

Gemeinde Gemmingen

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

# **Am Eppinger Weg, 1.Änderung**

– *Allgemeines Wohngebiet* –

## **Begründung**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

**Stand Satzung**

**Stand: 24.09.2015**

## 1. Planungsanlass / Ziele 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.

Die Gemeinde Gemmingen beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerörtlicher Potenzialflächen. Auf dieser Grundlage wurden bereits wesentliche, die künftige Entwicklung der Gemeinde prägende Konzepte erarbeitet, die dem Grundsatz der Innenentwicklung zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs Rechnung tragen. Beispiele sind Innenentwicklungsoptionen auf Basis der vollzogenen Spielflächenkonzeption, der Bebauungsplan Kirchweg auf einem ehemaligen Gärtnerstandort oder auch die vollzogene bauliche Entwicklung im Umfeld des Rathausstandortes.

Im Zuge der Ortsentwicklungsplanung wird in der Gemeinde Gemmingen seit Jahren zur Inwertsetzung von Kinderspielangeboten das grundsätzliche städtebauliche Ziel verfolgt, an zentraler und gut erreichbarer Stelle im Ortsgefüge Kinderspielangebote in ihrer Ausstattungsqualität stärker zu qualifizieren. Die Gemeinde Gemmingen hat in diesem Rahmen vorhandene Spielplätze attraktiviert und in der Nachfrage nach diesen qualifizierten Spielangeboten zeigt sich eine durchaus positive Wirkung. Im Sinne der Spielplatzkonzeption ist vorgesehen, in der Folge kleinteilige dezentrale Kinderspielangebote hinsichtlich ihrer Lage, Standortgunst und Zukunftsfähigkeit kritisch zu hinterfragen und ggfs. aufzugeben. Dies trifft auch für den Spielplatz an der Friedliebstraße zu. Festzustellen ist hier, dass der Spielplatzstandort in seiner Größe reglementiert ist und sich zudem in fußläufiger Entfernung in ca. 400m zwischen Wanneweg und Fuchspfad ein weiteres Kinderspielangebot befindet, welches gut für das Kinderspiel ausgestattet und fußläufig unproblematisch erreichbar ist. Insofern existiert im Gebiet Eppinger Weg weiterhin ein städtebaulich angemessenes Angebot an Kinderspielangeboten, welches es erlaubt, den Spielplatz Friedliebstraße aufzugeben.

Das städtebauliche Ziel und Erfordernis des Bebauungsplans ist eine wohnbauliche Nachnutzung des bisherigen Kinderspielplatzes im Zuge der Innenentwicklung zur Erweiterung des Wohnbaulandangebotes in der Gemeinde Gemmingen.

## 2. Verfahren

Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich innerhalb der bebauten Siedlungsstruktur der Gemeinde Gemmingen und wird städtebaulich durch die umliegende Individualwohnbebauung geprägt.

Somit ist die Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gegeben. Auch die weiteren Voraussetzungen für diese Verfahrenart sind erfüllt, weshalb dieses hier zur Anwendung kommt:

- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 13 a Nr.1 Satz 1 BauGB) und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien (Vorprüfung des Einzelfalls) erforderlich macht.

- Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen (vgl. § 13a Nr. 1 Satz 2 BauGB).
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet auf:

- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Die zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Gleichermaßen muss im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB auch keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB durchgeführt werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“ (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 6.8).

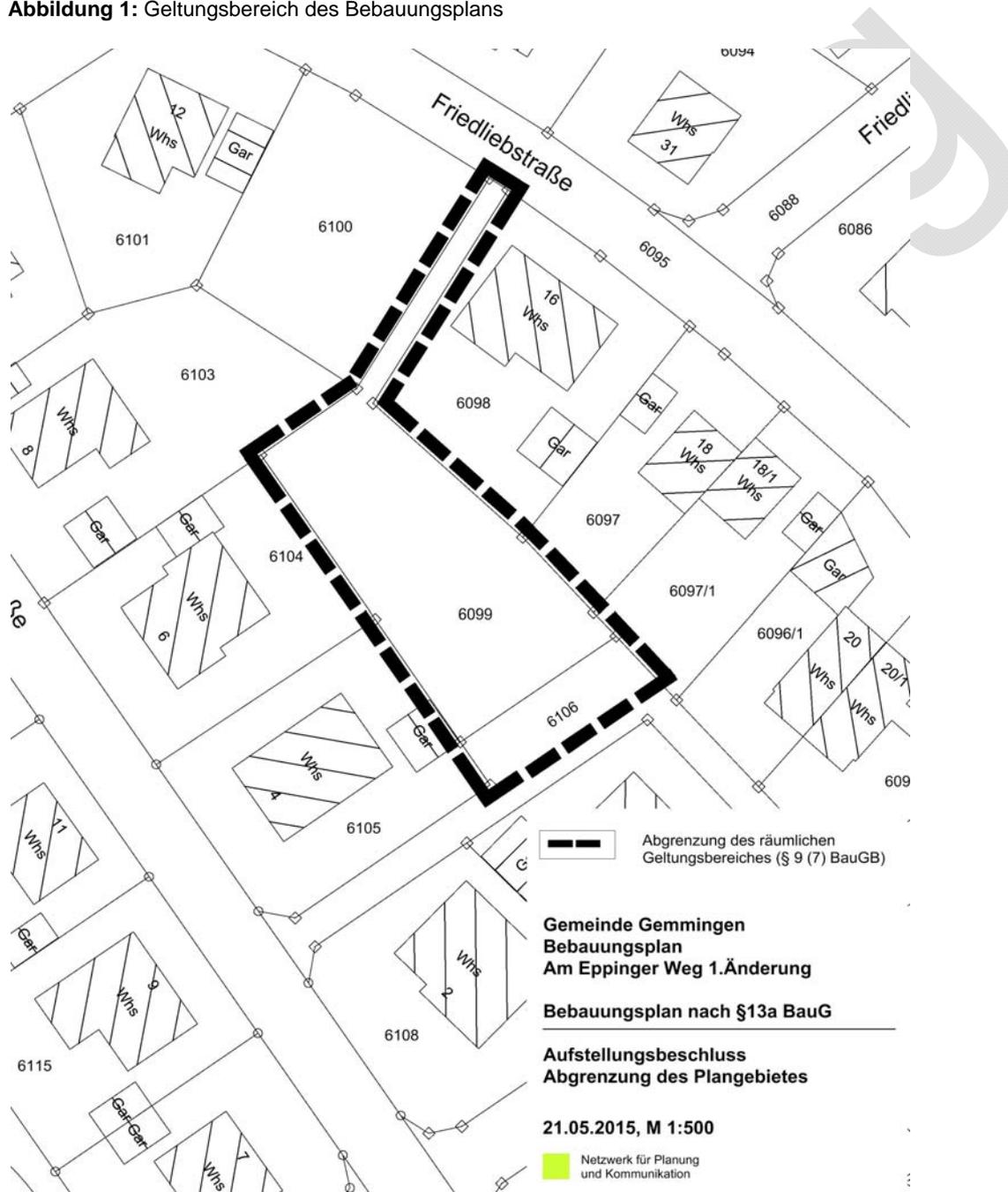
Desweiteren wird die grundsätzliche Möglichkeit des Verzichts auf die sog. frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB in Anspruch genommen.

### 3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

#### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Siedlungsstruktur von Gemmingen südlich der Bahntrasse. Der Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst das Flurstück 6099 und Teile des Flst. 6106 und beinhaltet eine Flächengröße von rund 0,09 ha. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind dem maßgeblichen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



## 4. Ausgangssituation

### Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs und daran angrenzend

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Plangebiet wurde bislang als Kinderspielplatz incl. Zuwegung genutzt. Die Spielgeräte wurden abgeräumt, das Flurstück liegt derzeit als Wiesenfläche brach. Im Süden des Plangebietes liegt innerhalb des Plangebietes eine Umspannstation. Das Plangebiet wird komplett durch eine kleinteilige Individualwohnbebauung umgeben

**Abbildung 2:** Luftbild des Plangeltungsbereichs (Quelle: LUBW)



**Abbildung 3:** Bilder der Ausgangssituation:

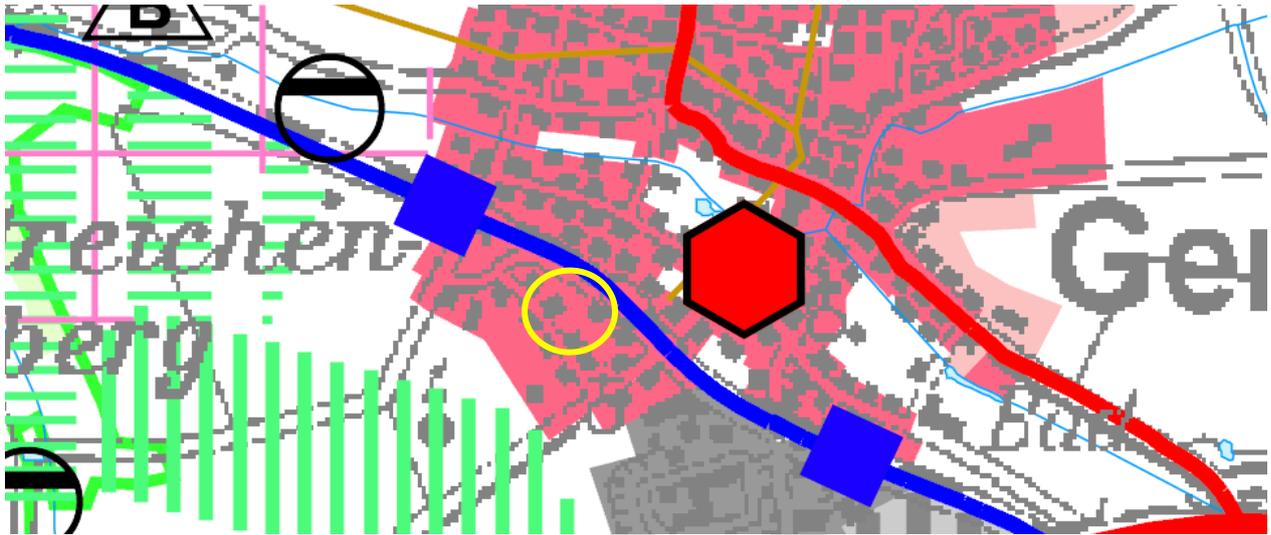


## Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde

### Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt.

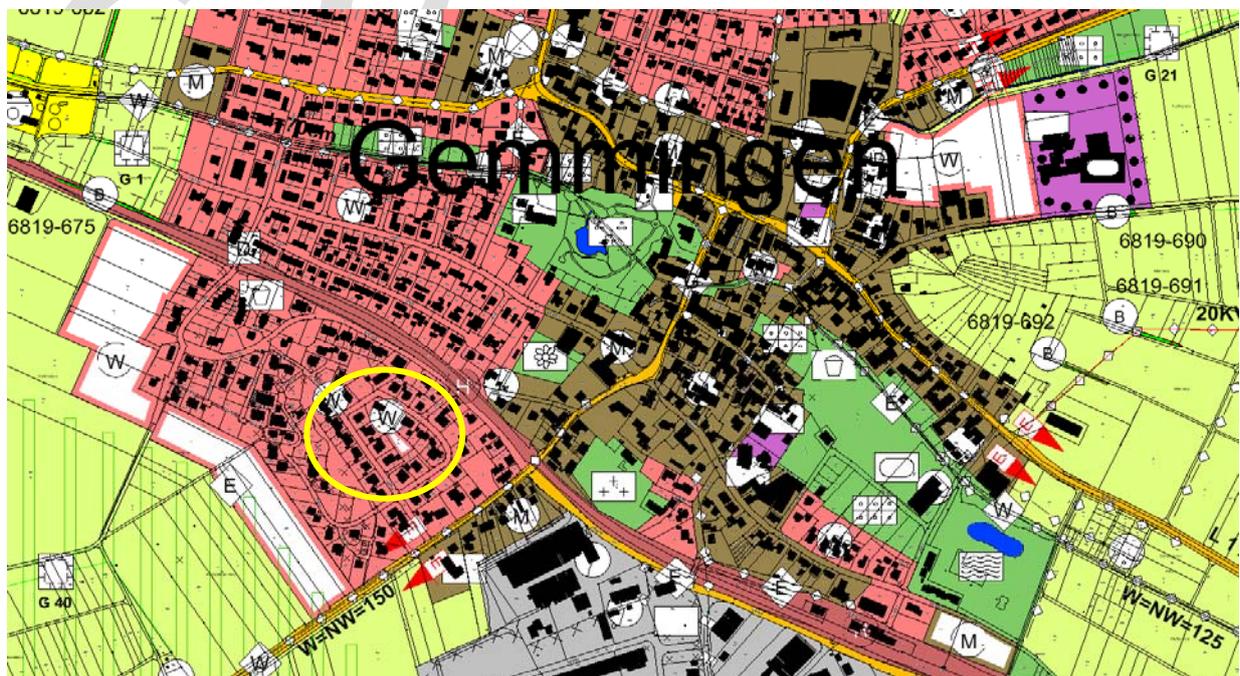
Abbildung 4: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020



### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



## Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

## Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

## Vorhandensein geschützter Bereiche nach EU-Recht

Europäische Schutzgebietskulissen (Natura2000-Gebiete) grenzen nicht unmittelbar und auch nicht weiter abgesetzt an das Plangebiet

## Vorhandensein von Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes oder angrenzend daran existieren keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

**Abbildung 6:** Auszug aus den Schutzgebietskulissen (LUBW 2015)

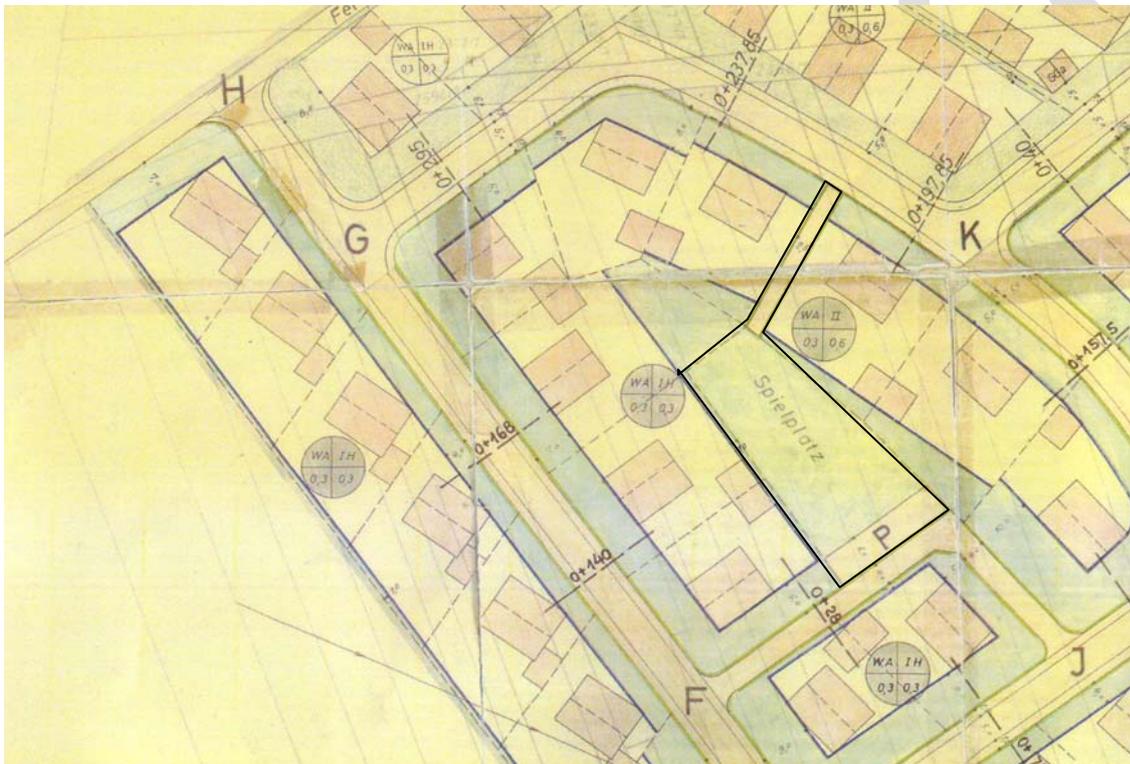


## Aussagen des rechtsgültigen Bestandsbebauungsplans

Der rechtsgültige Bestandsbebauungsplan Am Eppinger Weg weist das Plangebiet als Spielplatzfläche aus, die Wegeverbindung im Nordteil des Plangebietes als Verkehrsfläche und das Vorfeld des Plangeltungsbereichs als Parkierungsfläche.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ ist im Umfeld mit 0,3 definiert, im Hinblick auf die Bauweise und Höhenentwicklung ist im direkten Umfeld teils eine zweigeschossige Bebauung in der offenen Bauweise mit einer Dachneigung 25-30°, teils eine eingeschossige Bebauung mit Hanggeschoß mit Dachneigung 35° festgesetzt

**Abbildung 7:** Bestandsbebauungsplan Am Eppinger Weg



## 6. Städtebauliche Konzeption und Auswirkung der Planung

### 6.1. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die schmale, aber tiefe Fläche des bisherigen Spielplatzes durch eine wohnbauliche Nachnutzung zu belegen, die über die vorhandene untergeordnete Ringerschließung erschlossen wird. Die Fußwegeverbindung soll aufgegeben werden, da über die vorhandenen Straßenräume mit begleitenden Gehwegen eine ausreichende Vernetzung gegeben ist.

Aufgrund des relativ schwierigen Grundstückszuschnitts soll für eine Bebauung eine möglichst große und dennoch gegenüber dem angrenzenden städtebaulichen Umfeld angemessene städtebauliche Flexibilität ermöglicht werden. Insofern wird ein Baufenster vorgesehen, welches außerhalb der nachbarschützenden Abstände eine Bebauung in Form eines Einzel- oder Doppelhauses erlaubt. In der Höhenentwicklung wird eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen, welche faktisch auch im Umfeld bereits in Teilen vorzufinden ist (vgl. Abbildungen). Um jedoch in der Höhenentwicklung gegenüber dem angrenzenden Bestand eine angemessene Entwicklung sicherzustellen, werden flache Dachformen (Flachdach / Pultdach / flaches Satteldach) zugelassen.

**Abbildung 8:** Zweigeschossigkeit im städtebaulichen Umfeld



### 6.2. Erschließung / Ver- und Entsorgung / Immissionsschutz

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die bestehende öffentliche Zufahrt. In der Konsequenz entfallen die vorhandenen öffentlichen Stellplätze: Diese sind im Bestand über die vorhandene Zuwegung nur schlecht erschlossen, Zudem besitzen die öffentlichen Stellplätze für die umliegende Bebauung nur eine untergeordnete Relevanz, da die umliegenden Grundstücke überwiegend von der Friedliebstraße aus erschlossen sind und im dortigen Straßenraum geparkt werden kann. Im Plangebiet existiert am Südrand eine Trafostation, welche vom Erschließungsstich aus angedient wird. Die vorhandene Trafostation sowie die zuführenden Leitungstrassen werden gesichert.

Das Plangebiet liegt in einem räumlichen Bezug zur Stadtbahntrasse Heilbronn-Eppingen-Karlsruhe. Aufgrund des Vorhandenseins von drei Bauzeilen zwischen der Stadtbahntrasse und dem Geltungsbereich existiert jedoch eine bereits eine ausreichend vorhandene städtebauliche Abschirmung gegenüber dem Bahnverkehr.

## 7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Umfeld und dem Bestandsbebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Absicht, eine auf die Nutzungsart Wohnen ausgerichtete Nutzung zu entwickeln.

Die Nutzungsausschlüsse tragen der Wohnartigkeit der städtebaulichen Gesamtsituation Rechnung, die eine Ansiedlung von Betrieben in besonders eigenständiger, gebietsuntypischer Ausprägung oder mit einem spezifischen, gebietsfremden Emissionsverhalten vermeiden soll:

Die nach §4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten von sonstigen nicht störenden Handwerksbetrieben sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Schank und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen,

- da sich im Gemeindegebiet adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten, auf welche eine Entwicklung fokussiert werden soll (Funktionssicherung des Ortskerns in Bezug auf den vorhandenen Mix aus Handelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen),
- weil das Plangebiet aufgrund seiner standörtlichen Kleinteiligkeit nicht mit flächenmäßig großvolumigen Nutzungen belegt werden kann,
- weil das Gebiet vom strukturellen Standort her für den LKW-Verkehr und Kundenfrequenzen nur untergeordnet erschlossen ist, das städtebauliche Umfeld ausschließlich durch die Funktion des Wohnens belegt ist und besser geeignete Standorte mit einer höheren Erschließungsgunst im Gemeindegebiet existieren.

Mit gleicher Begründung werden die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen.

### 7.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Zahl an Wohneinheiten

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 erlaubt eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks und gewährleistet gleichzeitig, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben. Die gegenüber dem umliegenden Bestandsbebauungsplan höhere Grundflächenzahl resultiert aus dem schwierigen Grundstückszuschnitt und dem städtebaulichen Willen, eine angemessene bauliche Ausnutzung im Sinne eines Wohnbaulandangebotes innerhalb der Innenentwicklung zu generieren.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen erlauben eine zweigeschossige Bebauung mit Pult-, Flach- oder flachem Satteldach. Dabei liegt die maximale Firsthöhe bei der festgesetzten EFH von 220,50m ü.NN bei 229.30 mü.NN und damit auf dem Maß der beiden südwestlich angrenzenden Bestandsgebäude Friedliebstraße 4 und 6. Die Höhenlage (EFH) orientiert sich am vorhandenen Gelände.

Im Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaus begrenzt. Damit soll gleichermaßen sichergestellt werden, dass die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden können und eine zusätzliche bauliche Dichte und Beanspruchung der privaten Freiräume durch eine Parkierung für weitere Einliegerwohnungen auf den privaten Grundstücken minimiert wird. Ebenso ist es das Ziel dieser Festsetzung, den Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen (angrenzende Friedliebstraße) zu minimieren, da diese nur eingeschränkt leistungsfähig ist.

### **7.3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend dem Charakter des umgebenden Quartiers wird eine offene Bauweise, beschränkt auf Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Dieser Aspekt trägt insbesondere auch den Anforderungen bzw. der Lage des Plangebiets zu den angrenzenden Wohnbauflächen und deren kleinteiligem Charakter Rechnung.

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (definiert über die Hauptausrichtung des Hauptbaukörpers und der Hauptfirstrichtung) orientiert sich an der Grundstruktur der Umgebungsbebauung bzw. der städtebaulichen Konzeption und der Erschließungssituation. Die Festsetzung dient dem Einfügen der zukünftigen Bebauung, sichert eine städtebauliche Ordnung und gewährleistet ein harmonisches Gesamterscheinungsbild. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gebildet.

### **7.4. Nebenanlagen**

Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück in ihrer Größe 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 bauliche Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird für Gebäude jedoch die maximale Kubatur von **25 m<sup>3</sup>** Rauminhalt und 2,50m Höhe je Grundstück reglementiert.

### **7.5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

Im Bebauungsplan wird zur städtebaulichen Ordnung festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig sind. Zusätzlich sind private Stellplätze auf den dafür festgesetzten Flächen Straßen im Bereich des heutigen öffentlichen Parkplatzes am Kopf des Erschließungstichs und damit im Zufahrtsbereich des Baugrundstücks zulässig.

Tiefgaragen sind unzulässig, da sie die Kleinteiligkeit der Siedlungsstruktur stören würden und insbesondere die erforderlichen Rampen und Zufahrten, aufgrund ihrer Gestaltung und Flächeninanspruchnahme, auch bedingt durch die topographische Situation, störend und unverhältnismäßig in Erscheinung treten würden.

## **7.6. Versorgungsflächen**

Am Südrand des Plangebietes wird die vorhandene Umspannstation als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Änderungen an der Station sind derzeit nicht vorgesehen.

## **7.7. Leitungsrechte**

Zur Sicherung der im Randbereich des Baugrundstücks und im Bereich des Fußwegs zur Friedliebstraße in Andienung an die Trafostation liegenden Leitungstrassen werden festzusetzende Leitungsrechte zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt.

## **7.8. Verkehrsflächen und Zufahrtsverbote**

Die bislang als Parkierungsflächen gewidmeten Flächen im Vorfeld des Plangeltungsbereichs werden zur Sicherung der Zufahrt auf das Baugrundstück nun ausschließlich als Verkehrsfläche gewidmet. Die Zweckbestimmung Parkierung entfällt. Die Zugänglichkeit der Trafostation sowie die Erschließung des Baugrundstücks sind über die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

Ein Zufahrtsverbot wird am Nordrand des Plangebietes an der Friedliebstraße festgesetzt, um zu vermeiden, dass eine Grundstückszufahrt über die Tiefe der heutigen Fußwegeverbindung und damit störend zu den Nachbargrundstücken erfolgt.

## **7.9. Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Maßgabe zur Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der durchgängigen gärtnerischen Gestaltung mit lebenden Materialien dient der Minimierung von Versiegelungen und damit der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima.

Die Maßgabe zur Verwendung heimisch-standortgerechter Arten dient dem Ziel der Verwendung von dem Standort angemessenen Artengruppen bei der Freiflächengestaltung

Der Ausschluss unbeschichteter Metalldächer dient der Vermeidung von Kontamination des abzuführenden Oberflächenwassers und damit dem Schutzgut Wasser.

Die Maßgabe zur Herstellung von privaten Erschließungsflächen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und zur Gestaltung der privaten Grundflächen dient der Minimierung von Versiegelungseffekten und der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima.

Die Maßgabe einer extensiven Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern dient der Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser und dem kleinklimatischen Ausgleich und damit der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima.

Die Maßgabe zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel bei der Beleuchtung öffentlicher Räume mittels des Einsatzes von LED-Leuchtmitteln dient der Minimierung der Eingriffswirkungen im Schutzgut Arten und Biotope.

Die Maßgaben zu Rodungszeiten entsprechen den artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Erfordernissen.

### **7.10. Festsetzung zu Mindestgrundstücksgrößen**

Die Maßgabe von Mindestgrundstücksgrößen ergänzt die Festsetzung zu den maximalen Wohneinheiten je Gebäude (Einzel-/Doppelhaus) und verfolgt das städtebauliche Ziel, eine dem umgebenden Bestand entsprechende bauliche Dichte abzusichern und zu vermeiden, dass durch Grundstücksteilungen auf Minimalgrundstücken zusätzliche Wohneinheiten mit entsprechenden Folgewirkungen auf die bauliche Dichte und den Parkierungsdruck auf den öffentlichen Straßenraum entstehen.

## **8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

### **8.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Dachform / Solaranlagen:

Innerhalb des Plangebietes sind flach geneigte Sattel-, und Pultdächer sowie begrünte Flachdächer zulässig. Die zulässigen Dachformen sollen dazu beitragen, im Kontext zu der festgesetzten Gebäudehöhe eine bestmögliche wohnbauliche Ausnutzung der Gebäudekörper zu vollziehen, ohne dabei in der Gesamthöhenentwicklung zu starke Versprünge zu dem angrenzenden Wohngebiet zu vollziehen.

Auch in der Materialwahl der Dacheindeckung orientieren sich die Vorschriften bei Satteldächern am umgebenden Bestands, bei Flach- und Pultdächern an der Maßgabe der extensiven Begründung.

Die Vorschrift zu Solaranlagen ist zur Abstimmung einer zeitgemäßen Energiegewinnung auf die o.g. Anforderungen einer ruhig gestalteten Dachlandschaft getroffen worden, ermöglicht im Kontext der Option der Gebäudestellung jedoch eine angemessene Form der Erzeugung regenerativer Energien (Photovoltaik / Solarthermie).

### Farbgebung / Gestaltung:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes werden glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen und Vorgaben zur Gestaltung gemacht. Dabei ist es das Ziel, die ergänzende Bebauung im Hinblick auf die Farbgebung der Dächer und der Materialität der Fassaden möglichst gut in den umliegenden Siedlungsbestand zu integrieren.

### Gestaltung von Nebenanlagen:

Um den Öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Festsetzungen zur Platzierung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken und deren Integration in bauliche Anlagen getroffen.

## **8.2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Art**

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen städtebauliche Spannungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Regelungen zur maximalen Höhe von Stützmauern getroffen. Die Regelung zu Materialien der Stützmauern soll die visuelle Wirkung minimieren und zur Einbindung von Stützmauern in die Gestaltung der Freiflächen des Plangebietes beitragen.

## **8.3. Gestaltung sowie Höhe von Einfriedigungen**

Durch die Vorschriften der Einfriedigungsart soll ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum und der Baugrundstücke untereinander vermieden werden. Es soll somit gestalterisch eine angemessene Offenheit und Transparenz innerhalb des Baugebietes gesichert werden und gleichzeitig eine Option des „Sich Abgrenzens“ der Privatheit der Gartenstrukturen geschaffen werden. Deshalb sind Einfriedigungen zum öffentlichen Raum und zwischen Privatgrundstücken in ihrer Höhe und in ihrem Material begrenzt.

## **8.4. Aufschüttungen**

Durch die Vorschriften zu Aufschüttungen sollen gestalterisch zu massive Geländeänderungen ausgeschlossen und durch die Regelung des Angleichens an Nachbargrundstücke ein visuell zu abrupter Übergang zu den Nachbargrundstücken vermieden werden.

### **8.5. Ruhender Verkehr / Stellplatzverpflichtung**

Der Grad der individuellen Motorisierung und somit die Anzahl von Kraftfahrzeugen pro Haushalt erhöht sich unvermindert. Die öffentliche Verkehrsfläche ist demnach nur bedingt geeignet, das ständig wachsende Aufkommen des ruhenden Verkehrs weiterhin aufzunehmen. Dies gilt auch für die Friedliebstraße und das umgebende Umfeld. Insofern muss angestrebt werden, ein angemessenes Stellplatzangebot auf den privaten Baugrundstücken vorzuhalten, um Überlastungswirkungen im öffentlichen Straßenraum durch private Parkierungen zu vermeiden,

Da je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wird aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohneinheit größer als 50 m<sup>2</sup> erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und einer unzumutbaren Belastung des Straßenraumes entgegengewirkt. Für Wohneinheiten kleiner als 50 m<sup>2</sup> (bspw. Einliegerwohnungen) gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

### **8.6. Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, diese bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, in ihrer Größe beschränkt und gestalterisch reglementiert. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren und um die ruhige Wohnatmosphäre visuell nicht zu stören werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

### **8.7. Versorgungseinrichtungen und –leitungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unterirdisch auszuführen wodurch eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden soll und Gefährdungen der betroffenen Öffentlichkeit, wie sie z.B. bei Unfällen im Leitungsbereich auftreten können, vermieden werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde zudem die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen.

Telekommunikationsleitungen sind nicht Bestandteil dieser Festsetzung, doch wird seitens der Gemeinde Gemmingen bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von §68 (3) TKG zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

## **9. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans**

### **9.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB**

Die durch diese Bebauungsplanung verfolgten Ziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Ein bislang durch eine Spielplatznutzung belegter Standort soll dabei einer städtebaulichen Nachverdichtung zugeführt werden. Durch eine solche Nachverdichtung wird verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich für eine vergleichbare Nutzung in Anspruch genommen werden müssen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des §13a BauGB, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

#### Schwellenwerte gem. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 780m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (incl. Überschreitung von 50% gem. § 19 Abs. 4 Satz 2) von 0,4 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von max. ca. 470m<sup>2</sup> möglich. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, welcher eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden bestehen nicht. Auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kann somit verzichtet werden.

#### Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

#### Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB:

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des einfachen Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Dies wird vollzogen, da sich im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange ergeben hat, dass sich die Eingriffswirkungen in einem vertretbaren Rahmen halten und aus Sicht der Grünordnung keine vertiefende Prüfung der Umweltbelange erfolgen muss (vgl. Fazit der Prüfung der Umweltauswirkungen am Ende dieses Kapitels).

Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

## 9.2. Eingriffsbewertung und Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entfällt nach §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 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Kompensationserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffs - Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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 §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:

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

## 9.3. Darstellung und Bewertung der Ausgangssituation und abzusehende Eingriffswirkung:

### Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet wird nach Aufgabe der Spielplatznutzung als Wiesenfläche genutzt, die als Fettwiese mittlerer Standorte (Code 33.41) anzusprechen ist. Der Fußweg ist vollflächig mit einem Knochenpflaster belegt, die Parkierungsflächen asphaltiert. Die Wertigkeit im Schutzgut Arten und Biotope ist in der Summe als untergeordnet anzusprechen, entsprechend sind die Eingriffswirkungen (Inanspruchnahme der Wiesenfläche) gleichermaßen untergeordnet.

**Abbildung 6:** Grünordnerische Situation und Wert gebende Gehölze am Nordostrand des Plangebietes



### **Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus der Formation des „Gipskeupers“, der eine Schichtenfolge des Mittleren Keupers darstellt. Darüber haben sich Verwitterungslehme des Kipskeupers gebildet. Unterlagen aus der Reichsbodenschätzung zur Einstufung bzw. Klassifizierung der Bodenfunktionen liegen aufgrund der Innenbereichslage nicht vor. Insgesamt sind die Bodenfunktionen jedoch als durchgängig hochwertig anzusehen, wenngleich durch die Spielplatznutzung und die Bestandserschließung bereits Vorprägungen vorhanden sind. In der Summe wird auf max. ca. 470qm das Schutzgut Boden vollumfänglich und mit einem Totalverlust der Bodenfunktionen in Anspruch genommen.

### **Schutzgut Wasser:**

Das Plangebiet liegt in keinen ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Natürliche Gewässer sind nicht vorhanden. In der Summe wird auf max. ca. 470qm das Schutzgut Boden vollumfänglich und mit einem Totalverlust der Bodenfunktionen (für das Schutzgut Wasser: Filter- und Pufferfunktion) in Anspruch genommen.

### **Schutzgut Klima:**

Mit dem vorhandenen kleinteiligen Grünlandbestand bildet das Plangebiet ein Siedlungsklimatop aus, welches jedoch aufgrund seiner geringen Größe und der vorhandenen umgebenden baulichen Vorprägung (Barrierewirkung) nur eine sehr untergeordnete Bedeutung (Kaltluftentstehung / Kaltluftabfluss, Meliorationswirkung) für die angrenzende Siedlungsstruktur besitzt.

Im Hinblick auf den Klimaschutz erlaubt die Orientierung des Baufensters nach Südwesten eine gute Ausnutzung der Sonnenenergie. Im Hinblick auf die Klimaschutzfolgenanpassung existieren auf Basis der festgesetzten Grundflächenzahl ausreichend unversiegelte private Freiräume, welche durch eine gärtnerisch-vegetative Gestaltung einen Beitrag zur Klimaschutzfolgenanpassung leisten können (Minimierung der Abstrahleffekte, Entwicklung von Vegetationsbeständen, Beschattung etc.). Ebenso ist für Flach- und Pultdächer eine extensive Begründung vorgesehen.

### **Schutzgut Mensch / Erholung:**

Das Plangebiet besitzt im Aspekt des Schutzguts Mensch / Erholung in der Ausgangssituation eine Wert gebende Bedeutung dahingehend, dass die bisherige Widmung als Spielplatz zwar noch existiert, die Spielplatznutzung jedoch komplett aufgegeben wurde. Die Aufgabe des Spielplatzes steht im Kontext mit einer kommunalen Entwicklungsstrategie zur Neustrukturierung der Kinderspielplatzangebote und hier der Qualifizierung zentraler Spielplatzangebote und einer Aufgabe dezentraler Standorte, welche aufgrund ihrer Lage und Kleinteiligkeit nicht geeignet für eine Qualifizierung sind. Vor diesem Hintergrund und der bereits vollzogenen Qualifizierung anderer Spielplatzstandorte sind auch die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Mensch / Erholung als nachgeordnet anzusehen. Auch der Wegfall der Fußwegeverbindung ist als nachgeordnet anzusehen, da über die Friedliebstraße eine ausreichende Vernetzungswirkungen mit dem umliegenden Bestand besteht.

### **Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt in einer leichten Hanglage und ist umgeben von einem Siedlungsbestand, welcher durch eine kleinteilige Individualwohnbebauung geprägt ist. Vor diesem Hintergrund bringt die geplante Bauung des Geltungsbereichs ebenfalls mit einer Individualwohnbebauung keine grundlegende Veränderung des Siedlungsbilds mit sich.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich mit der Umspannstation Sachgüter, welche jedoch über den Bebauungsplan weiterhin gesichert werden.

Information über Kulturgüter bzw. denkmalpflegerisch besondere Situation existieren nicht.

### **Vorhandene Schutzgebietskulissen**

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Biotop nach §32 NatSchG kartiert.

#### **9.4. Fazit der abzusehenden Eingriffssituation:**

In der Summe beziehen sich die abzusehenden Eingriffswirkungen vorrangig auf das Schutzgut Boden / Wasser in der Folge eines gegenüber der Bestandsnutzung deutlich erhöhten Überbauungsgrades. Im Schutzgut Mensch / Erholung ist der Bebauungsplan Teil einer Gesamtkonzeption der Neustrukturierung von Spielangeboten innerhalb der Gemeinde Gemmingen. In den übrigen Schutzgütern sind aufgrund der Vornutzung und der bestehenden Ausgangssituation sowie der Lage im Innenbereich nur untergeordnete Eingriffswirkungen festzustellen. Vor dem Hintergrund der Absicht des Bebauungsplans, im Innenbereich Bauungsoptionen zu schaffen und damit Standortentwicklungen im Außenbereich zu vermeiden, welche im Querschnitt der Schutzgüter über ein deutlich höheres Eingriffspotenzial verfügen, muss aus grünordnerischer Sicht die Eingriffswirkung in das Schutzgut Boden zwar als erheblich dargestellt werden, liegt aber im Sinne der Innenentwicklung noch in einem angemessenen und grünordnerisch akzeptablen Rahmen. Insofern ist aus grünordnerischer Sicht auch keine vertiefende Betrachtung im Zuge einer weitergehenden Umweltprüfung und eines damit verbundenen Umweltberichts erforderlich.

## 9.5. Artenschutzrechtliches Gutachten

Für den Bebauungsplan liegt ein Fachbeitrag Artenschutz (Büro Simon, Mosbach, Stand 04.05.2015) vor. Der Fachbeitrag legt nach Analyse der Ausgangssituation dar, dass zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Gehölze im Vorfeld von Bauarbeiten nur im Zeitraum Oktober bis Februar gerodet werden dürfen. Rodungen außerhalb dieser Zeit sind möglich, wenn durch einen Fachkundigen geprüft und bestätigt wird, dass keine Vögel in den Gehölzen bzw. in der Fläche brüten.

**Auf das vorliegende Gutachten als Anlage dieser Begründung wird verwiesen.**

## 10. Planverwirklichung

### 10.1. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Baugrundstücksflächen	ca. 0,08 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,01 ha

### 10.2. Bodenordnung

Das zu überplanende Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Gemmingen. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

### 10.3. Kosten

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen Kosten für die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erarbeitenden Gutachten sowie für zusätzlich notwendige öffentliche Infrastruktur (Versorgungsanschlüsse), deren Planung und Unterhaltung notwendig werden. Die jeweils erforderlichen Haushaltsmittel werden zu gegebener Zeit im Haushaltsplan bereitgestellt.

## 11. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in der Sitzung am 24.09.2015 gebilligt.

## 12. Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan:

- Fachbeitrag Artenschutz, Büro Simon, Mosbach, Stand 04.05.2015

Gemmingen, 24.09.2015

Stuttgart, 24.09..2015

Timo Wolf  
Bürgermeister

Dipl. Ing. Thomas Sippel  
Netzwerk für Planung  
und Kommunikation

Satzung