

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Flein  
Gemarkung: Flein

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Wolfsgraben-Lochäcker – 1. Änderung“

Begründung

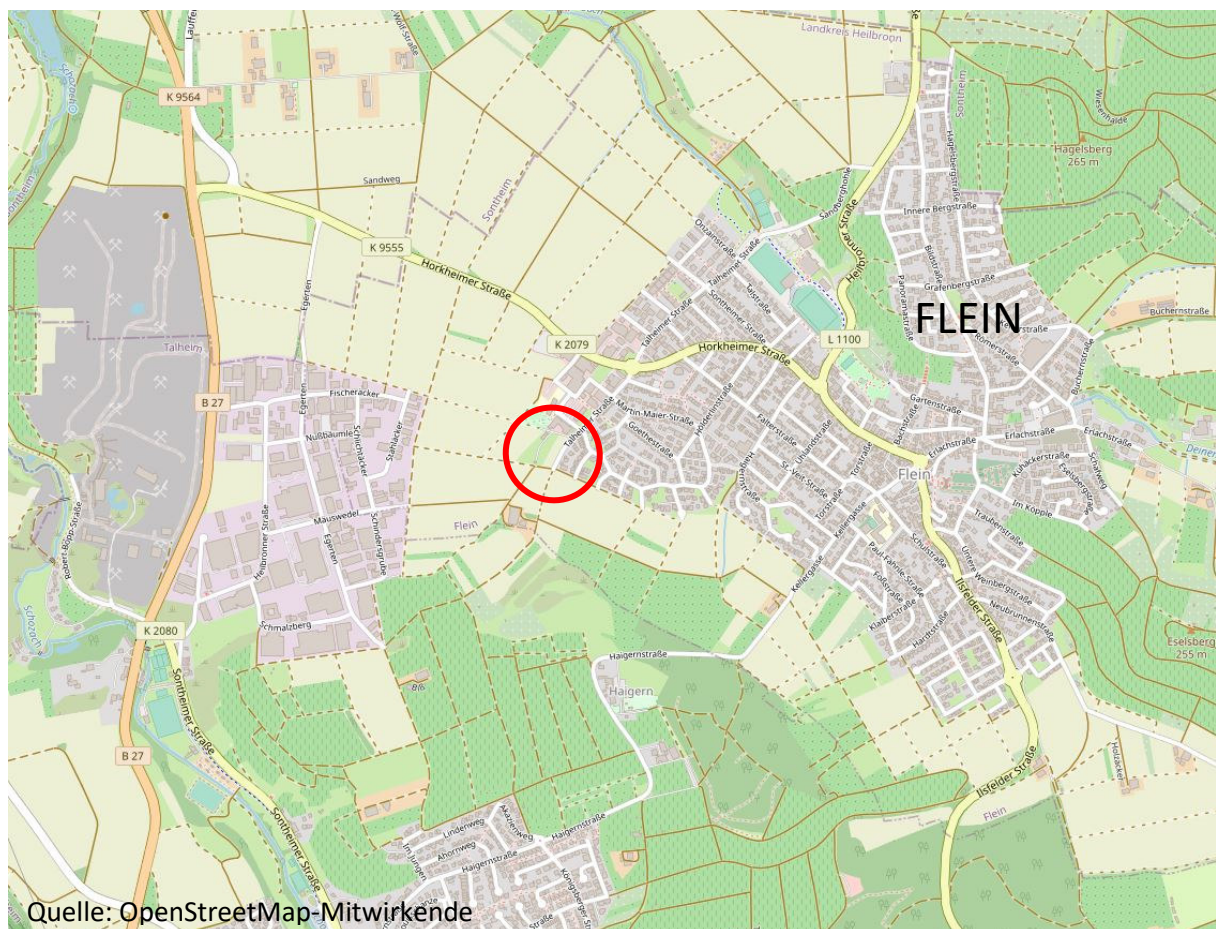
**VORENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Flein, am südlichen Ende der Talheimer Straße (siehe nachfolgender Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1784 (Vorhabenfläche) und 1791 (Gehwegfläche der Talheimer Straße).



## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Auf einer am Ortsrand gelegenen Fläche ist die Entwicklung von vier Wohngebäuden mit 30 - 32 Wohneinheiten, sowie unter- und oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Die Fläche ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) als Wohnbaufläche dargestellt, zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Gemeinderat hat hierfür im Januar 2021 den entsprechenden Beschluss gefasst.

Die geplante Bebauung leistet einen Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau und dient somit der städtebaulichen Entwicklung Fleins. Da für einen Teil der Wohnungen die Möglichkeit einer Betreuung angeboten werden soll, ist das Vorhaben eine stimmige Ergänzung der nördlich auf Flst. 7941 bestehenden Pflegeeinrichtung. Durch die Planung kann der Ortsrand bei bereits gegebener Erschließung durch die Talheimer Straße sinnvoll abgerundet werden. Deshalb ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB vorgesehen.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan des GVV Flein-Talheim als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der äußerst östliche Rand des Plangebiets ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungsplan „Wolfsgraben-Lochäcker“ (Rechtskraft 19.06.1996) überplant. Dieser setzt entlang der Talheimer Straße einen Verkehrsgrünstreifen mit Einzelbäumen fest. Die Ackerfläche, die den Großteil des Plangebiets ausmacht, ist auf der Bebauungsplanebene nicht überplant und demnach als planungsrechtlicher Außenbereich zu werten.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet ist leicht nach Norden geneigt. Der höchste Punkt liegt im Süden bei ca. 202,50 m, der niedrigste Punkt liegt im Norden bei ca. 199,50 m.

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Entlang der Talheimer Straße sind straßenbegleitende Einzelbäume vorhanden.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, das Baurecht für 4 Wohnhäuser zu schaffen. Nach dem letzten Planungsstand des Vorhabenträgers sind 30 - 32 Wohneinheiten vorgesehen. Die notwendige Parkierung erfolgt in einer zentralen Tiefgarage, ergänzt durch oberirdische Stellplätze.

Außerdem soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die bestehende Verkehrsgrünfläche mit Einzelbäumen, festgesetzt im Bebauungsplan „Wolfsgraben-Lochäcker“, durch einen Gehweg überplant werden, sodass auch in diesem Bereich der Talheimer Straße ein beidseitiger Gehweg entsteht.

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt. Demnach sind im Plangebiet vier Wohngebäude mit Nebenanlagen und die notwendigen unter- und oberirdischen Stellplätze zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 2 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens.

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ermöglicht eine intensive Flächennutzung, die dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Gegenüber des für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerts (0,4) findet damit eine geringfügige Erhöhung der GRZ statt, die eine bessere Ausnutzung der Bauflächen und insbesondere eine unterirdische Parkierung ermöglicht. Aufgrund der vorgesehenen Gebäude- und Grenzabstände sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Zur Unterstützung des städtebaulichen Ziels der Flächenschonung sind wasserdurchlässig befestigte Flächen nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Die Gebäudehöhen der einzelnen Baufenster werden durch die Festsetzung des jeweils höchsten Gebäudepunktes (HGP) bestimmt. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Sie fügt sich in die Umgebung ein, insbesondere die auf der Westseite der Talheimer Straße befindliche Bebauung wird schlüssig fortgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen in Form von einzelnen Baufenstern für jedes Gebäude. Diese sind dabei so bemessen, dass auch untergeordnete Bauteile, Vorbauten usw. innerhalb der Baugrenzen liegen. Dies ist sinnvoll, um beim gegebenen vorhabenbezogenen Konzept die Notwendigkeit von Abweichungen im Baugenehmigungsverfahren zu minimieren bzw. ganz zu vermeiden.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend des geplanten Vorhabens sind nur Einzelhäuser zulässig.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Als Dachform ist Flachdach festgesetzt, dies ermöglicht insbesondere in energetischer Hinsicht eine zukunftsfähige Bebauung. Die Dachgestaltung fügt sie sich in die Bebauung westlich der Talheimer Straße ein und führt diese fort. Eine verpflichtende extensive Dachbegrünung ist festgesetzt, da durch die Begrünung die Rückhaltung von Regenwasser begünstigt und der Abfluss aus dem Plangebiet gedrosselt wird. Zudem ergeben sich positive Wirkungen auf das Mikroklima und die Lebensräume/Artenvielfalt.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung wird festgesetzt, dass die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten sind.

Für die Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern sind Vorgaben enthalten, die auf das Ortsbild und eine ungestörte Benutzung von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zielen.

Hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird das in der Gemeinde Flein übliche Maß aufgegriffen, demnach wird für Wohnungen größer 35 m<sup>2</sup> eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 festgesetzt.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Zu- und Ausfahrt zu den unterirdischen Stellplätzen erfolgt im Norden des Plangebiets über die Talheimer Straße. Oberirdische Stellplätze befinden sich im östlichen Bereich des Plangebiets, entlang der Talheimer Straße.

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens erfolgt über die bestehende Infrastruktur. Zur Rückhaltung von Regenwasserspitzen und der Drosselung des Abflusses soll auf dem Baugrundstück ein Stauraumkanal erstellt werden.

## **7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen**

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird durch die geplante Bebauung, verbunden mit einer hohen Nutzungsmöglichkeit über die zugelassene Grundflächenzahl, entsprochen.

Bei Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der anfallende Mutterboden sorgfältig zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Um die durch die Dichte und Bauweise entstandene, hohe Versiegelungsrate zu minimieren, sind Stellplätze, sofern sie nicht durch Gebäudeteile unterbaut sind, wasserdurchlässig auszuführen.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, ist die Beleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern (max. 3000 K) entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Um das Plangebiet einzugrünen und damit die Wirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, ist im südlichen Bereich des Plangebiets eine Begrünung durch Einzelbäume festgesetzt. Diese Eingrünung dient der Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft, ebenso wie der Schaffung von Lebensräumen für Kleinlebewesen. Auf dem Nachbargrundstück, westlich außerhalb des Plangebiets, befindet sich ein ausgeprägter Gehölzbestand, der das Vorhaben in diese Richtung eingrünt.

Die entlang der Talheimer Straße bestehenden Bäume entfallen zugunsten des neuen Gehwegs. Um das Straßenbild wiederherzustellen sind Neupflanzungen festgesetzt, die auf dem Baugrundstück durch den Vorhabenträger umzusetzen sind.

## 8. Planstatistik

|                                       |     |         |
|---------------------------------------|-----|---------|
| Gesamtfläche des Plangebiets, davon   | ca. | 34,5 ar |
| - Baufläche                           | ca. | 33 ar   |
| - Öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) | ca. | 1,5 ar  |

## 9. Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Bauleitplanung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt, diese werden im Umweltbericht dargestellt (vgl. Teil 2 der Begründung, wird im weiteren Verfahren ergänzt).

Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer Übersichtsbegehung geprüft (siehe Anlage der Begründung). Weitere, detailliertere Untersuchungen erfolgen im Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 14.03.2022

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anhang der Begründung**

Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Liste / Flyer vom Landratsamt Heilbronn

## **Teil 2 der Begründung:**

### **Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

## **Anlagen der Begründung**

### **Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung**

#### **angefertigt durch:**

Dipl.-Biol. Dieter Veile

Amselweg 10

74182 Obersulm

### **Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan**

#### **Vorhabenträger:**

Albert Amos GmbH & Co. KG

Daimlerstraße 1

74336 Brackenheim



## BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

## VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

## KONTAKT

### POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

### DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1  
74072 Heilbronn

### TELEFON

07131 994-380

### E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

### INTERNET

[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

## HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL  
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS  
HEILBRONN



| BOTANISCHER NAME | DEUTSCHER NAME | VERWENDUNG | STANDORT / BODEN |
|------------------|----------------|------------|------------------|
|------------------|----------------|------------|------------------|

**BÄUME**

|                     |                |             |           |
|---------------------|----------------|-------------|-----------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn     | b,d,f       | 1,4,5,6   |
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn    | a,b,d,e,f   | 4,5,6     |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn     | a,b,d,e,f   | 3,5,6     |
| Alnus glutinosa     | Schwarz-Erle   | c,d,e,f     | 2,3,5,6   |
| Betula pendula      | Hänge-Birke    | a,e         | 1,4,5     |
| Carpinus betulus    | Hainbuche      | a,b,d,f     | 3,4,5,6   |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche       | a,d,f       | 1,2,5,6   |
| Fraxinus excelsior  | Esche          | a,b,c,d,e,f | 1,3,5,6   |
| Populus tremula     | Zitterpappel   | c,e,f       | 3,4,5,6   |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche  | a,b,d,f     | 4,5,6     |
| Prunus padus        | Traubenkirsche | a,c,e,f     | 3,5,6     |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche      | a,b,d,e,f   | 2,3,4,5,6 |
| Sorbus domestica    | Speierling     | a,d,f       | 1,4,5,6   |
| Sorbus torminalis   | Elsbeere       | a,b,d       | 4,5,6     |
| Quercus petraea     | Trauben-Eiche  | a,b,d,f     | 4,5       |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche    | a,b,d,f     | 4,5       |
| Salix alba          | Silber-Weide   | a,c,f       | 1,3,5     |
| Salix fragilis      | Bruch-Weide    | a,c,f       | 3,5       |
| Tilia cordata       | Winter-Linde   | a,d,e,f     | 4,5,6     |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde   | a,d,e,f     | 1,3,5,6   |
| Ulmus minor         | Feld-Ulme      | a,b,d,e,f   | 1,3,4,5,6 |
| Ulmus glabra        | Berg-Ulme      | a,d,f       | 3,5,6     |

**LEGENDE**

- a = Einzelstellung
- b = Feldhecke
- c = Ufergehölz
- d = Vogelschutzgehölz
- e = Pioniergehölz
- f = Bienenweide

**LEGENDE**

- 1 = kalkhaltig
- 2 = sauer
- 3 = feucht-nass
- 4 = trocken
- 5 = sonnig
- 6 = halbschattig

**STRÄUCHER**

|                    |                         |             |             |
|--------------------|-------------------------|-------------|-------------|
| Corylus avellana   | Haselnuß                | b,d,e,f     | 1,2,3,4,5,6 |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        | b,c,d,f     | 1,3,4,5,6   |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn | a,b,d,f     | 1,4,5,6     |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen          | a,b,c,d,f   | 1,3,4,5,6   |
| Frangula alnus     | Faulbaum                | b,c,d,e,f   | 2,3,5,6     |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche      | b,d,f       | 1,3,4,5     |
| Prunus spinosa     | Schlehe                 | b,d,e,f     | 1,4,5       |
| Rubus fruticosus   | Brombeere               | b,c,d,e,f   | 2,3,4,5,6   |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn               | b,d,f       | 1,4,5,6     |
| Rosa canina        | Hunds-Rose              | b,d,e,f     | 5,6         |
| Rosa rubiginosa    | Wein-Rose               | b,d,f       | 1,4,5       |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      | a,b,d,e,f   | 3,5,6       |
| Sambucus racemosa  | Trauben-Holunder        | a,b,c,d,e,f | 2,3,6       |
| Salix caprea       | Sal-Weide               | a,b,c,e,f   | 3,4,5,6     |
| Salix purpurea     | Purpur-Weide            | b,c,e,f     | 1,3,4,5,6   |
| Salix triandra     | Mandel-Weide            | b,c,e,f     | 1,3,5,6     |
| Salix viminalis    | Korb-Weide              | b,c,e,f     | 1,3,5       |
| Viburnum opulus    | Gewöhnlicher Schneeball | a,b,c,d,f   | 3,5,6       |