

Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Mühlweg, 6. Änderung

Bebauungsplan nach §13a BauGB

– Allgemeines Wohngebiet –

Begründung

Stand: 27.02.2025

1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine private Bauabsicht für eine bislang noch nicht überbaute Grundstücksfläche im Bereich der Wiesenstraße. Für eine Bebauung erforderlich ist hier die Änderung des rechtsgültigen Bestandsbebauungsplans Mühlweg, da die Grundstücksfläche – gelegen auf einem ehemaligen Spielplatz – derzeit als private Grünfläche ausgewiesen ist.

Im Zuge der Bemühungen der Gemeinde Gemmingen zur Förderung der städtebaulichen und wohnbaulichen Innenentwicklung und dem gleichzeitigen Fehlen an wohnbaulichen Entwicklungsflächen wird daher von der Gemeinde Gemmingen das Ziel verfolgt, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung zu schaffen und die Innenentwicklung bauleitplanerisch zu unterstützen.

2 Verfahrenswahl, Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet kann aufgrund der rechtlichen Anforderungen in einem Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) überplant werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, da:

- das Plangebiet und dessen räumliches Umfeld bereits städtebaulich durch eine wohnbauliche Nutzung vorgeprägt und dem Innenbereich zuzuordnen ist,
- der Bebauungsplan das Ziel der Innenentwicklung verfolgt, hier die städtebauliche, wohnbauliche Nachverdichtung,
- weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (keine Störfallbetriebe im weiteren räumlichen Umfeld des Plangebietes vorhanden).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 verzichtet wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird,
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist
- und die Möglichkeit genutzt wird, den Flächennutzungsplan redaktionell zu berichtigen.

Das Plangebiet befindet sich direkt nordwestlich an der Einmündung der Wiesenstraße in die Eichmühlstraße, die die östliche und südliche Grenze bilden. Nach Westen wird das Plangebiet von den wohnbaulichen Grundstücken mit den Flurstücksnummern 7900 und 7901/3 begrenzt, nach Nordwesten von der privaten Grünfläche auf den Flurstücken 7901/2 und 7901. Im Norden schließt das wohnbaulich genutzte Flurstück 7902 an.

Der Plangeltungsbereich umfasst dabei vollumfänglich die Flurstücke 6277 und 6278 auf Gemarkung Gemmingen und weist eine Gesamtfläche von 0,1 ha. auf.

Abb.: Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereich



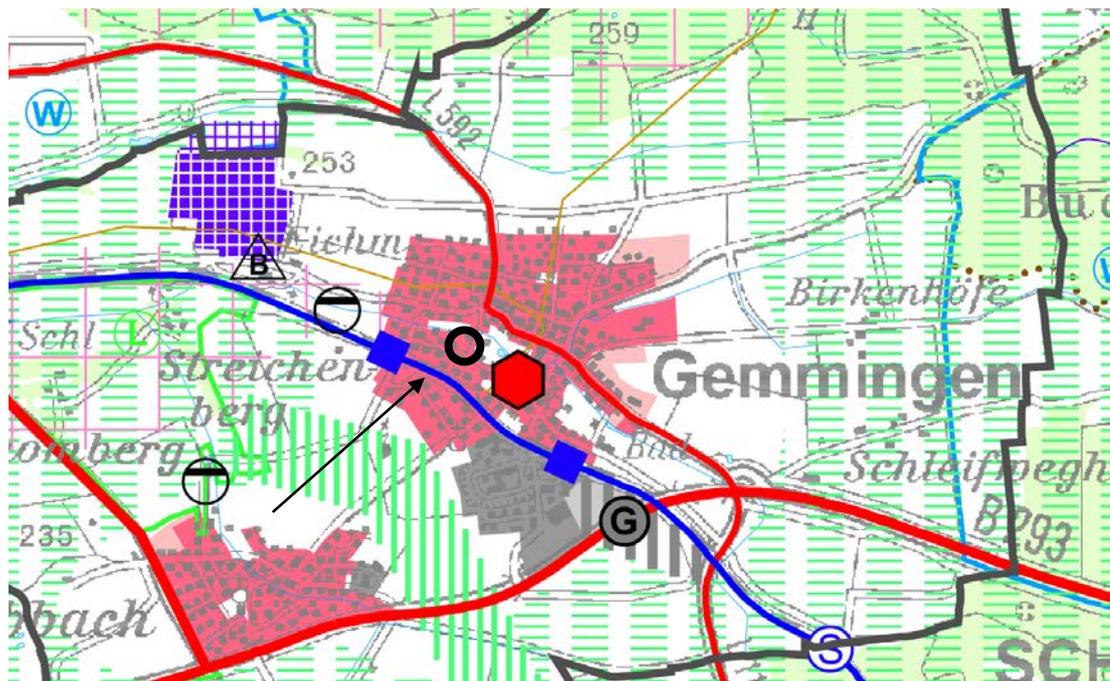
3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Gemeindeteil Gemmingen - Kernort ist im Regionalplan Heilbronn-Franken entsprechend Plansatz 2.4.1 als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen, im Rahmen dessen zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollzogen werden soll (Regionalplan Heilbronn-Franken, Plansatz 2.4.1 – Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit). Regionalplanerisches Ziel ist es dabei, zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zu konzentrieren (Regionalplan Heilbronn-Franken, Plansatz 2.4.0 – Grundsätze zur Siedlungsentwicklung).

Das Plangebiet liegt innerhalb der in der Raumnutzungskarte dargestellten Siedlungsstruktur, dient der verstärkten Innenentwicklung und entspricht daher den Zielen des Regionalplans.

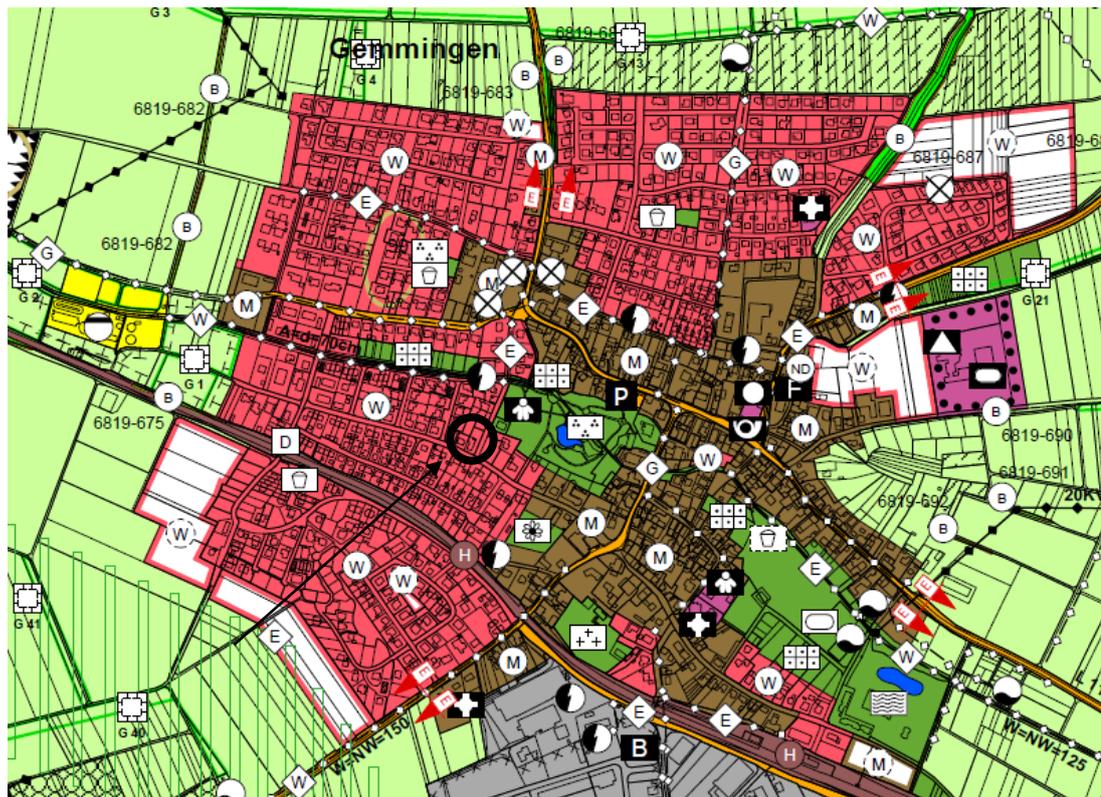
Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2024)



Flächennutzungsplan 2017

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen



Bestehende und angrenzende Bestandsbebauungspläne

Bestandsbebauungsplan Mühlweg 5. Änderung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans liegt in seinem nördlichen Bereich im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan „Mühlweg 5. Änderung“, welcher hier eine private Grünfläche ausweist.

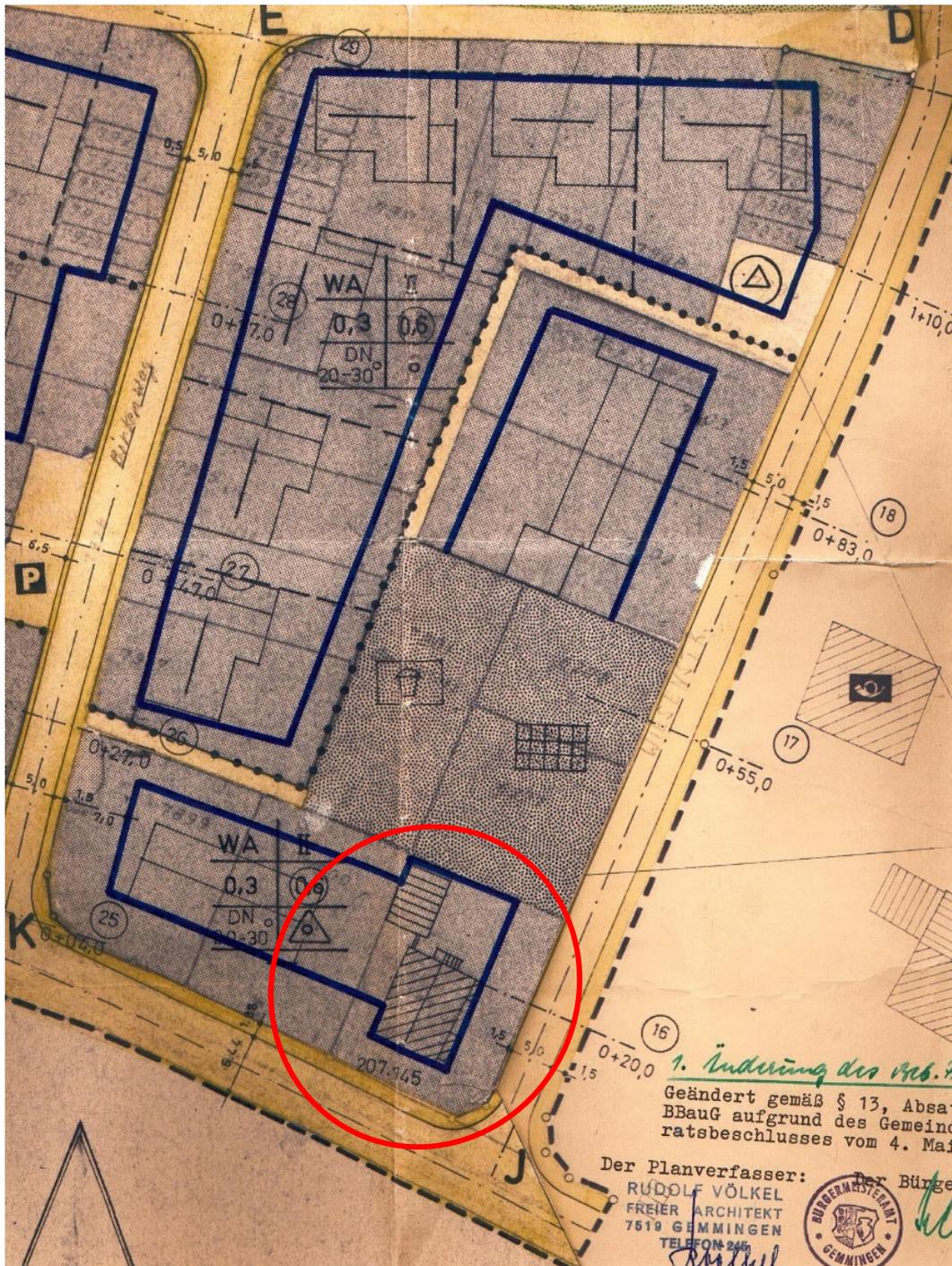
Abb.: Plandarstellung des Bebauungsplans „Dorfentwicklung Mühlweg 5. Änderung“



Bestandsbebauungsplan Mühlweg 1. Änderung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans liegt gleichzeitig in seinem südlichen Bereich im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan „Mühlweg 1. Änderung“, welcher hier ein allgemeines Wohngebiet mit den folgenden Festsetzungen ausweist: eine offene Bauweise begrenzt auf Einzel- und Doppelhäuser, maximal 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,6 und eine Dachneigung von 20-30 Grad.

Abb.: Plandarstellung des Bebauungsplans „Dorfentwicklung Mühlweg 1. bis 4. Änderung“

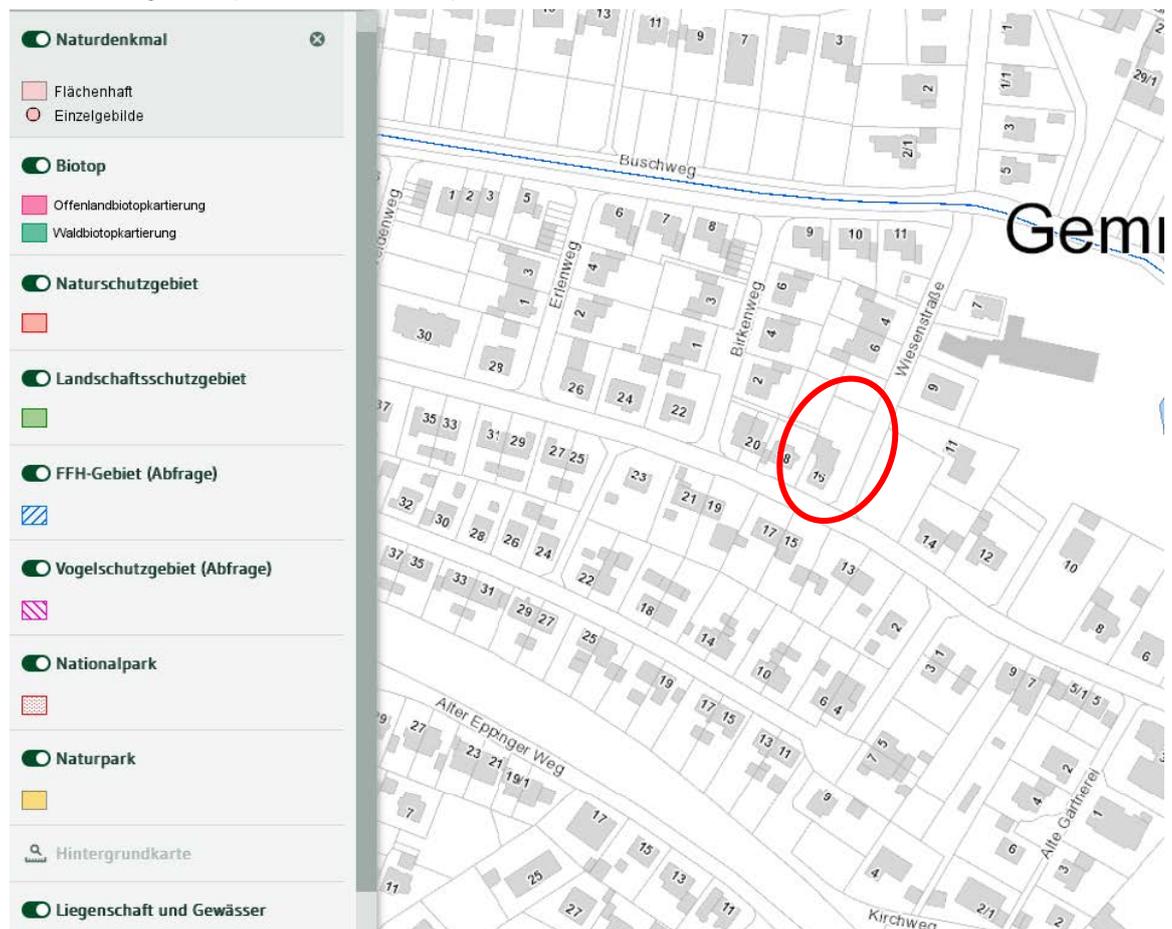


Schutzgebietskulissen / Biotopverbund

Im Plangebiet und seinem Umfeld existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind hier keine nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG geschützten Biotopkartierung und keine geschützten Streuobstbestände nach §33a NatSchG vorhanden.

Das Plangebiet liegt aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlungsstruktur von Gemmingen auch nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds.

Abb.: Schutzgebiete (Quelle: LUBW 2024)

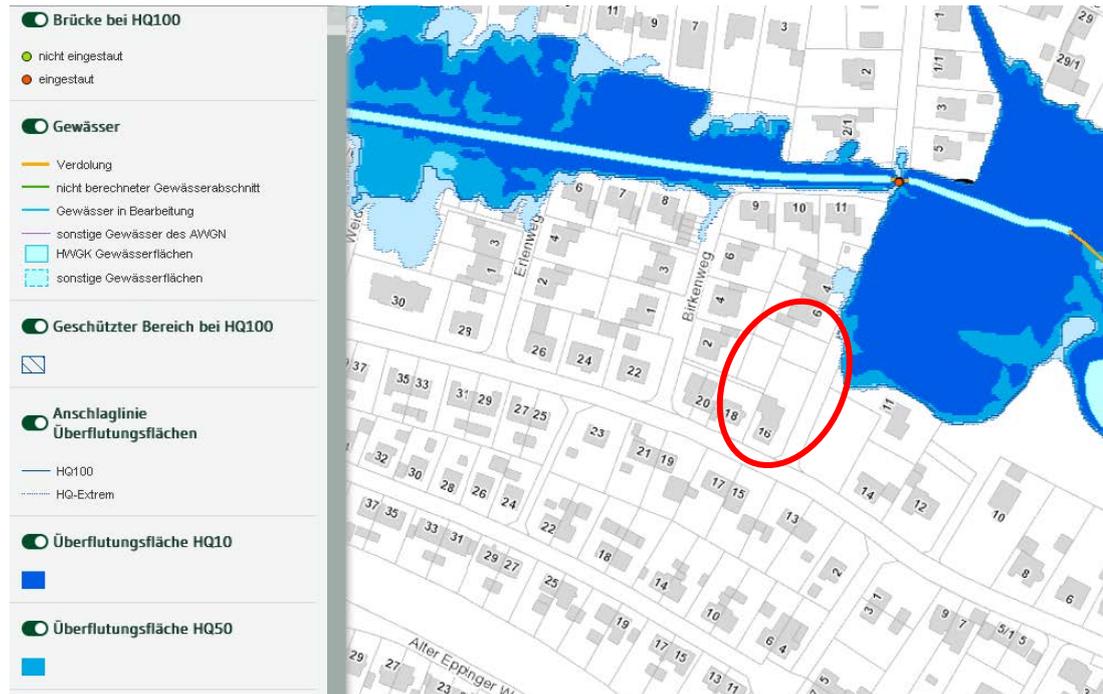


Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / Mineralquellen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder im Umfeld von Wasserschutzgebieten.

Das sich an der Verdolung der Wiesenstraße stauende Hochwasser des Staudbachs reicht auch bei HQextrem nicht bis zum Plangebiet. Somit liegt der Geltungsbereich nach Angaben der LUBW außerhalb von Hochwassergefahren.

Abb.: Schutzgebiete (Quelle: LUBW 2024)



Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen oder Verdachtsmomente auf archäologische Bodendenkmale existieren nach derzeitigem Wissensstand nicht innerhalb des Plangebietes.

Altlasten / Kampfmittel

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Eine Kampfmittelerkundung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens empfohlen.

Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sind land- und forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen.

Immissionsschutzrechtliche Belange

An das Plangebiet grenzen weder unmittelbar noch im näheren räumlichen Umfeld klassifizierte Straßen oder sonstige Emissionsquellen an, welche Hinblick auf den Schallimmissionsschutz und den Geruchsmissionsschutz absehbare Einschränkungen der baulichen Nutzung nach sich ziehen könnten. Auch gehen vom Plangebiet entsprechend der festgesetzten Nutzungen absehbar keine Emissionen aus, welche über entsprechende Fachgutachten abzuprüfen wären.

Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung

Die globalen Klimaschutzziele gehören zu den öffentlichen Belangen, die in die Abwägung einzustellen sind. Hinzuweisen ist auf den Zweck und die nationalen Klimaziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (§ 1, § 3 KSG). Diese sind im Bebauungsplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 13 KSG).

Nach den Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sowie des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) hat die öffentliche Hand im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei Planungen und Entscheidungen den Zweck des jeweiligen Gesetzes und die zu seiner Erfüllung beschlossenen Ziele bestmöglich zu berücksichtigen. Dies trifft in der Folge auch auf die kommunale Bauleitplanung zu. Gemäß § 7 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind damit der Schutz des Klimas, eine Reduktion treibhauswirksamer Emissionen und Maßnahmen zur Anpassung an die erwartbaren Folgen des Klimawandels im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Der Begriff des „Berücksichtigens“ impliziert dabei bereits die Notwendigkeit einer Abwägung und verlangt kein striktes „Beachten“ (vgl. Gesetzesbegründung zu § 7 KSG BW).

In diesem Zuge werden im Kapitel Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung auf Seite 21 die Ausgangssituation, die Auswirkungen des Vorhabens und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung beschrieben.

Bezugnehmend auf dieses Berücksichtigungsgebot sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Extensive Dachbegrünung für Flachdächer von Garagen und Carports mit dem Ziel der Pufferung von anfallendem Regenwasser und Verdunstung auf den Dachflächen
- Anlage einer Brauchwasserzisterne auf dem Baugrundstück zur Minimierung des Verbrauchs von Trinkwasser bspw. bei der Gartenbewässerung
- Maßgaben zu versickerungsfähigen Belägen bei offenen Stellplätzen und privaten Fußwegen zur Minimierung der Versiegelung, zur Versickerung (aufgrund des Untergrunds jedoch nur eingeschränkt möglich) und zur Rückhaltung / Verdunstung von anfallendem Oberflächenwasser
- Vorgabe zur Pflanzung eines hochstämmigen, mittelkronigen Laubbaums je Baugrundstück zur Förderung der Beschattung von Freiflächen und zur Verdunstung von Wasser über die Baumkrone

Im Hinblick auf die Ableitung von Regenwasser bei Starkregenereignissen liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Wasserabflusses. Dieser verläuft ausgehend von den oberliegenden Siedlungsflächen über den Straßenraum der Wiesenstraße in Richtung des unmittelbar angrenzenden Vorfluters des Staudbachs.

Die beschriebenen Maßnahmen tragen zu einer Reduktion sowie einer Kompensation der Auswirkungen von Bau und Betrieb des Plangebietes sowie der Reduzierung der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels bei.

Auf eine ergänzende fachgutachterliche Untersuchung zu CO₂-Immissionen durch Bau und Betrieb der Gebäude wird aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens und der daraus resultierenden minimalen Folgewirkungen verzichtet.

4 Alternativenprüfung

Standörtliche Alternativenprüfung

Entsprechend § 1a (2) BauGB sollen landwirtschaftliche und forstwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden, was eine entsprechende Abwägungsentscheidung voraussetzt. Vor dem Hintergrund der Lage im Innenbereich kann auf eine Alternativenprüfung verzichtet werden, da die Bebauungsplanung das Ziel der Innenentwicklung und damit der Schonung des Außenbereichs vor baulicher Inanspruchnahme verfolgt.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort

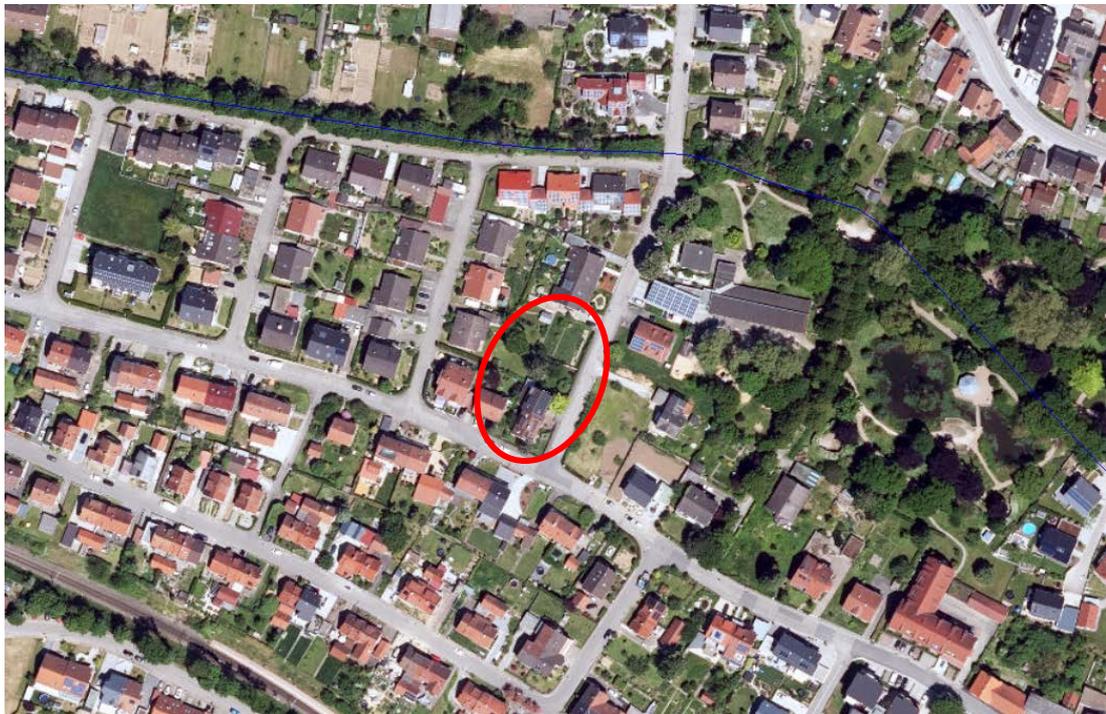
Die Grundstruktur der vorgesehenen Entwicklung ergibt sich aus der Lage des Bestandsgebäudes an der Ecke Wiesenstraße / Eichmühlstraße und dem für eine Bebauung verbleibenden Baugrundstück in der Wiesenstraße, was letztlich städtebaulich eine Baulücke darstellt, welche aufgrund ihrer Lage und Ausrichtung letztlich nur die im Bebauungsplan definierte Bebauungsoption zulässt.

5 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vorrangig durch eine wohnbauliche Nutzung geprägten städtebaulichen Umfelds mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Satteldächern. Östlich des Wiesenstraße befindet sich der Kindergarten Wiesenstraße, an den sich wiederum östlich der Schlosspark Gemmingen anschließt.

Aktuell befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach und im nördlichen Teil Privatgärten. Private Gärten grenzen auch im Nordwesten im Blockinnenraum von Wiesenstraße, Bachweg und Birkenweg an.

Abb.: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung (Quelle: LUBW 2024)



6 Planungskonzept

Das Plankonzept sieht eine Bebauung in der bestehenden Lücke zwischen dem Bestandsgebäude Ecke Wiesenstraße / Eichmühlstraße und dem Bestandsgebäude Wiesenstraße 6 vor. Die ergänzende Bebauung soll von der Wiesenstraße aus erschlossen werden und sich in ihrem Maß der baulichen Nutzung am Bestandsgebäude Wiesenstraße 6 orientieren und somit in die gegebene städtebauliche Grundstruktur einfügen.

Das Bestandsgebäude an der Ecke Wiesenstraße / Eichmühlstraße wird ebenfalls in den Plangeltungsbereich aufgenommen, da dieses über den Bestandsbebauungsplan nicht umfänglich abgedeckt ist.

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser wird in den Regenwasserkanal in der Wiesenstraße geleitet. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über Anbindung an den vorhandenen Mischwasserkanal.

Abb.: Bestandssituation im Plangebiet



7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung nach §13a BauGB, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum im Zuge der baulichen Innenentwicklung und entsprechend des umgebenden Gebietscharakters, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Nutzungsausschlüsse tragen der beabsichtigten wohnbaulichen Prägung Rechnung, die eine Ansiedlung von Anlagen oder Betrieben in besonders eigenständiger, gebietsuntypischer Ausprägung oder mit einem spezifischen, gebietsfremden Emissionsverhalten vermeiden soll:

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden- Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da das direkte Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine Wohnnutzung und Gemeinbedarfseinrichtung (KiTa) geprägt ist und sich im Gemeindegebiet adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten, auf welche eine Entwicklung fokussiert werden soll. Das Ziel ist dabei im gesamtörtlichen Kontext die Funktionssicherung und der Ausbau der Ortsmitte in Bezug auf den vorhandenen Mix aus Handelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen.

Nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, da sie mit dem wohnbaulichen Umfeld vereinbar sind und dem Gebietscharakter nicht entgegenstehen.

Damit sind von den Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unterstützt die lokale Wohnfunktion, wird sich aber im Plangebiet schon aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstückszuschnitte unterordnen, womit der Fokus dieses Standortes weiterhin auf dem Aspekt des „Wohnens“ liegen wird.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da diese mit dem Ziel einer Funktionssicherung der Ortsmitte (vgl. oben) in Bezug auf den dort vorhandenen Mix aus Handelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen an dieser Stelle konzentriert und an peripheren Standorten wie dem Plangebiet ausgeschlossen werden sollen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil das Plangebiet aufgrund seiner standörtlichen Lage, der umgebenden Kleinteiligkeit und dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung nicht mit flächenzehrenden Nutzungen belegt werden soll und weil das Gebiet vom strukturellen Standort her für den LKW-Verkehr nur untergeordnet erschlossen ist und besser geeignete gewerbliche Standorte existieren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Höhenlage

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks mit dem Ziel, einer effektiven Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und gewährleistet gleichzeitig, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben. Die mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO.

Die gegenüber dem Bestandsbebauungsplan vorgenommene Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 auf Flst. 6277 (Eckgebäude Eichmühlstraße / Wiesenstraße) resultiert aus dem bereits heute faktischen Gebäudebestand und dem Erfordernis einer Teilung des Flurstücks zur Ermöglichung der baulichen Innenentwicklung.

Im nördlichen Grundstücksteil werden die maximale Traufhöhe (THmax) und die maximale Firsthöhe (FHmax) der Gebäude in Metern, gemessen ab der Bezugshöhe (BZH) festgesetzt. Die Höhen orientieren sich hierbei an der eingeschossigen Bebauung des nördlich angrenzenden Bestandsgebäudes und gewährleisten ein gutes städtebauliches Einfügen einer Neubebauung in der vorhandenen „Baulücke“ gegenüber der Nachbarbebauung.

Im südlichen Grundstücksteil wird das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die bestehende Bebauung und die Regelung des Bestandsbebauungsplans durch Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Bezugshöhe (BZH) im nördlichen Teil des Plangebiets ist auf die mittlere Straßenhöhe im Bereich des nördlichen Flurstücks (6278) ausgerichtet. Von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe darf zur Sicherung einer Flexibilität in der Bauantragsstellung um maximal 50 cm abgewichen werden.

7.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, worüber sichergestellt wird, dass ausreichende nachbarschützende Grenzabstände zu den angrenzenden Bestandsgebäuden eingehalten werden.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die im Bebauungsplan dargestellt sind und die Neubebauung in ihrer Lage innerhalb der „Baulücke“ zwischen den Bestandsgebäuden definieren. Die Baugrenzen auf Flst. 6277 (Eckgebäude Eichmühlstraße / Wiesenstraße) werden gegenüber dem Bestandsbebauungsplan an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst.

Die zulässige Überschreitung für untergeordnete Bauteile und Wintergärten und Terrassen ermöglicht eine gestalterische Flexibilität und beeinträchtigt aufgrund ihrer geringen zulässigen Dimensionierung nicht die städtebauliche Ordnung.

7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (definiert über die Ausrichtung des Hauptbaukörpers) orientiert sich am umgebenden Gebäudebestand und der Lage der Wiesenstraße und sichert eine städtebauliche Ordnung und das Einfügen der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld.

7.6 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Die Lage der dafür ausgewiesenen Flächen dockt an der vorhandenen Erschließung an der Grundstücksgrenze des Flst. 7902 an, bündelt hier die Erschließungsfunktion und ermöglicht weiterführend eine Zufahrt und Stellplätze im Gebäudevorfeld der Neubebauung. In der Folge wird die Fuge zwischen der Neubebauung und dem Gebäudevorfeld Eichmühlstraße 18 von Zufahrten und Parkierung freigehalten.

7.7 Nebenanlagen

Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück in ihrer Art, Größe und Anzahl und Abstand zu öffentlichen Flächen begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern. Um den Freiraumcharakter der Privatgärten zu wahren und eine zu starke baulich-visuelle Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird für Gebäude die maximale Kubatur von 22,5 m³ Rauminhalt und maximal 2,50 m Höhe je Grundstück sowie ein Mindestabstand zu Verkehrsflächen von 2,50 m festgesetzt.

7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Durchgrünung der privaten Freiflächen und der Minimierung von Versiegelungen werden Regelungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze und private Fußwege getroffen. Diese Maßgaben dienen der Minimierung von Versiegelungen und Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima, Klimafolgenanpassung.

Das Verbot des Waschens und Wartens von Fahrzeugen, Geräten und Anhängern sowie die Maßgabe zu erdverlegten Leitungen dienen der Vermeidung von Kontaminationen und der Minimierung von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung unter Verwendung gebietsheimischen Saatguts auf Flachdächern von Garagen und Carports erfolgt im Hinblick auf die Wirkung auf das Siedlungsbild und dient dabei auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Wasser, Klima, Klimafolgenanpassung.

Ebenso dient die Maßgabe zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel bei der Beleuchtung von Freiflächen und privater Erschließungsräume und die Maßgabe zum Bodenabstand von Einfriedigungen der Minimierung der Eingriffswirkungen im Schutzgut Arten und Biotope.

7.9 Pflanzgebot

Das festgesetzte allgemeine Pflanzgebot dient der Sicherung einer Strukturierung der entstehenden privaten Freifläche mit Gehölzen und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Klimafolgenanpassung, Mensch und Landschaftsbild.

8 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigung und Dachgestaltung verfolgen das städtebauliche Ziel, ein homogenes Siedlungsbild sicherzustellen und gleichzeitig aber auch eine Flexibilität für die Bauherren zu bieten. Die Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen docken zudem am vorhandenen Bestandsbebauungsplan an und orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand. Um die Regelungen möglichst klar und nachvollziehbar zu halten, werden differenzierte Festsetzungen zu Hauptdächern, untergeordneten Dächern und Dachaufbauten getroffen.

Die Regelungen zur Nutzung regenerativer Energien unterstützen die Absicht, die Nutzung für private Haushalte im Plangebiet zu fördern. Die Regelungen hinsichtlich der Anpassung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie an die jeweilige Dachform sollen jedoch auch sicherstellen, dass sich diese Aufbauten nicht störend auf das durch die wohnbauliche Entwicklung entstehende Ortsbild auswirken.

Die Regelungen zu Dachaufbauten / -einschnitten verfolgt das Ziel, ein homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten und eine Überformung der Gebäudekubatur zu verhindern.

8.2 Fassadengestaltung

Zum Erreichen eines zum angrenzenden Siedlungsbestand hin möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes in der Wirkung der Gebäude, werden grelle und leuchtende Farben, sowie hochglänzende und reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen. Auch im Zuge der Fassadengestaltung werden zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien Energiegewinnungsanlagen zugelassen. Diese müssen sich jedoch baulich vor gleichem Grunde in die Fassade integrieren. Im Bezug zu den grünordnerischen Zielen werden Fassadenbegrünungen zugelassen.

8.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Um den öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden bewegliche Abfallbehälter zu belasten, werden Vorschriften zur Integration der Behälter in bauliche Anlagen oder begrünte Pergolen auf den Privatgrundstücken getroffen.

8.4 Stützmauern und Böschungen, Aufschüttungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge / Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass eine dem Gelände und Umfeld angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Grundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert bzw. gestaffelt und im Zuge einer Staffelung begrünt ausgeführt werden. Zudem wird die maximale Neigung von Böschungen und Aufschüttungen gegenüber Nachbargrundstücken geregelt.

8.5 Einfriedigungen

Durch die Festsetzung möglicher Einfriedigungsarten soll ein zu starkes visuelles Abschotten des Baugrundstücks gegenüber dem öffentlichen Raum und dem angrenzenden Baugrundstück vermieden werden. Die Regelungen der Einfriedigungen wurden deshalb in Art und Höhe so begrenzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen.

8.6 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung einer Durchgrünung des Baugrundstücks insbesondere auch im Kontext zum öffentlichen Raum im Bereich der Vorgartenzone. Dieses städtebauliche Ziel ergibt sich aus der Prägung der angrenzenden, bebauten Grundstücke. Die Regelung dient dabei auch der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Arten/Biotope, Boden, Wasser und Klima.

8.7 Ruhender Verkehr

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit größer als 50 m² festzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da in der Umgebung des Plangebiets nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum der Wiesenstraße und der Eichmühlstraße zur Verfügung stehen, der Straßenraum der Wiesenstraße zudem durch den Hol- und Bringverkehr des dort ansässigen Kindergartens belastet ist und in der Folge eine zusätzliche Belastung des Gebietes durch eine weitere Anliegerparkierung vermieden werden sollte. Für Wohneinheiten kleiner als 50 m² gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

8.8 Werbeanlagen

Lage, Art und Größe von Werbeanlagen sind für das Allgemeine Wohngebiet beschränkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend dem Planungsziel überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, nächtliche Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ortsbild möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Selbstständigen oder (nicht störenden) Gewerbebetrieben die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

8.9 Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

8.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser

Die Maßgabe zur Anlage von Niederschlagswasserzisternen für die Brauchwassernutzung dient der Minimierung des Trinkwasserverbrauchs bspw. im Zuge der Bewässerung von privaten Gartenflächen und damit den Schutzgütern Wasser / Klima / Klimafolgenanpassung.

9 Abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

9.1 Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über einen Fachbeitrag Artenschutz (Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach; Stand 05.10.2024).

Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bezüglich der Vögel und Fledermäuse ausgelöst werden, werden im Gutachten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen (CEF) vorgeschlagen.

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

9.2 Abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan handelt, entfällt nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Ein Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffs - Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen jedoch grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen. Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, so ist dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen. Dieses wird im Folgenden vollzogen, die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

Darstellung der grünordnerischen Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkungen in die Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Biotope

In der Ausgangssituation befinden sich im Plangebiet ein Wohngebäude, sowie intensiv gepflegte Privatgärten mit einzelnen Gehölzen.

Die Wertigkeit im Schutzgut Arten und Biotope ist deshalb insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die Inanspruchnahme eines Teils der Gartenfläche und der Gehölze durch die bauliche Entwicklung.

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur räumlichen Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ), zur Gestaltung von Freiflächen, zur Bepflanzung und gärtnerischen Gestaltung der Baugrundstücke und zur Beleuchtung öffentlicher Räume zur Schonung nachtaktiver Insekten getroffen.

Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund

Das Plangebiet liegt nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds. Nachteilige Beeinträchtigungen für den Biotopverbund sind deshalb nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden,

Laut Geologischer Karte (GK50, LGRB 2024) besteht der Untergrund im Plangebiet aus holozänen Abschwemmmassen. Aus diesem Ausgangsmaterial hat sich vermutlich auf Grundlage von Angaben zu Böden außerhalb der Siedlungslage der Bodentyp tiefes kalkreiches Kolluvium (Bodenkarte (BK50, LGRB 2024)) gebildet. Nach Heft 23 der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2010) werden die Bodenfunktionen dieser Böden insgesamt als hoch bewertet. In der Ausgangssituation handelt es sich innerhalb des Plangebiets somit um hochwertige Bodenstrukturen. Inwieweit Vorbelastungen durch frühere Nutzungen bestehen ist nicht bekannt.

Insofern existiert hier ein erheblicher Eingriff durch Überbauung (Vollausnutzung GRZ zzgl. Überschreitung 50%) und Erschließungsanlagen in einer Größenordnung von bis zu ca. 650 m². Im Zuge des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffswirkungen getroffen (Festsetzungen zum Überbauungsgrad bei Freiflächen, Festsetzungen zur Versiegelung), welche dem Schutzgut Boden zwar zu Gute kommen, es verbleibt jedoch ein irreversibler, erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Wasserschutzgebiete sowie auch keine Gewässer und Konflikte mit Hochwassergefahren.

Die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Wasser sind aber aufgrund der irreversiblen Zerstörung der Bodenstrukturen durch Überbauung und Erschließungsanlage ebenfalls als erheblich anzusehen (Verlust der Bodenfunktion als Filter und Puffer und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).

Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung

Die bauliche Weiterentwicklung bezieht sich auf ein gering belastetes Siedlungsklimatop mit kleinteiligen Freiflächen, die jedoch aufgrund der geringen Größe nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Melioration aufweisen. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Erhöhung der städtebaulichen Dichte im Plangeltungsbereich. Aus klimatischer Sicht sind die Eingriffswirkungen (Inanspruchnahme kleinteiliger klimaaktiver Flächen, Erhöhung der Barrierewirkung) allerdings im Hinblick auf die Gesamtdurchlüftung der Siedlungslage nur als

untergeordnet anzusehen. Über den Staudbach und die vorhandenen Freiflächen ist weiterhin ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet. Es werden zudem Festsetzungen zur Durchgrünung der privaten Freiflächen und zur Minimierung der Versiegelung getroffen. Die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der entstehenden privaten Freiflächen tragen zusätzlich auch den Bedürfnissen der Klimaschutzfolgenanpassung Rechnung (Festsetzungen zur vegetativen Gestaltung, Pflanzgebote für Baumstandorte zur Beschattung etc.).

Im Hinblick auf den Klimaschutz gewährleistet die städtebauliche Struktur über die möglichen Gebäudestellungen eine optimierte Ausnutzung regenerativer Energien.

In der Summe sind die Eingriffswirkungen im Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung als nachgeordnet anzusehen.

Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung. Vor diesem Hintergrund sind die Eingriffswirkungen im Schutzgut Mensch / Erholung als nachgeordnet anzusehen.

Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit sind im näheren räumlichen Umfeld keine klassifizierten Straßen oder sonstige Emissionsquellen vorhanden. Schallschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Siedlungsbild im Plangebiet wird in der Ausgangssituation bereits durch die vorhandene Bestandsbebauung geprägt, die nun ergänzt wird. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen und Vorschriften zum Maß der Nutzung sowie zu Dachformen orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Jedoch wird sich die visuelle Situation in Teilbereichen aus Sicht der Nachbarschaft verändern. Zur Minimierung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen und zu grünordnerischen Maßnahmen getroffen. Insofern sind die Eingriffswirkungen im Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild insgesamt als nachgeordnet anzusehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Derzeit sind keine Kulturdenkmale oder archäologischen Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Eingriffsaspekt der „Fläche“

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Kapitel 1 dieser Begründung ist in diesem Kontext die Erforderlichkeit der Planung dargelegt, die insbesondere aus einem hohen Bedarf an Nachfrage nach Wohnraum und einem nicht verfügbaren Angebot an Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde Gemmingen resultiert.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass keine Flächen in Anspruch genommen werden, die der landwirtschaftlichen Produktion dienen. Vielmehr dient der Bebauungsplan der städtebaulich sinnstiftenden Innenentwicklung in einem Gebiet, das bereits wohnbaulich vorgeprägt.

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt könnten nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen aus auf das Plangebiet einwirken, im Risiko von möglichen Havarien ausgehend von umliegenden Gewerbebetrieben liegen, wobei hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind.

Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. ist als sehr gering anzusehen, da keine klassifizierten Straßen mit Durchgangsverkehr in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vorhanden sind.

Weitergehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind derzeit bei Umsetzung der Planung nicht abzusehen.

Fazit der geprüften Eingriffswirkungen

In der Summe liegen die wesentlichen Eingriffswirkungen

- in den Schutzgütern Boden und Wasser (Inanspruchnahme des Bodens mit hochwertigen Bodenfunktionen),
- sowie im Schutzgut Arten und Biotope (teilweiser Entfall vorhandener Gehölze).

Vor dem Hintergrund, dass die Eingriffswirkungen sich auf einen quantitativ und qualitativ stark eingegrenzten Rahmen beziehen, grünordnerische Maßgaben zur Durchgrünung festgesetzt werden und der Bebauungsplan dazu dient, die am Standort gewünschte Innenentwicklung unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen zu ermöglichen, kann aus fachlicher Sicht von der Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

10 Vorhandene Fachgutachten (Anlage zur Begründung)

- Fachbeitrag Artenschutz, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach; Stand 05.10.2024

Netzwerk für Planung und Kommunikation,
Sippel, 27.02.2025