Süden wird ein harmonischer Übergang zur Landschaft geschaffen.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Erstellung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan „Tiefelshecke“ 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.

Des Weiteren sollen auch Einfamilienhäuser für Familien erstellt werden. Als Alternative dazu können aber auch Doppelhäuser und Kettenhäuser errichtet werden, um auf kleinen Grundstücken trotzdem ein eigenes Haus mit Garten zu ermöglichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden daher flexibel gestaltet, so dass je nach Nachfrage in den einzelnen Bereichen des Baugebiets verschiedene Haus- und Wohnformen möglich sind.

Mit den geplanten Mehrfamilienhäusern und Doppel- / Kettenhäusern werden zudem verdichtete Wohnformen ermöglicht, die eine flächensparende Bebauung darstellen.

Die Gebäude sollen an den vorhandenen Höhenlinien bzw. an den vorhandenen Geländeverlauf angepasst werden. In den Randbereichen 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. In den Innenbereichen 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 mittleren 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 Ver-

schattung kommt. Der Bereich der Mehrfamilienhäuser bildet damit optisch eine Art Wohngebietsmitte. Dort können nach Bedarf z.B. auch Läden angeordnet werden, die der Versorgung des Gebietes dienen.

In der Plangebietsmitte soll ein Platzbereich als Quartierstreiffpunkt entstehen. Im Anschluss daran soll eine öffentliche Grünfläche angeordnet werden, die als Kinderspielplatz für das Wohngebiet gestaltet werden soll. 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.

Es sollen durchgängige Baufenster festgesetzt werden, um auf den Grundstücken eine optimale Ausrichtung der Gebäude zu ermöglichen. Mit Grundstücksgrößen zwischen 250 m² und 880 m² 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 zwischen 700 m² und 2.000 m² 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. So sollen im WA 1 Mehrfamilienhäuser zulässig sein, möglich sind 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 nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücke zur Landschaft bzw. zu den Feldwegen und Ackerflächen. 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 Norden und Osten gewährleisten. Die Grundstücke sollen gemäß

Festsetzungen ebenfalls begrünt werden. Die Verwendung von Schotter-Stein- und sonstigen Materialschüttungen wird ausgeschlossen.

Die bestehenden Feldwege im Norden und Westen bleiben erhalten, so dass die Nutzung für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin bestehen bleibt. Ebenso können die bestehenden Wege und die weiteren Wegeverbindungen nach Westen und Süden weiterhin für Fußgänger 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 Nordosten von der Neuenstädter Straße aus erschlossen werden. Von dort führt die Haupteerschließungsstraße erst nach Westen und dann nach Süden. Das westliche Plangebiet wird mittels einer Ringstraße an die Haupteerschließung angebunden. Der östliche Planbereich wird ebenfalls als Ringerschließung an die Haupteerschließung angehängt. Entlang der Haupteerschließungsstraße, die als Sammelstraße dient, wird ein einseitiger, durchgängiger Gehweg mit davor liegenden Längsparkplätzen vorgesehen.

An der Ringstraße im Westen wird ebenfalls ein einseitiger, durchgängiger Gehweg geplant. Im östlichen Planbereich werden die Grundstücke über eine Wohnstraße erschlossen, die als Mischfläche ohne Gehweg angelegt wird. In den Wohnstraßen sind ebenfalls öffentliche Parkplätze vorgesehen. Durch die Ringerschließungen wird eine durchgängige Befahrbarkeit v.a. auch für Müllfahrzeuge gewährleistet.

Im Einfahrtsbereich der Neuenstädter Straße in das Plangebiet wird der bestehende Gehweg erweitert und beidseitig an die neue Haupteerschließungsstraße angebunden, so dass eine durchgehende Fußgängerverbindung an das bestehende Wohngebiet besteht. Durch die Gehwege im Plangebiet und deren Anbindung an die Neuenstädter Straße ist v.a. auch für Kinder und ältere Menschen, die zu Fuß in den Ortsbereich bzw. zu Kindergarten oder Schule gelangen, eine sichere Nutzung möglich.

Ein Fußweg im Westen des Plangebiets zu dem bestehenden Feldweg ermöglicht die fußläufige Erreichbarkeit der freien Landschaft.

Die umliegenden Feldwege im Norden und Westen des Plangebiets werden erhalten, so dass der landwirtschaftliche Verkehr zur Bewirtschaftung der Felder weiterhin uneingeschränkt ermöglicht wird.

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 festgesetz-

ten Grünflächen und Leitungsflächen. 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 16 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 in der Plangebietsmitte errichtet 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 Bereich bisherigen Feldwegs Flst. 3859/1 befindet sich eine Telekomleitung. Die Fläche des Feldwegs wird den neuen Bauplätzen zugeteilt. Zur Sicherung der Leitungsführung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom festgesetzt. Eine Bepflanzung der Fläche ist mit der Telekom abzustimmen.

Hinweis: Die bestehenden Telekommunikationsleitungen im Norden (Flst. 3875, Feldweg) und im Osten (Neuenstädter Straße) werden nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

7.14 Grünplanerische Festsetzungen

Private Grünflächen und Pflanzgebote

Im Norden, Westen und Süden 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 jeweils ein durchgängiger Erdwall angelegt zur Rückhaltung des Oberflächenwassers der Außenbereiche, sowie zur Vorbeugung von Schäden aus Starkregenernissen. 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.

Es wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Kinderspielplatz gestaltet werden soll. Der Spielplatz, sowie der Quartiersplatz sollen entsprechend begrünt und mit Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um

eine angenehme Aufenthaltsqualität mit schattigen und besonnten Bereichen zu schaffen.

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 verglasteter, 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 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 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 m² Größe 1 Stellplatz pro Wohnung, bei Wohnungen von mehr als 50 m² 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 maxima-

len 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 erforderlich mit den Maßen 5,0 x 5,50 m. Die Trafostation soll in der Plangebietsmitte im Platzbereich errichtet werden.

Im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung werden die bereits vorhandenen Leitungen (Telekom) 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. 3875 im Norden, entlang der Neuenstädter Straße im Osten und im Feldweg Flst. 3859/1 im Osten bleiben bestehen und werden nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

Der bisherige Feldweg Flst. 3859/1 wird den jeweiligen Bauplätzen zugeschlagen, daher wird dort im Bereich der bestehenden Telekomleitungen ein durchgängiges Leitungsrecht zugunsten der Telekom festgesetzt.

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 „Tiefelshecke“.

Die Inhalte werden im weiteren Verfahren ergänzt

10. Räumlicher Geltungsbereich

Gemeinde Langenbrettach, Gemarkung Brettach:

Flurstücke Nr. 3867, 3870, 3871, 3874

Teilfläche von Flst.Nr. 3859/1, 3862, 3863, 3875, 3883, 3893

11. Flächen- und Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 3,4 ha (33.938,05 m²).

Gesamtfläche brutto	3,4 ha (33.938,05 m ²)	100 %
Wohnbaufläche neu	2,4 ha (24.387,76 m ²)	71 %
Erschließungsfläche	0,7 ha (7.098,87 m ²)	20 %
Private Grünfläche	0,2 ha (1.764,13 m ²)	6 %
Öffentliche Grünfläche	0,1 ha (687,29 m ²)	3 %

Berechnung der zulässigen Grundfläche gemäß § 13 b BauGB:

Wohnbaufläche x GRZ = zulässige Grundfläche

$$24.387,76 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,4 = 9.755,104 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m², 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: 42

Mehrfamilienhäuser geplant: 5 - 6 (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 210 Einwohner (E) (2,5 x 42 x 2). Sollten die Einzelhäuser nur mit 1,5 Wohnungen belegt sein, ergeben sich 126 Einwohner.

Berechnung Mehrfamilienhäuser:

Bei Annahme von 2,5 Bewohnern (B) je Wohnung und 6 Wohnungen in 6 Mehrfamilienhäusern ergeben sich 90 Einwohner (E) (2,5 x 6 x 6).

Bei Annahme von 1,5 Bewohnern (B) je Wohnung und 6 Wohnungen in 6 Mehrfamilienhäusern ergeben sich 54 Einwohner (E) (1,5 x 6 x 6).

Städtebauliche Dichte:

Bruttowohndichte, bezogen auf den Geltungsbereich:

$$\begin{array}{lclcl} 300 \text{ E} & : & 3,4 \text{ ha} & = & 88 \text{ E/ha} \\ 180 \text{ E} & : & 3,4 \text{ ha} & = & 53 \text{ E/ha} \end{array}$$

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Mindest-Bruttowohndichte für 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.

Aufgrund 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. Anlaubebedingt 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, dies führt 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 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 keine Bedeutung.

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 sowie Fledermausarten im Planungsgebiet auszuschließen.

Als Vogelarten kommen Haussperling, Hausrotschwanz, Amsel und Bachstelze sowie zwei Brutpaare der Feldlerche in den angrenzenden Gärten und landwirtschaftlichen Flächen vor. Für die Vogelarten Haussperling, Hausrotschwanz, Amsel und Bachstelze ist davon auszugehen, dass Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben nicht erfüllt werden

Obwohl 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, kann es aufgrund der Entstehung einer neuen Meidezone im Zusammenhang mit dem geplanten Siedlungsrand zur Verschiebung der beiden Brutplätze der Feldlerche (gleichbedeutend mit dem Verlust der Brutplätze) kommen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können hier durch die Anlage von zwei sogenannten Lerchenfenstern von 20 qm (CEF-Maßnahme) auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden.

Untersucht wurde zudem das Vorkommen von Reptilien. Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Lebensstätten geschützter Arten.

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 Abschwemmmassen über Fließerdern (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 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.

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 geringer Bedeutung, da es keine Strukturen aufweist und intensiv als Acker genutzt wird.

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.

Für Erholung und Landschaftsbild ist das Planungsgebiet von geringer 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 Wohn-

raum im Bereich des Bebauungsplans „Tiefelshecke“ wird als vorrangig angesehen vor den Belangen der Landwirtschaft, da das Plangebiet im Vergleich mit den übrigen außerörtlichen Flächen als am besten geeignet erscheint. 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 Sträucher; Anpflanzung von Bäumen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Begrünung von Flachdächern von Hauptgebäuden und Garagen / Carports
- Getrennte Erfassung des Regenwassers und Ableitung in den natürlichen Wasserkreislauf
- Neugestaltung des Landschaftsbildes

Als Ausgleich für Auswirkungen auf geschützte Pflanzen und Tiere gemäß § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen zur Kompensation vorgesehen:

- Anlage von 2 Lerchenfenstern mit 20 m² in der umliegenden Ackerflur auf der Gemarkung Brettach.

14. Lärmgutachten

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

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 Emissi-
onskontingente 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 Er-*

wartungswerte 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