

Kreis: Heilbronn
Gemeinde: Flein
Gemarkung : Flein



BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan „Leimengrubenäcker II“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planstand: 24.06.2021

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 m² 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

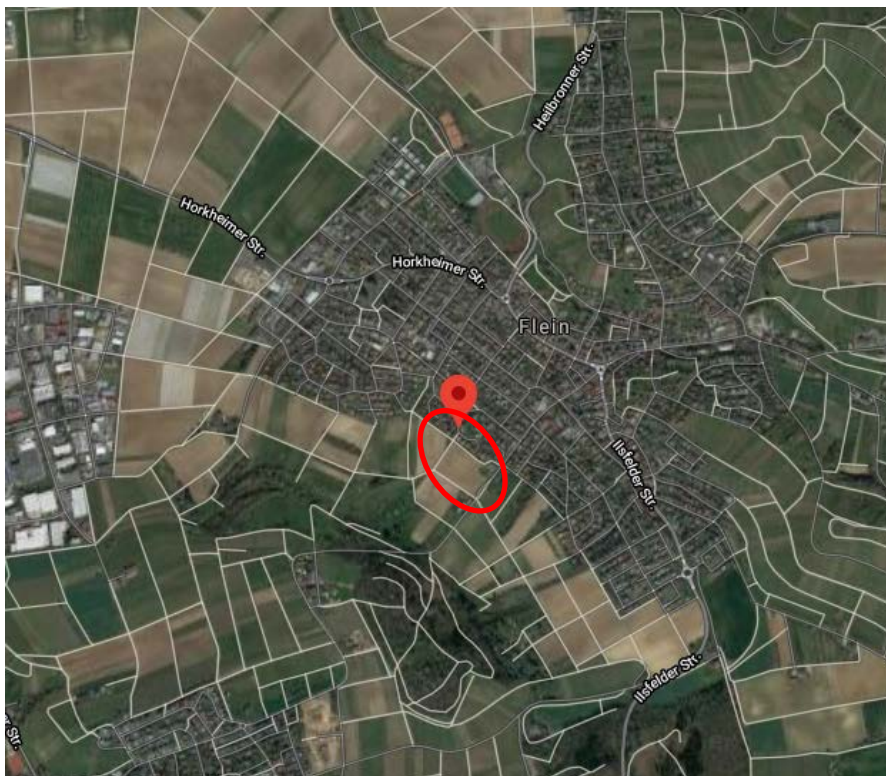
Im Süden – Südgrenze des Flurstücks 1432/1, Südostgrenze des Flurstücks 1445/1

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.

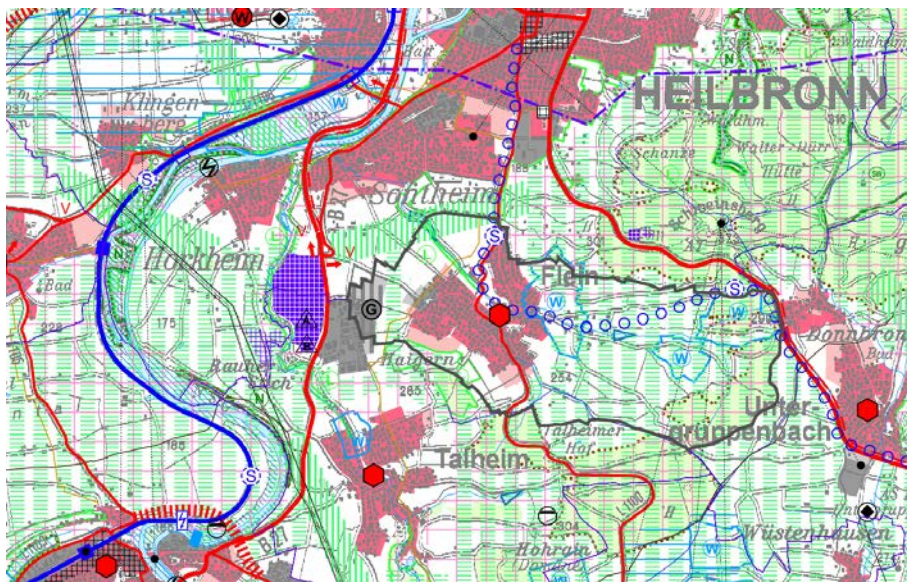
3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

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, geplanten ca. 52 Wohneinheiten und einer Belegungsdichte von 2,18 EW/WE wird dieser Wert deutlich überschritten und so die Grundlage des § 13b BauGB – Wohnraum schaffen mit einem Schwerpunkt auf sparsamem Umgang mit Grund und Boden – eingehalten.



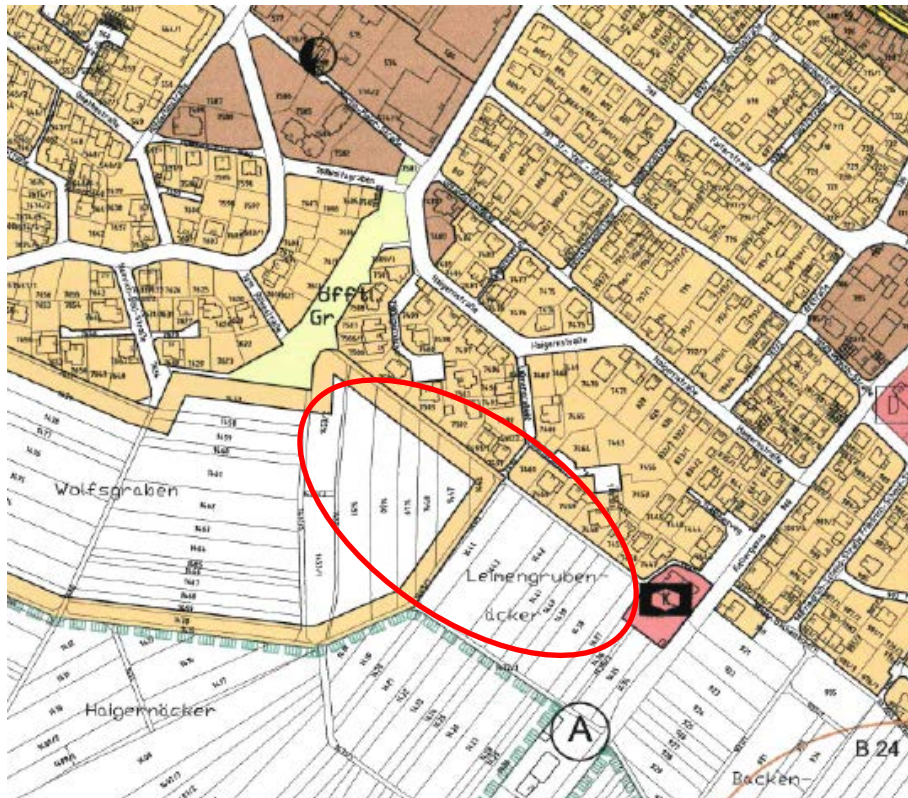
Quelle: Regionalplan Heilbronn Franken, Strukturkarte 2006

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 ausgestattet werden kann.

6.8 Flächen für Wasserwirtschaft

In den höher gelegenen Randbereichen sind Flächen für einen Mulden-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.

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.

Sollten im Rahmen der Artenschutzrechtliche Untersuchung noch ein Nachweis mit Eidechsen erfolgen, sind für notwendige CEF-Maßnahmen Flächen im Plangebiet (Teilbereich des Flurstücks 1437) vorhanden.

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

7.1.1 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 und versetztem 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.

Bei drei Terminen im Mai und Juni wurden im Untersuchungsgebiet drei Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) angetroffen. Innerhalb des Plangebiets wurde ein Männchen einmalig am Rand eines Schnittweidenlandes verzeichnet, das offenbar dem nördlich angrenzenden Siedlungsbereich zuzuordnen ist, in dem mehrfach Tiere beobachtet wurden. Empfehlung wird zur Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die kurz-schürige Pflege des Weidenlands zur Abwendung einer möglichen permanenten Besiedlungen durch die Art. Nach einer unmittelbar vorausgehenden Kontrolle des Weidenlands rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen Einrichtung einer reptilienabweisenden Zäunung am nördlichen Rand der Ackerflächen zur Ausgrenzung der grasbewachsenen Wege am Siedlungsrand. Die Untersuchung wird von Dipl.-Biol. Dieter Veile bis zum Oktober 2021 weitergeführt.

An drei Geländeterminen wurde nach Individuen (Eier, Larven, Adulttiere) des Nachkerzenschwärmers (*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 m²) 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 cm² 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 m² 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 es 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.

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 siedlungsnaher 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 wasser-durchlässiger 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, Juni 2021

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

Beschreibung der Umweltauswirkungen, Roland Steinbach, Freier Land-
schaftsarchitekt, Öhringen

11 BODENORDNUNG

Es sind Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

Flein, den

Alexander Krüger

Bürgermeister