

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Bürgermeisteramt Langenbrettach  
Rathausstraße 1  
74243 Langenbrettach

**Bauen und Umwelt**

Postanschrift:  
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Frau Hagenloch

Telefon 07131 994-6848

Fax 07131 994-83-6848

E-Mail [Martina.Hagenloch@landratsamt-heilbronn.de](mailto:Martina.Hagenloch@landratsamt-heilbronn.de)

Zimmer K403

Unser Zeichen 2021- 100156- BL

Datum 31.01.2022

**Vorhaben: Bebauungsplan "Hälde"**  
**Ort: Langenbrettach, Gemarkung Langenbeutigen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

**Natur- und Artenschutz**

Schutzgebiete

In etwa 100 m Entfernung zum Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiets Nr. 6823441 Kocher mit Seitentälern. Auf der Grundlage der vorgelegten Angaben in der Natura 2000 Vorprüfung und des gegenwärtigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets ausgeht.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Es wurde ein Kompensationsdefizit von 72.843 Ökopunkten festgestellt. Davon entfallen 36.160 ÖP auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und 36.683 ÖP auf das Schutzgut Boden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Potentielle Ausgleichsflächen können gerne mit der uNB des Landratsamts Heilbronn fachlich abgestimmt werden.

Die temporär entfallende Hecke wird auf einer Länge von 50 Metern nachgepflanzt. Hierbei ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden. Wir empfehlen Beerensträucher vorzusehen, um das Nahrungsangebot für Vögel zu erhöhen.

Hinweis: In der Begründung ist im zitierten Teil auf Seite 17 die Rede von 32.750 ÖP Defizit im Schutzgut Tiere und Pflanzen und einem Gesamtdefizit von 69.433 ÖP.

Wir bitten, diese Zahlen an die Bilanzierung im Umweltbericht und die oberhalb des Zitats in der Begründung genannten Zahlen anzupassen.

### Begrünungskonzept

Im vorgelegten Entwurf sind keine Angaben zu Pflanzgeböten, Pflanzbindungen oder Pflanzzwängen enthalten. Die bestehende Hecke ist durch geeignete Festsetzungen rechtlich zu sichern. Ebenso sollten Vorgaben zu Begrünungsmaßnahmen auf den Freiflächen gemacht werden. Durch die naturnahe Lage und im Zuge der Umweltbildung raten wir zu einer naturnahen Gestaltung der Freiflächen. Aufgrund der Nähe zum Außenbereich sind bei Neupflanzungen gebietsheimisches Saatgut und gebietsheimische Gehölze vorzusehen. Wir empfehlen neben den oben erwähnten Heckenstrukturen die bestehenden Einzelgehölze (vor allem die gebietsheimischen Arten) so weit wie möglich in das Konzept zu integrieren und zu erhalten.

### **Bodenschutz**

Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

### **Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz**

Im Norden und Westen des Plangebiets befindet sich die Brettach. Entlang der Brettach befindet sich zum ehemaligen Freibadgelände und zum Sportplatz hin eine Hochwasserschutzanlage (Damm, Deich).

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten wird das Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser der Brettach nicht überschwemmt. Bei einem Extremhochwasser wird aber das gesamte Plangebiet überschwemmt. Die Wasserspiegellage bei einem Extremhochwasser liegt bei 189,20 m ü. NHN.

Das Plangebiet liegt somit in einem Risikogebiet. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Die Gebäude müssen daher so errichtet werden, dass sie nicht bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden. Nach Aussage der Planunterlagen liegt die EFH bei 189,3 m ü. NHN und somit 10 cm über dem Extremhochwasser. Wichtig ist aber auch, dass alle weiteren Öffnungen wie Kellertreppen, tiefliegende Fenster, Lüftungen etc. auch mindestens über 189,3 m ü. NHN liege.

Es wird noch darauf hingewiesen, dass von Seiten des Landes Baden-Württemberg derzeit die Hochwassergefahrenkarten an der Brettach überrechnet werden. Mit ersten Ergebnissen ist aber vor Mitte 2023 nicht zu rechnen. Durch die Überrechnung kann es zu Veränderungen des Überschwemmungsgebietes und der Risikogebiete kommen.

### **Straßen und Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Langenbeutingen. In der Nähe verläuft die K 2009, grenzt aber nicht direkt an das Plangebiet an.

Das Gebiet ist weit genug von der K 2009 entfernt, sodass Anbaubeschränkungen nicht geprüft werden.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die bestehenden Stellplätze zwischen der Talhalle und dem Sportplatz stehen zur Verfügung.

Wir empfehlen dringend den Bau einer Querungsinsel auf der K 2009 auf Höhe der geplanten Zufahrt zur Kita bzw. zum Familienzentrum, damit auch eine gesicherte Querung für Radfahrer z.B. aus Neudeck gewährleistet ist.

Ebenfalls empfehlen wir, den Gehweg rechts von Schwabbach kommend, bis zur Brücke auszubauen. Dies ist wichtig, um die Fußgänger bis zur Querungsstelle zu führen. Im Bereich der Schwabbacher Straße ist sonst keine gesicherte Querungsmöglichkeit vorhanden.

Die Planungen diesbezüglich sind rechtzeitig vorher mit dem Amt 54 abzustimmen. Hierfür ist auch eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Langenbrettach und dem Landkreis Heilbronn zu schließen, in dem die Durchführung, Unterhaltung und Kostenverteilung geregelt sind.

Ggfs. ist zudem die Anlage einer Linksabbiegespur auf der K 2009 erforderlich. Dies hängt jedoch u.a. vom zu erwartenden Mehrverkehr ab. Vom Bauherren ist daher eine Aufstellung des künftigen Mehrverkehrs beim Amt 54 vorzulegen.

Eine abschließende Stellungnahme ist daher noch nicht möglich.

## **Bautechnik**

Hinweis zu Punkt. 2.2 der örtlichen Bauvorschriften, hier Dachbegrünung, PV -Pflicht: Das Anfang Oktober 2021 erneut novellierte Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg erweitert die Pflicht zur Installation von Solaranlagen. In der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO werden die Anforderungen genau erläutert. (Deshalb muss jeder, der ein neues Nichtwohngebäude plant und den Bauantrag ab 1. Januar 2022 einreicht, gemäß der Weiterentwicklung des Klimaschutzgesetzes eine Photovoltaikanlage installieren.

## **Forst**

Die Gemeinde Langenbrettach plant auf dem gemeindeeigenen Flurstück 4240 die Errichtung eines Familienzentrums zur Kinderbetreuung. Im Vorgriff gab es hierzu bereits einen Scoping-Termin am 04.08.2021, bei welchem auch die Pläne des Kindergartengebäudes (Vorhabensbeschreibung vom 21.07.2021) vorgelegt wurden. Im Vorgriff auf den Scoping-Termin wurde um Stellungnahme der Fachämter gebeten. Des Weiteren gab es einen Vororttermin am 22.09.2021 zwischen Gemeinde- und Forstverwaltung.

Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht der unteren Forstbehörde nach derzeitigem Planungsstand Bedenken gegen das Vorhaben.

Beim Baumbestand im Südwesten des Flurstückes 4240, Gemarkung Langenbrettach, handelt es sich um Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz. Dieses grenzt direkt an den Bebauungsplan an. Nach § 4 Abs. 3 der LBO haben Gebäude einen Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Das Waldstück auf Flurstück 4240 besteht in der Hauptsache aus Haselsträuchern und einzelnen Laubbäumen. Dies wurde sowohl beim Scoping-Termin als beim Vororttermin besprochen. In der aktuellen Planung grenzt der Waldrand unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Im Textteil des Bebauungsplans wird unter H. Waldabstand dabei lediglich auf den Wald außerhalb des Flurstückes 4240 Bezug genommen. Die im Begründungsdokument zum Bebauungsplan angesprochene Herauslösung aus dem Waldverband bezieht sich auf die Sicherstellung und Pflege des Waldrandes, die zukünftig durch den gemeindeeigenen Bauhof erfolgen soll. Das Waldstück ist in den aktuellen Forsteinrichtungsdaten als sonstige Fläche beschrieben. Diese Einstufung ändert aber nicht die Tatsache, dass es sich auch bei einem Waldrand oder einer sonstigen Waldfläche, um Wald im Sinne von §2 LWaldG handelt.

Wie eingangs erwähnt, setzt sich das Waldstück hauptsächlich aus Sträuchern zusammen. Da das Waldstück zuvor direkt an den Randbereich der Liegewiese des Freibades angrenzt, wurden die meisten kritischen und größeren Bäume entsprechend entnommen, weswegen zum jetzigen Zeitpunkt keine konkrete Gefahr für das geplante Familienzentrum nach den Planunterlagen des Scopingtermins ausgehen würde. Vor Beginn der Bauarbeiten ist noch eine entsprechende Pflege des Wald-

traufbereiches vorgesehen. Da sich der Wald als „dynamisches System“ über die Zeit jedoch verändern kann und weiterhin wächst, ist eine künftig entstehende Gefährdungssituation für die genannten Bebauungsbereiche ohne konkreten Gegenmaßnahmen nicht dauerhaft auszuschließen. Wie beim Scoping-Termin und beim Vororttermin anhand der Plandaten des Vorentwurfs der geplanten Bebauung bereits besprochen, ist eine Unterschreitung des Waldabstandes zum geplanten Gebäude denkbar, unter der Voraussetzung einer Aufnahme einer Grunddienstbarkeit für das Flurstück 4240 mit einer entsprechenden Bewirtschaftungsvorgabe. In der Grunddienstbarkeit ist zum einen geregelt, dass das dortige Waldstück als stufiger Waldrand bzw. niedrigwaldartig bewirtschaftet wird und zum anderen als Wald erhalten bleibt. Bei einem Niedrigwald handelt es sich um einen stufigen Waldrand, dessen Bäume und Sträucher zukünftig eine bestimmte Höhe nicht überschreiten dürfen. Die maximale Oberhöhe der Bäume ergibt sich aus dem Abstand des geplanten Gebäudes zum Baumfuss. Bei Neupflanzungen haben diese mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu erfolgen. Die Regelung zum Walderhalt und zur entsprechenden Waldrandgestaltung muss neben der Grunddienstbarkeit auch in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgehalten werden.

In der aktuellen Fassung des Bebauungsplans liegt dessen Grenze und damit die Baugrenze direkt am Wald. Die Waldabstandslinie ist damit nicht richtig in den Kartenteil eingefügt und sollte entsprechend angepasst werden. Daneben sollten sich die Grenzen des Bebauungsplanes an den Grenzen des geplanten Gebäudes orientieren. Das geplante Gebäude weist einen Abstand von ca. 20 Metern zum Waldrand auf, dieser Abstand sollte nicht unterschritten werden und die Baugrenze des Bebauungsplans sollte sich hieran orientieren und ein entsprechendes Baufenster eingefügt werden. Eine weitere Verrückung der Baugrenze nach Westen hin zum Wald sollte vermieden werden.

Der Zaun, welcher das Waldrandstück bislang von der Liegewiese trennt, ist im Bebauungsplan ebenfalls eingezeichnet. Das Forstamt befürwortet den Erhalt des Zaunes.

Freundliche Grüße

Martina Hagenloch