

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Baugebiet: max. Firsthöhe \* max. Traufhöhe \* max. Gebäudehöhe

Grundflächenzahl: Bauweise

Bauweise: Dachform SD = Satteldach FD = Flachdach

\* über EFH siehe Planteil / Textteil

**WA1** FH max= 8,25 m \*  
2 Wo TH max= 4,00 m \*  
0,4 o  
△ ED SD=33°- 38°

**WA2** GH max= 6,50 m \*  
0,5 a  
△ H FD=0°- 5°

**WA3** FH max= 8,25 m \*  
2 Wo TH max= 4,00 m \*  
0,4 o  
△ E SD=30°- 35°

**WA4** GH max= 6,50 m \*  
0,4 o  
△ E FD=0°- 5°

- Zeichenerklärung**
- Planungsrechtliche Festsetzungen**  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- GH max. Maximale Gebäudehöhe in Meter über EFH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - FH max. Maximale Firsthöhe in Meter über EFH
  - TH max. Maximale Traufhöhe in Meter über EFH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - bsp. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - bsp. EFH = 218,50 Erdgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß (m ü. NN)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
  - a Abweichende Bauweise
  - △ E Nur Einzelhäuser zulässig
  - △ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - △ H Nur Hausgruppen zulässig
  - Baugrenze
  - Stellung der Gebäude FD, Hauptfirstrichtung SD

**Flächen für Stellplätze und Garagen und Carports**  
(§ 12 BauNVO)

- Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen und Carports oberhalb der Geländeoberfläche

**Beschränkung der Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

bsp. WA 1 2 Wo Beschränkung auf 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude im Baugebiet

- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Überfahrt Notfall/Fußweg (siehe Textteil)
  - Öffentliche Parkfläche
  - Fußweg
  - Landwirtschaftlicher Weg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Verkehrsgrün (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität
  - Fläche für Wertstoffsammlung
  - Aufstellfläche für private Müllbehälter am Tag der Abholung

**Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wahl-Konstruktion / Aufschüttung gegen ankommendes Oberflächenwasser; h=0,5m

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)

- pf1 Dachbegrünung (siehe Textteil)
- pf2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textteil)
- pf3 Einzelbäume bei öffentliche Parkplätzen und Straßenraum sowie auf privaten Flächen (siehe Textteil)

**Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen (siehe Textteil)

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten Anlieger
- Mit Geh-, Fahrrecht zu belastende Flächen zu Gunsten Anlieger

**Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: Erdgeschossfußbodenhöhe
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung (Wohnnutzung) freizuhalten sind vgl. Schalltechnische Untersuchung Soundplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

**Sonstige unverbindliche Darstellungen**

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Höhenlinien Bestandsgelände
- Beispielhafte Vermaßung in ca.-Werten, unverbindlich
- geplante Straßenhöhen
- unverbindliche Grundstücksgrenzen
- Kataster

**GEMEINDE FLEIN**  
Landkreis Heilbronn

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"Leimengrubenäcker II"**

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

**ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A)** M 1:500  
I. BEBAUUNGSPLAN  
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**09.12.2021**

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Fläche:   | 2,42 ha                          |
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:<br>§ 2 Abs. 1 BauGB  | 21.11.2019                       |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:<br>§ 2 Abs. 1 BauGB   | 27.11.2019                       |
| Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat:  | 24.06.2021                       |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:<br>§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB  | 07.07.2021                       |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfes:<br>§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB  | 15.07.2021 bis 16.08.2021        |
| Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange<br>§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB | 15.07.2021 bis 16.08.2021        |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:<br>§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW   | 09.12.2021                       |
| Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:<br>§ 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW  | 09.12.2021                       |
| Hiernit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).  |                                  |
| Flein, den 09.12.2021   | Alexander Krüger (Bürgermeister) |

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 22.12.2021  
ist der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Kreis: Heilbronn  
Gemeinde: Flein  
Gemarkung : Flein



# **Bebauungsplan „Leimengrubenäcker II“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Verfahren nach § 13b BauGB

Gefertigt:  
Stuttgart, den 09.12.2021

Aufgestellt:  
Flein, den 09.12.2021

## ZOLL

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANER GMBH  
MARKLSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART  
FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49(0)711 870 512-10  
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

# A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

## A.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl.I.S 4174)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl.I.S. 1802)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1802)

## A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

## A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

#### A.3.1.1 *Allgemeines Wohngebiet* (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO:

### A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und § 1 (7), §§ 16-21a, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

#### A.3.2.1 *GRZ (Grundflächenzahl)*

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

### A.3.2.2 *Höhe baulicher Anlagen*

Die Höhe baulicher Anlage wird definiert durch die maximale First-/Traufhöhe und maximale Gebäudehöhe (siehe Planeinschrieb).

**Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist als Höchstmaß im Normalnullsystem (neues System) festgesetzt (siehe Planeinschrieb)

**Firsthöhe (FH)**

Bei Satteldächern wird die maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe und der obersten Begrenzung der Dachfläche (z.B. First bei Satteldächer)

**Traufhöhe (TH)**

Die Traufhöhe ist als Höchstmaß über der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

**Gebäudehöhe (GH)**

Die Gebäudehöhe ist als Höchstmaß über der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante Attika festgelegt.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bis zu 0,5 Meter über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

**Staffelgeschoss**

Im WA 4 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Der Rücksprung muss auf der Nordwestseite mindestens 3,50 m betragen.

### A.3.2.3 *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke. Sie darf durch Tiefgaragen, deren Einfahrtsbauwerke und Technik, sowie deren Absturzsicherungen überschritten werden.

### A.3.3 **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)**

o: offene Bauweise (siehe Planeinschrieb)

Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen (siehe Planeinschrieb).

a: abweichende Bauweise

Zulässig sind nur Kettenhäuser als Hausgruppen (siehe Planeinschrieb)

### A.3.4 **Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die Stellung der Gebäude (bei Flachdach) und die Hauptfirstrichtung (bei Satteldach) ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

### A.3.5 **Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen und offene und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12,14, 21a BauNVO)**

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports und Garagen

sind auf den im Lageplan dargestellten und mit „ST, GA, CP nicht zulässig“ bezeichneten Flächen gem. § 12 (6) BauNVO nicht zugelassen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Carports müssen von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

Im Übrigen sind im Geltungsbereich des BP auf den Baugrundstücken Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Carports im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zugelassen bzw. können zugelassen werden (§ 23 BauNVO).

### Tiefgaragen

sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig

### Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) sind auf der gesamten Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 25 cbm (Bruttorauminhalt) zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

### **A.3.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Siehe Planeinschrieb. Flächen sind aufgrund von Lärmimmissionen von der Bebauung freizuhalten.

### **A.3.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Baugebietsteil WA 1 und WA 3 ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude (je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte) beschränkt.

### **A.3.8 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Aufteilung der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen.

A.3.8.1 *Straße und Gehweg*  
(siehe Planeinschrieb)

A.3.8.2 *Landwirtschaftlicher Weg*  
(siehe Planeinschrieb)

A.3.8.3 *Öffentlicher Parkplatz*  
(siehe Planeinschrieb)

A.3.8.4 *Überfahrt Notfall/Fußweg*  
Die Durchfahrt wird durch einen Poller verhindert. Im Gefahrenfall bzw. als Ausweichstrecke im Notfall kann die Fläche befahren werden. (siehe Planeinschrieb)

A.3.8.5 *Zufahrtsbeschränkung*  
(siehe Planeinschrieb)

### **A.3.9 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)**

A.3.9.1 *V 1: Fläche für Wertstoffsammlung*  
(siehe Planeinschrieb)

A.3.9.2 *V 2: Aufstellfläche für private Müllbehälter am Tag der Abholung*  
(siehe Planeinschrieb)

A.3.9.3 *Fläche für Elektrizität*  
Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Umspannstationen und Anlagen der Telekommunikation zulässig (siehe Planeinschrieb). Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

### A.3.9.4 *Nahwärme*

Im Baugebietsteil WA 2 bzw. WA 4 soll im Rahmen der Realisierung, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Anlagen für eine Nahwärmestation für das Neubaugebiet realisiert werden.

### **A.3.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

#### A.3.10.1 *Verkehrsgrünfläche*

(siehe Planeinschrieb)

#### A.3.10.2 *Private Grünfläche*

Zulässig sind Grünflächen als naturnaher Erlebnis-/Spielbereich

(siehe Planeinschrieb)

### **A.3.11 Flächen für Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 BauGB)**

#### A.3.11.1 *Fläche für Schutzanlage Oberflächenwasser*

(siehe Planeinschrieb)

### **A.3.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

#### A.3.12.1 *Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze*

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit Ausnahme der TG-Einfahrt mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

#### A.3.12.2 *Insektenfreundliche Beleuchtung*

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich mit insektenschonenden Lampen (max. 3000 K) entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

#### A.3.12.3 *Artenschutzmaßnahme*

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG und i.V. m. §§ 39 (1) Nr. 2 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung (Gehölzrodung) nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

#### A.3.12.4 *Vogelschutzglas*

Großflächige Glasfronten (ab 2 qm) sind mit Vogelschutzglas auszuführen.

#### A.3.12.5 *Trennsystem*

Die Entwässerung ist im Plangebiet im Trennsystem vorzusehen.

#### A.3.12.6 *Dachbegrünung*

Siehe Ziff. Pflanzgebote – Dachbegrünung

#### A.3.12.7 *CEF-Maßnahmen*

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. CEF-Maßnahmen hierfür sind auf einem Teilbereich der Flurstücke 1439 bis 1444 und 1448 bis 1450 möglich. Die CEF-Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Flein und dem Landratsamt Heilbronn gesichert.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

### A.3.12.8 *Zisternen*

Zur Nutzung der Oberflächenwassers für die privaten Gärten sind kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Gedrosselte Abflussmenge:

Zulässige Regenabflussmenge: 0,20 l/s

Retentions-/Speichervolumen: 25-30 l/qm Dachfläche.

### A.3.13 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Siehe Planeinschrieb

GR 1 – zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

LR 1 – zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

FR 1 – zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

### A.3.14 **Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

#### A.3.14.1 *Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Dachbegrünung*

Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude, der versiegelten Flächen (Wege, Terrassen, etc) und des Zufahrtsbauwerks mit mindestens 40 cm fachgerechtem Bodenaufbau auszuführen und zu begrünen gemäß Pflanzliste 1.

Flachdächer sind mit einer 10-15 cm starken Substratschicht auszuführen und extensiv zu begrünen. (s. Pflanzliste 1)

#### A.3.14.2 *Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Anpflanzung von Sträuchern*

Es sind Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

#### A.3.14.3 *Pflanzgebot 3 (Pfg3) – Einzelbaum*

Es sind hochstämmige standorttypische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Gehölze müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in 1m Höhe, besitzen.

Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3 m abweichen.

### A.3.15 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile in einem Bereich von 0,3 m ab Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1) 26 BauGB festgesetzt. Die zur Herstellung der Straßen und Versorgungsanlagen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke sind in diesen Bereich zu dulden.

# B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Leimengrubenacker II"

---

## B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

### B.1.1 Dachform und Dachneigung (DF, DN) – siehe Planeinschrieb

Hauptgebäude:

FD Es sind nur Flachdächer zulässig.

SD Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° bzw 33° bis 38 ° zulässig.

Doppelhäusern und Hausgruppen:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Garagen:

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 20° oder mit einem extensiv begrünten Flachdach erstellt werden.

### B.1.2 Dacheindeckung

Für Hauptdächer gilt:

Flachdächer - sie sind zu begrünen.

Satteldach - als Dacheindeckung ist nur nicht glänzendes blendfreies Material in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit zugelassen.

Verschalungen mit schwarzem Material sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Art und Farbe der Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

### B.1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anzupassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Auf Flachdächern müssen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gem. Ziffer A3.2.2 sowie einen Abstand von 1,0 m zur Außenwand einhalten.

### B.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Es sind Dachgauben (Dachaufbauten) mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Summe der Breite aller Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel/Zwerchiegel einer Dachfläche darf höchstens 50 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- Die Einzelbreite einer Dachgaube darf höchstens 4,0 m betragen.
- Der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,20 m betragen

- Der Abstand zwischen den einzelnen Dachgauben muss mindestens 1,0 m betragen
- Die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m (bei Dachneigung bis 33°) und mindestens 1,50 m (bei Dachneigungen über 33°) unterhalb des Hauptfirstes liegen
- Zugelassen sind ausschließlich Schlepp-, Flachdach- und Giebelgauben, Auf jeweils einer Dachseite darf nur jeweils eine Gaubenart angewendet werden. Mehrere Gauben sind auf derselben Unterkante anzuordnen.



Kleinklimageräte (max. 1.00 x 0,80 x 0,30) sind bis zur Höhe der Dachgaube/Dachaufbau am jeweiligen Standort zulässig.

### B.1.5 Dacheinschnitte bzw. Dachbalkone, Quergiebel

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen. Siehe auch Ziff B 1.4
- Der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite muss mindestens 1,0 m betragen.

Quergiebel/Zwerchgiebel:

Pro Gebäude ist nur ein untergeordneter Quergiebel/Zwerchgiebel zugelassen. Der First des Quergiebels/Zwerchgiebels muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

### B.1.6 Fassadengestaltung

Verkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten, spiegelnden und reflektierenden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik oder engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassade aufeinander abzustimmen.

### B.1.7 Private Stützmauern und Geländegestaltung

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind private Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen nur bis einer maximalen Höhe von 1,0 m über dem natürlichen Gelände zugelassen. Im Anschluss an eine erstellte Stützmauer darf eine erforderliche Böschung nur angelegt werden, wenn sie mindestens 2,0 m Breite aufweist und nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 abgebösch wird. Siehe Ziff B.4

## B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen. Sie dürfen nur bis zu einer Gesamtfläche von 1m<sup>2</sup>, nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit Wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

### **B.3 Gestaltung, Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit Ausnahme der TG-Einfahrt mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind außerhalb der Zuwegung/Terrassen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

### **B.4 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sie dürfen in Holz oder als Hecken sowie als Drahtzäune, die in Hecken eingebunden sind, erstellt werden.

Massive Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,2 m über dem Gehweg zulässig.

Türen und Tore im Zaun können in Stahl ausgeführt werden.

LW – Einfriedungen und Stützmauern jeder Art entlang der mit LW bezeichneten Landwirtschaftlichen Wege müssen dauerhaft einen Abstand von mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze des Feldwegs einhalten.

Bei allen Einfriedungen wie Zäunen und Sichtschutzwänden ist zur Durchlässigkeit von Kleintieren ein Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m einzuhalten.

### **B.5 Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

### **B.6 Stellplatznachweis (§ 74 (2) 2 LBO i.V. m. § 37 (1) LBO)**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach §37 Abs.1 LBO für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

Für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind für diese Wohnung 2 Stellplätze herzustellen.

Für Gebäude mit mehreren Wohnungen sind pro Wohnung mit mehr als 35 qm Wohnfläche mindestens 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen. Für Wohnungen von weniger als 35 qm gilt die Regelung nach § 37 LBO.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Hinweis:

Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,0 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 6% nicht überschreitet.

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

## **B.7 Ökologische Vorschriften (§ 74 (3) LBO)**

### **B.7.1 Bodenaushub**

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 2,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden. Das aufgeschüttete Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen, sofern keine Stützmauer (Siehe Ziff. B 1.7) errichtet wird.

## **B.8 Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

# **C Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

---

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

# **D Hinweise**

---

## **D.1 Bodendenkmale**

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

## **D.2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG). Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktiven Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (§ 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

### **D.3 Pflanzungen**

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

### **D.4 Grundwasser**

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 43 (6) WG anzeigepflichtig beim Landratsamt Heilbronn als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellschutzgebieten. Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt. Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

### **D.5 Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper)- Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löss und lössführende Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggfs. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden / (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggfs. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbesichtigung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

### **D.6 Bauarbeiten im Bereich Versorgungsleitungen**

Das Merkblatt zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ ist beachten.

## **D.7 Altlasten**

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Auf das Merkblatt „Abfallwirtschaft und Altlasten“ des Landratsamts Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt wird verwiesen.

## **D.8 Pflichten des Eigentümers**

Der Eigentümer hat das Anbringen der Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsarbeiten auf seinem Baugrundstück zu dulden.

## **D.9 Nahwärme**

Im Baugebietsteil WA 2 und WA 4 soll im Rahmen der Realisierung, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Anlagen für eine Nahwärmestation für das Neubaugebiet realisiert werden.

## **D.10 Mineralische Rohstoffe**

Nach den Ergebnissen mehrerer ca. 500 m südöstlich gelegener Geothermiebohrungen besteht der Baugrund wahrscheinlich aus einige Meter mächtigen Löss- und Lösslehmablagerungen, die Tonsteinen der Grabfeld-Formation des Mittleren Keupers auflagern. Es wird empfohlen, eventuell in größerer Menge anfallenden überschüssigen Erdaushub auf seine Eignung als Baustoff oder ggf. nach Aufbereitung, auf seine Verwendbarkeit als mineralischer Rohstoff (Ziegeleirohstoff) zu prüfen und das Material einer entsprechenden Nutzung zuzuführen.

## **D.11 Landschaftsschutzgebiet**

Auf Verbote des direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Haigern“ wird hingewiesen: Schutzzweck des Gebiets ist die Erhaltung der landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Haigerns und seines besonderen Erholungswertes für die Allgemeinheit. Zu sichern sind insbesondere die Heckenraine, Streuobstbestände und Wiesen als landschaftsprägende Elemente und ökologisch bedeutsame Lebensräume für Tiere und Pflanzen. In dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern und dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Unter Erlaubnisvorbehalt des Naturschutzbehörde stehen Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen können. Sie bedürfen der schriftlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde. Dazu zählen insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedungen, Nähere Informationen finden sich in der Verordnung des Landratsamtes Heilbronn als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet „Haigern“ vom 9. April 1992.

# E Pflanzlisten

---

## E.1 Pflanzenliste 1

### Dachbegrünung

|  |                        |
|--|------------------------|
| Allium schoenoprasum                                     | Schnittlauch           |
| Allium senescens   | Berg-Lauch             |
| Anthyllis vulneraria                                     | Gemeiner Wundklee      |
| Campanula rotundifolia                                   | Rundbl. Glockenblume   |
| Dianthus carthusianorum                                  | Karthäusernelke        |
| Echium vulgare   | Natternkopf            |
| Euphorbia cyparissias                                    | Zypressen-Wolfsmilch   |
| Helianthemum nummularium                                 | Gemeines Sonnenröschen |
| Hieracium pilosella                                      | Kleines Habichtskraut  |
| Lotus corniculatus                                       | Hornklee               |
| Petrorhagia saxifraga                                    | Felsennelke            |
| Sedum acre   | Scharfer Mauerpfeffer  |
| Sedum Album  | Weißer Mauerpfeffer    |
| Thymus pulegioides                                       | Feldthymian            |
| Briza media  | Zittergras             |
| Bromus tectorum  | Dach-Trespe            |
| Festuca ovina  | Schaf-Schwingel        |
| Koeleria glauca  | Schillergras           |
| Poa bulbosa  | Zwiebel-Rispengras     |
| Poa compressa  | Flaches Rispengras     |
| Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig. |                        |

## E.2 Pflanzenliste 2

### Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

### Sträucher

#### Geeignete Baumarten /Sträucher

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Feldahorn        | Acer campestre         |
| Spitzahorn       | Acer platanoides       |
| Bergahorn        | Acer pseudoplatanoides |
| Mehlbeere        | Sorbus aria            |
| Felsenbirne      | Amelanchier ovalis     |
| Hainbuche        | Carpinus betulus       |
| Wild-Apfel       | Malus sylvestris       |
| Vogel-Kirsche    | Prunus avium           |
| Eberesche        | Sorbus aucuparia       |
| Speierling       | Sorbus domestica       |
| Elsbeere         | Sorbus torminalis      |
| Flieder          | Syringa vulgaris       |
| Roter Hartriegel | Cornus Sanguinea       |
| Hasel            | Coryllus avellana      |
| Weißdorn         | Cataegus monogyna      |
| Pfaffenhütchen   | Euonymus europaea      |
| Liguster         | Ligustrum vulgare      |
| Schlehe          | Prunus spinosa         |
| Hundsrose        | Rosa canina            |
| Holunder         | Sambucus nigra         |

Schneeball  
Faulbaum  
Rote Heckenkirsche  
Brombeere  
Kreuzdorn  
Weinrose  
Beerensträucher wie Johannisbeere, Stachel-  
beere.

Viburnum lantana  
Frangula alnus  
Lonicera xylosteum  
Rubus fruticosus  
Rhamnus cathartica  
Rosa rubiginosa

(Quelle: u.a. Heimische Gehölze. LRA Heilbronn)

### E.3 Pflanzliste 3

Hochstamm mit Drahtballierung 18-20 cm Stammumfang für große und mittelgroße Bäume

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Elsbeere (Sorbus torminalis)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Vogel-Kirsche (Prunus avium)  
Mehlbeere (Sorbus aria)

(Quelle: Heimische Gehölze, LRA Heilbronn)

**Aufgestellt:**

**Stuttgart, den 09.12.2021**

**ZOLL**

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANER GMBH

MARKELSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

**Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen  
des Gemeinderats bestätigt**

**Flein, den 09.12.2021**

**Alexander Krüger**

**Bürgermeister**

Kreis: Heilbronn  
Gemeinde: Flein  
Gemarkung : Flein



## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

zum

### **Bebauungsplan „Leimengrubenäcker II“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Planstand: 09.12.2021

## **1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS**

Der Bebauungsplan „Leimengrubenäcker II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung von Flächen dient und weniger als 10.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

## **2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung, Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Flein ist groß. Um die Innenentwicklung voranzutreiben, unterhält die Gemeinde Flein ein Freiflächenkataster mit allen Baulücken im Gemeindegebiet. Um diese innerörtlichen Flächen einer Bebauung zuzuführen, wurden wiederholt die Eigentümer kontaktiert. Leider ergab sich bisher daraus keine nennenswerte bauliche Umsetzung.

Trotz einzelner Innenentwicklungsmaßnahmen kann die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde nicht gedeckt werden. Daher sind weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Gemeinde wendet daher das zeitlich begrenzte Verfahren nach § 13 b BauGB an.

Im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage soll ein Wohngebiet entstehen, das vor allem den sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt. Dieser Gedanke liegt dem städtebaulichen Konzept zugrunde ebenso wie die harmonische Einbindung am Ortsrand.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Konzeption ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

#### 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Leimengrubenäcker - II“ umfasst ca. 2,43 ha. Es befindet sich im südlichen Teil der Ortslage von Flein. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden – Südgrenze der Flurstücke Nr. 7445, 7446, 7447, 7450, 7451, 7458, 7459, 7460,7461, 7490, 7491, 7491/1, 7502, 7503, 7504

Im Westen – Nordostgrenze des Flurstücks 1451

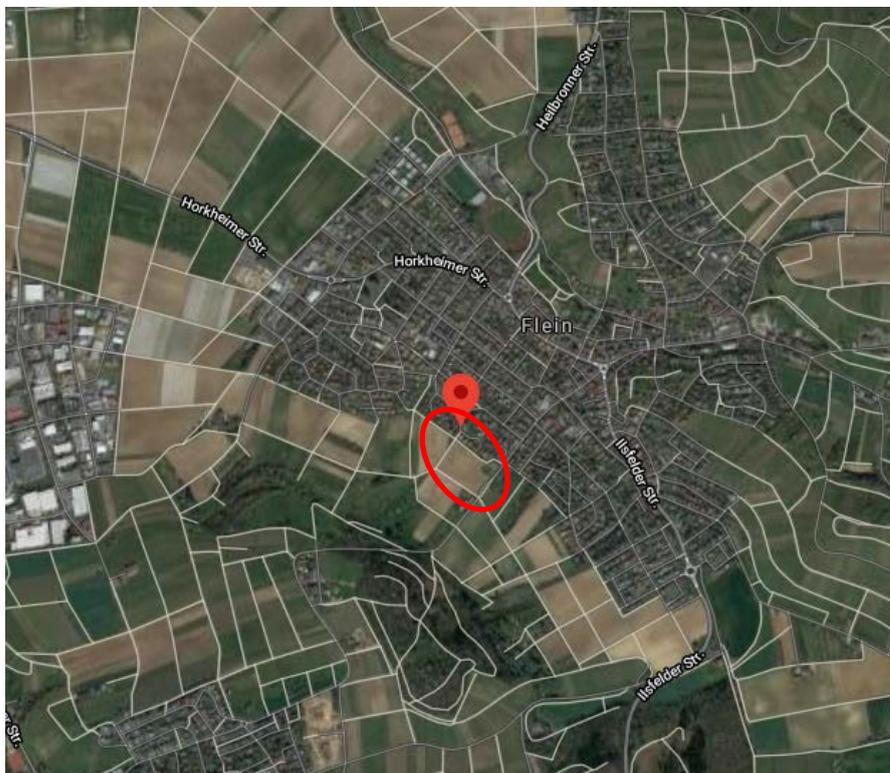
Im Süden – Südgrenze des Flurstücks 1432/1, Südostgrenze des Flurstücks 1445/1

Im Osten - Westgrenze des Flurstücks Nr. 880 (Kellergasse)

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Planteil des Bebauungsplanes ersichtlich.

#### 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Die Gemeinde Flein weist ein intaktes Ortszentrum mit entsprechender Infrastruktur, Wohn- und Gewerbegebiete auf. Das unbebaute Plangebiet liegt im Süden der Ortslage und schließt an ein bestehendes Wohngebiet an.



Quelle: eigene Darstellung Google Maps Bilder 2021 GeoBasis-DE/BKG,GeoContent. Maxar Technologies, Kartendaten 2021 Geobasis-DE/BKG (2009)

### 3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich von der Kellergasse erschlossen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung, die Abwasserentsorgung, sowie die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets werden im Plangebiet neu erstellt und an die bestehende Infrastruktur angeschlossen. Die Abwasserableitung erfolgt in einem neu erstellten Trennsystem. Im Plangebiet solle eine Nahwärmestation errichtet werden. Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises gewährleistet.

### 3.5 Baugrund, Altlasten

Bestehende Altlasten sind der Gemeinde Flein derzeit nicht bekannt.

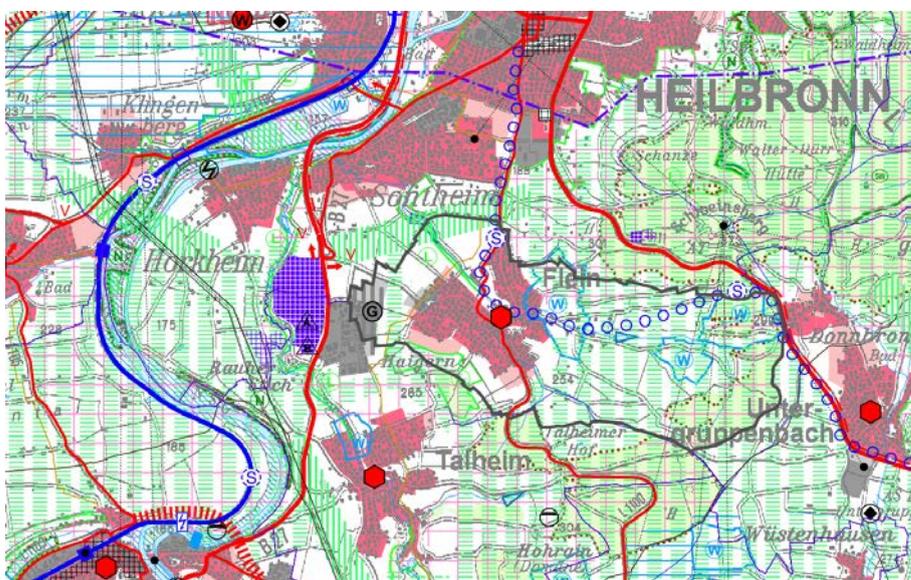
### 3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in kommunalem Besitz der Gemeinde Flein.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde Flein ist dem Verwaltungsraum Flein-Talheim gemäß Regionalplan zugeordnet, und zwar mit der Raumkategorie Verdichtungsraum. Für Gemeinden im Verdichtungsraum sieht der Regionalplan 50 EW/ha vor. Bei einer Größe der Wohnbaufläche von 1,38 ha, Verkehrsfläche von 0,51 ha und Verkehrsgrün von 0,07 ha – insgesamt 1,96 ha – geplanten ca. 52 Wohneinheiten und einer Belegungsdichte von 2,0 EW/WE wird dieser Wert überschritten (ca. 53 EW/ha) und so die Grundlage des § 13b BauGB – Wohnraum schaffen mit einem Schwerpunkt auf sparsamem Umgang mit Grund und Boden – eingehalten.

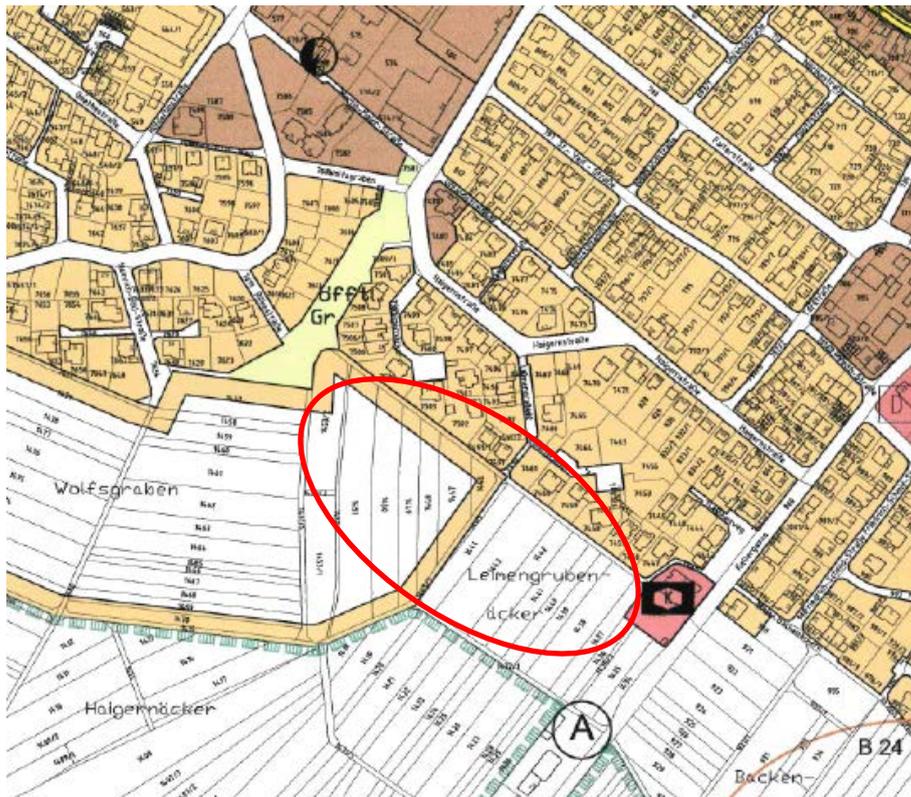


## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans Flein-Talheim wie folgt dargestellt:

Der westliche Teil des Plangebietes ist als geplante Wohnbaufläche festgesetzt, der östliche Teil als landwirtschaftliche Fläche.

Der Bebauungsplan ist daher in einem Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss im Zuge der Berichtigung angepasst werden.



Quelle: Flächennutzungsplan Flein-Talheim 2005

## 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## 5 PLANERISCHE KONZEPTION

Die räumliche Nähe zu Heilbronn weist Flein als beliebten Wohnstandort aus, was sich auch im Wohnbedarf und der Nachfrage nach Wohnraum deutlich widerspiegelt.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine verdichtete Bauweise im Plangebiet vor. Im inneren Kern sind Reihen- und Kettenhäuser, im Westen sind Mehrfamilienhäuser geplant. Diese Nutzung garantiert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Im Anschluss an die bestehende Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser mit entsprechend kleinen Grundstücksgrößen und zur freien Landschaft hin als Ortsrand auch Einzelhäuser geplant.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die von dort ausgehenden Lärmgeräusche sind für den östlichen Bereich des Bebauungsplanes relevant. Entsprechend der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung von SoundPLAN GmbH, 06.06.2019, ist ein Mindestabstand zwischen dem landwirtschaftlichen Gebiet und der zukünftigen Wohnbebauung einzuhalten. Dies führt zu einem Planbereich, der im ursprünglichen Konzept als Wohnbaufläche angedacht war, der jedoch aufgrund o.g. Ausführungen nicht bebaut werden kann.



Quelle: Schalltechnische Untersuchung, SoundPLAN 06.06.2019

Die Flurstücke im Bereich der verkehrlichen Erschließung von der Kellergasse her liegen senkrecht zur Erschließungstrasse. Es konnten nur die Gesamtgrundstücke erworben werden, da eine Zerteilung der landwirtschaftlichen Grundstücke zu einer unwirtschaftlichen Bearbeitung geführt hätte.

Im Süden grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an das Plangebiet. Daher wurde die Bebauung nach Norden hin etwas abgerückt und eine private Grünfläche als Puffer eingeschaltet.

## 6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB getroffen.

## **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die Möglichkeit geschaffen, Wohnbebauung im Plangebiet zu realisieren und am Charakter der angrenzenden bebauten Gebiete festzuhalten. Somit wird der Wesenszug des § 13b BauGB eingehalten.

Dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend werden neben Wohnen auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen, ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Hinblick auf die Nutzung der Umgebungsbebauung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, ebenso die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke. Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt dennoch erhalten.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Kubatur der Gebäude festgesetzt. Hierzu gibt es Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Grundflächenzahl und zur maximalen Gebäudehöhe.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des § 13b BauNVO – viel Wohnraum schaffen und gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden - werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO bei der festgesetzten GRZ ausgenutzt und im Kernbereich um 0,1 überschritten.

Zur Sicherung, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, sind in der vorliegenden Planung folgende Maßnahme als Ausgleich enthalten:

- a) Schutzgut Mensch – Die festgesetzte Dachbegrünung im Kernbereich trägt wesentlich zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei. Auch die angestrebte hochwertige Architektur und das vielfältige Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität tragen dazu bei, einen Ausgleich zur Überschreitung der Obergrenzen aus § 17 BauNVO zu schaffen.
- b) Schutzgut Flora/Fauna – Mit der Festsetzung von Pflanzgeboten mit heimischen Pflanzen sowie einer hochwertigen Pflanzenstruktur gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche wird die Überschreitung der Obergrenze aus § 17 BauNVO im Plangebiet ausgeglichen.
- c) Schutzgut Wasser – durch das Trennsystem soll der Oberflächenwasserabfluss dem Vorfluter zugeführt werden. Die Retentionsmaßnahmen (Dachbegrünung und Zisternen) ermöglichen einen gewissen Grad der Versickerung und daher die Zuführung von

Oberflächenwasser an den Grundwasserkörper. Damit wird auch bei diesem Schutzgut ein Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenze aus § 17 BauNVO geschaffen.

- d) Schutzgut Klima/Luft/Lärm – die Dachbegrünung leistet in ihrer festgesetzten Form einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation. Das Verdunsten von gespeichertem Wasser in den begrünten Dachflächen ermöglicht eine Temperaturabsenkung, die sich vor allem im direkten Umfeld bemerkbar macht. Auch dies ist ein Beitrag zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenze aus § 17 BauNVO.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt über eine maximale Gebäudehöhe, aufbauend auf einer maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe. Diese Festsetzung der maximalen EFH ermöglicht den Bauherren einen Spielraum nach unten, gleichwohl wird ein Maximalmaß für die Gebäudehöhe für die Angrenzer sichtbar und transparent.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen resultiert aus dem städtebaulichen Konzept, der Lage am Ortsrand wie auch den Anforderungen an sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Da im Plangebiet unterschiedliche Reliefenergien vorkommen, wird im steileren Bereich des WA 4 ein Staffelgeschoss für das oberste Geschoss festgesetzt. Der talseitige Rücksprung im obersten Geschoss ist dem bestehenden Gefälle der Baugrundstücke und einem moderaten Übergang zur freien Landschaft geschuldet.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung**

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist Grundlage für die überbaubaren Grundstücksflächen und die jeweilige Bauweise. In den inneren Teilen des Plangebietes wird mit einer abweichenden Bauweise – zulässig sind nur Kettenhäuser als Hausgruppen – ein optimal verdichtetes Bauen erzielt. Die Randbereiche hin zur bestehenden Bebauung und zur freien Landschaft sorgen mit einer offenen Bauweise für einen harmonischen Übergang.

Die ausgewiesenen Baufenster ermöglichen eine individuelle Grundstücksaufteilung.

Mit der Ausweisung der Stellung baulicher Anlagen bzw. Firstrichtung wird ein harmonischen Zusammenfügen von neuer und bestehender Bebauung erzielt.

### **6.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Im Baugebietsteil WA 1 und WA 3 ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude (je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte) beschränkt.

Im Baugebietsteil WA 2 und WA 4 sind verdichtete Bereiche vorgesehen und es ist keine Beschränkungen pro Wohngebäude vorgesehen.

## **6.5 Verkehrsflächen/Erschließung**

Von der Kellergasse aus wird das neue Plangebiet verkehrlich durch Kraftfahrzeuge erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über ein Ringsystem. Für den Notfall sind zwei weitere Zufahrten möglich, die zum einen nach Norden eine Verbindung zur Verkehrsfläche Leimengrubenäcker herstellen und nach Süden auf einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg führen. Außerhalb eines Notfalls sind diese Verbindungen nur für den Fuß- und Radverkehr zugelassen.

Die landwirtschaftlichen Wege sichern die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Raum zwei Flächen für Parkplätze ausgewiesen.

## **6.6 Versorgungsflächen**

Im Zufahrtsbereich des Plangebietes ist eine Versorgungsfläche für Wertstoffsammlung festgesetzt. Dieser zentrale Punkt ermöglicht es allen Bewohnern, die Wertstoffcontainer gut zu erreichen.

Darüberhinaus gibt es Flächen für Müllbehälter, die jedoch ausschließlich am Tag der Abholung dort aufgestellt werden dürfen. Damit wird den Anforderungen der Abfallwirtschaft entsprochen, die ein Rückwärtsfahren in Straßenabschnitte in der Regel nicht zulässt.

## **6.7 Grünflächen/Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die Flurstücke im Bereich der verkehrlichen Erschließung von der Kellergasse her liegen senkrecht zur Erschließungsstrasse. Es konnten nur die Gesamtgrundstücke erworben werden, da eine Zerteilung der landwirtschaftlichen Grundstücke zu einer unwirtschaftlichen Bearbeitung geführt hätte.

Da die ursprünglich geplante Wohnbebauung nördlich und südlich der geplanten Erschließungsstraße aus Lärmschutzgründen nicht erfolgen kann – siehe Ziff 5), wurde für die landwirtschaftlichen Restflächen eine private Grünfläche/Fläche von Bebauung freizuhalten ausgewiesen.

In einem Puffer zur freien Landschaft hin wurden im Süden des Plangebiets ebenfalls private Grünflächen ausgewiesen.

In diesen Grünflächen ist ein naturnaher Erlebnis- und Spielbereich zulässig, der mit Lern-/Infomaterial zu Natur und Landschaft wie auch mit naturnahen Spielgeräten ausgestaltet werden kann.

## **6.8 Flächen für Wasserwirtschaft**

In den höher gelegenen Randbereichen sind Flächen für eine Wall-Konstruktion zum Schutz gegen ankommendes Oberflächenwasser festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass bei Regenereignissen hangabwärts fließendes Wasser auf die Baugrundstücke fließt.

## **6.9 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Die Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sind vielfältig. Mit der Gestaltung der Oberflächenbeläge soll ein Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet werden.

Das dem Grundwasserkörper zugeführte Wasser (Pfad: Oberflächenwasser – Versickerung) wie auch das mittels Verzögerung dem Kanalsystem zugeführte Wasser entlastet die Kläranlage und leistet einen Beitrag zum Ausgleich von Starkregenereignissen.

Dies wird durch die Festsetzung eines Trennsystems, einer Zisterne und einer Dachbegrünung erreicht. Die Dachbegrünung leistet darüberhinaus einen Beitrag für eine Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunsten.

Die Festsetzung der umweltfreundlichen Beleuchtung soll dem vielfach durch falsche Beleuchtung ausgelösten Insektensterben entgegenwirken.

Das Vogelschutzglas verhindert Vogelschlag.

Mit der Festsetzung der Rodungszeiten wird ein Beitrag zum Artenschutz geleistet.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden im Untersuchungsgebiet Zauneidechsen nachgewiesen. Als Kompensation werden CEF-Maßnahmen auf den Flurstücken Teilbereiche der Flurstücke Br., 1439 - 1444 sowie 1499 – 1450 durchgeführt.

So können die für die Zauneidechse notwendigen CEF-Maßnahmen innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

## **6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Durch mögliche Grundstückszuschnitte sind in Teilbereichen des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung notwendig und werden entsprechend festgesetzt.

## **6.11 Pflanzgebote**

Im Plangebiet ist auf der gesamten Grundstückfläche der Bau einer Tiefgarage zulässig. Aus Ökologischen Gründen ist hier eine Mindestüberdeckung von 40 cm Boden erforderlich.

Die Pflanzgebote sollen eine Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen sichern und gleichzeitig einen durchgrünten öffentlichen Straßenraum schaffen.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Durch Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung innerörtlicher Flächen und die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum sichergestellt werden.

### **7.5 Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### **7.5.1 Dachgestaltung**

In Anlehnung an die Dachlandschaft der umgebenden Bebauung wurde im WA 1-Gebiet als zulässige Dachform Satteldach festgesetzt. Der neue Ortsrand im WA 3-Gebiet nimmt mit Satteldach das bisherige Ortsrandbild auf. In den innen gelegenen Bereichen des WA2 und WA 4 soll zur optimalen Nutzung der Gebäude ausschließlich Flachdach zulässig sein auch im Hinblick auf eine optimale Effizienz photovoltaischer Anlagen.

Die Festsetzungen zu Dacheinschnitten, Gauben und Quer-/Zwerggiebeln resultieren aus der bestehenden Dachlandschaft Fleins und garantieren somit eine harmonische Gesamtdachlandschaft.

### **7.6 Werbeanlagen**

Um das Ortsbild von Flein nicht zu beeinträchtigen, wurde das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen beschränkt auf die Stätte der Leistung oder des Vertriebes.

### **7.7 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Zur Sicherung der Bodenfunktionen der nicht überbauten Grundstücksflächen und im Hinblick auf Habitate für Insekten wird eine dauerhafte Begrünung festgesetzt. Schotter- und Kiesgärten unterstützen weder die natürlichen Bodenfunktionen noch bieten sie ein Habitat für Insekten an. Daher sind sie ausgeschlossen.

### **7.8 Stellplatznachweis**

In der Gemeinde Flein gibt es eine Stellplatzsatzung. Der Inhalt dieser Satzung, die bereits vor der vorliegenden Satzung zu örtlichen Bauvorschriften rechtsgültig war, wird daher übernommen.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Darstellung der (derzeit bekannten) Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB**

Da der Bebauungsplan "Leimengrubenäcker II" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

### **8.2 Umweltbelang Mensch**

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich und grenzt an den südlichen Ortsrand von Flein an. Flein hat eine Einwohnerzahl von 7.130 (Stand 2019, Quelle: [www. https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/01515020.tab?R=GS125030](https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/01515020.tab?R=GS125030)). Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung ist es bisher von untergeordneter Bedeutung für den Umweltbelang Mensch. Die nördlich angrenzenden Wohngebiete sind von hoher Bedeutung für den Umweltbelang Mensch.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist das Planungsgebiet künftig mit hoher Bedeutung für den Umweltbelang Mensch einzuschätzen. Hinsichtlich des Umweltbelangs 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 eine neue Zufahrtstraße ausgehend von der Kellergasse erschlossen. Es ist von einer geringen Mehrbelastung durch Verkehr in den angrenzenden Gebieten auszugehen.

### **8.3 Umweltbelang Pflanzen und Tiere**

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Kleinere Flächenanteile werden von Graswegen und einer Sonderkulturfläche mit Schnittweiden eingenommen. Gemäß den Richtlinien der Ökokonto-Verordnung von Baden-Württemberg sind die vorkommenden Biotoptypen mit geringer Bedeutung für den Umweltbelang 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. Die intensiv genutzten Ackerflächen bieten keine wertvollen Habitatstrukturen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets werden durch das Vorhaben Teile eines 500 m Suchraums für Biotop mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbunds in Anspruch genommen. Bei Biotopen mittlerer Standorte handelt es sich um artenreiches Grünland und Streuobstwiesen. Südöstlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich Streuobstbestände als Kernflächen des Biotopverbunds. Zur Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der Biotopvernetzung werden im Rahmen des Bebauungsplans landschaftsplanerische Maßnahmen festgesetzt (Pflanzgebot Pfg 3 Einzelbaum). In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (AWL Dieter Veile, Obersulm, Zwischenbericht) wurden die gemäß dem Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg (ZAK) für die Gemeinde Untergruppenbach definierten Zielarten (für die lokal eine besondere Schutzverantwortung besteht) sowie die Eignung der Strukturen des Plangebiets herangezogen. Die den Zielarten zugehörige und nachgewiesene Arten Rotmilan (*Milvus milvus*) ist nicht vom Vorhaben betroffen. Für die weiteren Zielarten sind die vorhandenen Strukturen nicht relevant. Durch das Vorhaben wird die Zielsetzung des Biotopverbundes nicht signifikant beeinträchtigt.

Ein landesweiter Wildtierkorridor ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Der FFH-Lebensraumtyp Magere Flachlandmähwiese befindet sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (AWL Dieter Veile, Obersulm, Zwischenbericht vom Juni 2021):

Im Untersuchungsgebiet wurden 17 *Brutvogelarten* nachgewiesen, die mit 26 Brutpaaren vertreten waren. Alle Arten sind allgemein verbreitet, überwiegend auch in innerörtlichen Gärten und Gehölzgruppen anzutreffen und relativ wenig störungsempfindlich. Alle Brutvorkommen lagen außerhalb des Plangebiets. Daher werden die Vogelarten durch das Vorhaben nicht signifikant beeinträchtigt.

An 6 aufeinander folgenden Terminen zwischen dem 15.04.2021 und dem 19.08.2021 wurden im Untersuchungsgebiet elfmal männliche und zweimal weibliche Zauneidechsen angetroffen. Innerhalb des Plangebiets wurde auf FIST.-Nr. 1446 auf einen Schnittweidenland ein Paar der Zauneidechsen nachgewiesen. Zur Kompensation des Verlustes dieser Fläche als Fortpflanzungsstätte wird in Abstimmung mit der Uteren Naturschutzbehörde festgelegt, Teilbereiche der Flurstücke Br., 1439 - 1444 sowie 1499 - 1450 durch die Einsaat einer insektenfördernden Saatmischung und der Anlage von 9 Eidechsenzellen ein Ersatzhabitat zu entwickeln, in das die Zauneidechsen in Verbindung mit einer schrittweisen Vergrämung geleitet werden.

An drei Geländeterminen wurde nach Individuen (Eier, Larven, Adulttiere) des Nacht-

kerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) und des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) gesucht. Dabei konnte kein Nachweis erbracht werden.

Weitere Arten konnten aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Zur Reduktion von Lichtemissionen ist im Baugebiet nur umweltfreundliche Beleuchtung wie z.B. LED-Lampen (max. 3.000 K) und nach unten gerichtete Leuchten zulässig.

Zur Vermeidung von Vogelschlag ist für großflächige Glasfronten (ab 2 m<sup>2</sup>) die Verwendung von Vogelschutzglas vorgeschrieben.

#### **8.4 Umweltbelang Fläche und Boden**

Das Gebiet der Gemeinde Flein besitzt insgesamt eine Größe von ca. 848 ha. Der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen betrug im Jahr 2019 26,6 % (ca. 225 ha). Der landesweite Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen lag im Jahr 2019 bei 14,89 %, der Anteil im Landkreis Heilbronn bei 17,9 % (Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/015152xx.tab?R=GS125030>).

Gemäß Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Flächenneuinanspruchnahme bis 2020 auf max. 30 ha/Tag reduziert werden (BUNDESREGIERUNG 2016). Bei einer Einwohnerzahl von derzeit etwa 83 Mio. Einwohnern in Deutschland würde das einen Flächenverbrauch von ca. 36,1 cm<sup>2</sup> pro Tag und Einwohner bedeuten.

Die Gemeindefläche erstreckt sich über 3.189 ha. Bezogen auf die Einwohnerzahl von Flein mit 7.130, sollte demnach eine maximale Flächeninanspruchnahme von 25,7 m<sup>2</sup> am Tag und 0,94 ha im Jahr angestrebt werden.

Vorkommende bodenkundliche Einheiten laut bodenkundlicher Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind Pararendzina aus Löss (Kartiereinheit f13) sowie Parabraunerde und Pelosol-Parabraunerde, aus lösslehmhaltigen Fließerden (Kartiereinheit k39). Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als hoch bis sehr hoch, bzw. mittel bis hoch bewertet, die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ als hoch bzw. mittel und die Funktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ als mittel bis hoch bzw. hoch (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Für die Umweltbelange Fläche und Boden entstehen durch die Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung erhebliche Eingriffe.

Durch die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit handelt sich um landbauwürdige Flächen, für die eine Fremdnutzung ausgeschlossen sein sollte. Für die Landwirtschaft hat das Planungsgebiet daher eine hohe Bedeutung.

Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Erschließungswege und Stellplätze vermindert. Für Tiefgaragen wird eine Überdeckung mit mindestens 40 cm Bodenaufbau festgesetzt.

## 8.5 Umweltbelang Wasser

Das Planungsgebiet liegt gemäß der Geologischen Karte im Bereich des Löss bzw. lössführender Fließerde (<http://maps.lgrb-bw.de>). Die Ergiebigkeit der hydrogeologischen Einheit Grabfeld-Formation (Gipskeuper) wird mit mäßig angegeben, die Durchlässigkeit mit 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 Umweltbelang Grundwasser als nicht erheblich gewertet. Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Es liegen keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet. Westlich des Plangebiets verläuft ein episodisch wasserführender Graben (Wolfsgraben).

Zur Drosselung des Oberflächenabflusses werden Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion festgesetzt.

## 8.6 Umweltbelang Klima und Luft

Aus Sicht des Umweltbelanges Klima und Luft ist das Planungsgebiet von mittlerer Bedeutung. Die Ackerflächen eignen sich gut zur Bildung von Kaltluft, die teilweise in nordwestlicher Richtung abfließen kann und daher siedlungsrelevant ist. Kleinräumig ist durch die Bebauung mit einer zusätzlichen Erwärmung zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten, da die siedlungsrelevante Kaltluftproduktionsfläche relativ klein ist und Kaltluft aus den angrenzenden Gebieten weiterhin über die Kaltluftleitbahn entlang des Grabens abfließen kann.

Zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Auf die Pflicht gemäß neuem Klimaschutzgesetz wird verwiesen.

## 8.7 Umweltbelang Landschaftsbild und Erholung

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

Für den Umweltbelang Erholung ist das Gebiet aufgrund der Siedlungsnähe und der guten Ausstattung mit Spazierwegen von hoher Bedeutung. Bestehende Sichtbeziehungen verändern sich durch die Bebauung. Wegebeziehungen in die freie Landschaft bleiben jedoch erhalten.

## 8.8 Umweltbelang Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden. Es sind daher keine Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## 8.9 Fazit

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Flein. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind geringfügig. Die Zunahme von Emissionen durch Kfz-Verkehr und Lärm sind nicht erheblich, da das Wohngebiet über eine eigene Erschließungsstraße verfügt.

Die betroffenen Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ein kleiner Flächenanteil wird von Schnittweiden eingenommen.

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

Der Suchraum für den landesweiten Biotopverbund für mittlere Standorte wird über ein Pflanzgebot gestaltet und gesichert. Zielarten des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Planungsgebiet ist für die siedlungsnahe Erholung durch die gute Erschließung von hoher Bedeutung. Die bestehenden Wegebeziehungen in die offene Landschaft bleiben jedoch erhalten. Der Ortsrand wird durch Gestaltung und Bepflanzung neu gestaltet.

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

- Versiegelung des Bodens auf das unbedingt notwendige Maß, Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge für private Erschließungswege und Stellplätze
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und nur nach unten gerichteter Leuchten
- Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit
- Verwendung von Vogelschutzglas für großflächige Glasfronten
- Dachbegrünung für Flachdächer und Tiefgaragen
- Neugestaltung des Ortsrandes bei gleichzeitiger Herstellung und Sicherung einer Vernetzungssachse für den Biotopverbund mittlerer Standorte

## 9 FLÄCHENBILANZ

**Flächen** (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

|                            |         |         |
|----------------------------|---------|---------|
| Geltungsbereich des Planes | 2,43 ha | 100,0 % |
| davon                      |         |         |
| Allgemeines Wohngebiet     | 1,38 ha | 56,8 %  |
| Verkehrsflächen            | 0,51 ha | 20,9 %  |
| Verkehrsgrünflächen        | 0,07 ha | 2,9 %   |
| Grünflächen                | 0,47 ha | 19,4 %  |

## 10 GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN

Artenschutzrechtliche Begutachtung, AWL Veile, Obersulm, November 2021

Leimengruben/Wolfsgaben/Lochäcker – Schalltechnische Untersuchung, SoundPLAN GmbH, Backnang, 06.06.2019

Beschreibung der Umweltauswirkungen, Roland Steinbach, Freier Landschaftsarchitekt, Öhringen

## 11 BODENORDNUNG

Es sind Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

**Flein, den 09.12.2021**

**Alexander Krüger**

**Bürgermeister**