

Gemeinde Gemmingen

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

# **Am Eppinger Weg, 2.Änderung**

*– Allgemeines Wohngebiet–*

## **Begründung**

**Verfahren nach §13a BauGB**

**Stand Satzungsbeschluss**

**Stand: 26.04.2018**

## 1. Anlass, Erforderlich und Ziele der Bebauungsplanung

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 Stadt prägende Konzepte auch im Kontext von Sanierungsverfahren erarbeitet, die dem Grundsatz der Innenentwicklung zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs Rechnung tragen. Beispiele sind Innenentwicklungsoptionen auf Basis der laufenden Sanierungsmaßnahme im Kernort Gemmingen, die vollzogene Spielflächenkonzeption, die bauliche Entwicklung im Umfeld des Rathausstandortes oder auch der ebenfalls im Umfeld der Stadtbahnhaltestelle gelegene wohnbauliche Entwicklungsbe- reich Kirchweg (ehemaliges Gärtnerengelände).

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans bildet die Tatsache, dass aufgrund der anhaltend intensiven Wohnungsmarktnachfrage derzeit innerhalb der Gemeinde Gemmingen keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität auch aufgrund der bereits geleisteten Innenentwicklungsmaßnahmen immer schwerer mobilisierbar sind.

In der Summe liegen derzeit bei der Gemeinde Gemmingen insgesamt 98 Baulandanfragen (Stand 04.12.2017) vor, welche auch aktuell durch die Gemeindeverwaltung nochmals nach dem aktuellen Interesse verifiziert werden. Im Hinblick auf die Bedarfslage ist damit eine Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben: Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens resultiert in der Folge aus der kommunalen Zielsetzung, ein für die Gemeindeentwicklung angemessenes Wohnbauflächenpotenzial vorzuhalten, um die Marktnachfrage zu befriedigen und hierdurch langfristig die kommunale Bevölkerungsentwicklung und damit in der Folge die Sicherung der kommunalen Infrastruktur zu unterstützen.

Der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Bestandssiedlungsfläche dargestellte Plangeltungsbereich liegt am Südrand der Siedlungsstruktur der Gemeinde Gemmingen angrenzend an die Eppinger Straße und in fußläufiger Entfernung zum Stadtbahnhaltepunkt der Stadtbahn Heilbronn-Eppingen.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan „Am Eppinger Weg, 2.Änderung“ soll die Bestandssiedlungsfläche dahingehend überplant werden, dass im räumlichen Umfeld des schienenengebundenen ÖPNV eine höhere bauliche Ausnutzung der vorhandenen Siedlungsfläche ermöglicht wird. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans für dieses Grundstück wird von Seiten der Gemeinde Gemmingen damit das städtebauliche Ziel verfolgt, für die wohnbauliche Innenentwicklung die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

## 2. Verfahren

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht den das Plangebiet unmittelbar umgebenden bzw. an das Baugebiet angrenzenden Wohnbauflächen. Das Plangebiet ist allseitig von einer baulichen Nutzung umgeben.

Der Bebauungsplan trägt zur Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion, im Sinne der Neustrukturierung, Umnutzung und Aufbereitung von innerörtlichen Brachflächen (Nachverdichtung und Innenentwicklung) bei. Durch den Bebauungsplan soll die Nutzbarmachung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Der Bebauungsplan dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Verbesserung der Auslastung der öffentlichen Infrastruktur und stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben,

- da der Bebauungsplan sich auf eine städtebaulich vorgeprägte Siedlungsstruktur (vorhandene wohnbauliche Nutzung und überplanter Innenbereich) bezieht,
- der Bebauungsplan den Aspekt der Innenentwicklung, hier explizit der städtebaulichen Nachverdichtung verfolgt,
- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 genannten Schutzgüter bestehen (keine Natura 2000-Schutzgebietskulissen im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhanden).
- 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 Plangeltungsbereichs vorhanden).

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind keine weiteren Flächen anzutreffen, welche auf Grund gleicher oder ähnlicher Voraussetzungen Anlass für eine entsprechende Innenentwicklung geben.

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.

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Am Eppinger Weg, 2.Änderung, Satzung

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 gegeben ist, den Flächennutzungsplan redaktionell zu berichtigen (nicht erforderlich).

### 3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Kernortes der Gemeinde Gemmingen nordwestlich der Eppinger Straße (K 2053) und liegt südwestlich der Bahnlinie Karlsruhe-Eppingen-Heilbronn in fußläufiger Entfernung zum Stadtbahnhaltelpunkt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 6074 und eine Gesamtfläche von ca. 0,22 ha.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind dem maßgeblichen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

*Abb: Geltungsbereich des Bebauungsplans*



#### 4. Städtebauliche Ausgangssituation

Derzeit befindet sich im Südosten des Grundstücks eine Doppelhaushälfte älteren Baujahrs sowie rückwärtig ein Schuppen. Der Großteil des Grundstücks liegt brach.

Das Gelände fällt von der südwestlichen zur nordöstlichen Grundstücksgrenze um ca. ein Geschoss ab.

In direkter Nachbarschaft grenzt eine kleinteilige Individualwohnbebauung an, die in der weiteren Nachbarschaft auch durch Mehrfamilienhäuser ergänzt wird. In der räumlichen Umgebung des Plangebietes befinden sich am Alten Eppinger Weg die Stadtbahnhaltestelle und Kreuzungspunkt Eppinger Straße / Eichmühlstraße ein Nahversorgungsangebot.

*Abb.: Luftbild der Ortslage von Gemmingen / Lage des Plangebietes (Quelle LUBW, 2017)*



*Abb.: Ausgangssituation*

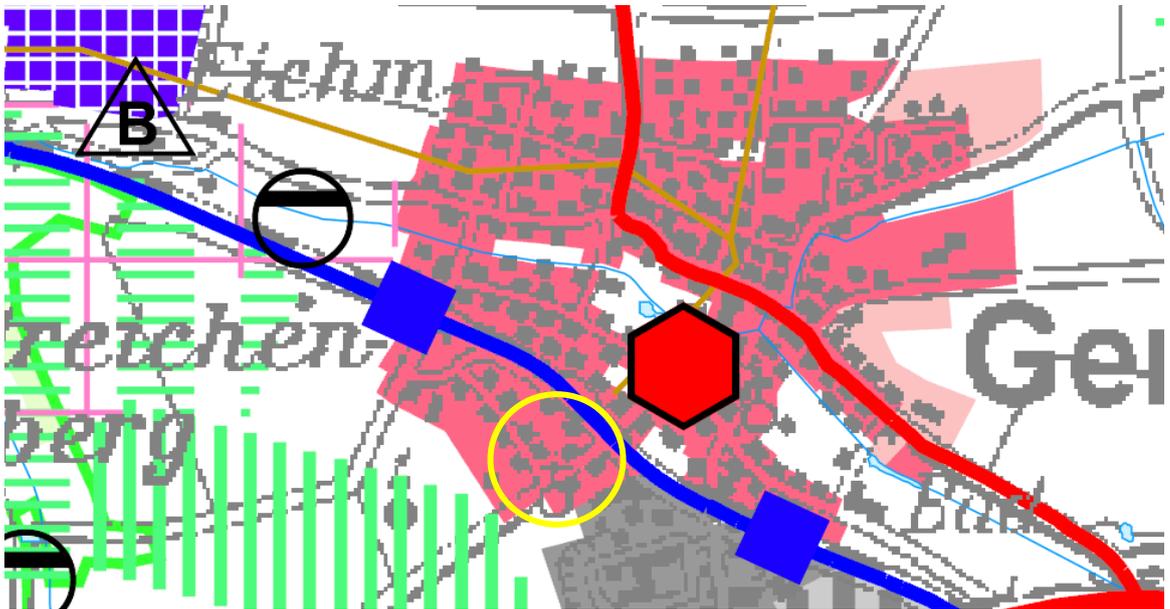
## 5. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

### Regionalplan Heilbronn-Franken

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 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 ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Ziele der Raumordnung sind nicht berührt.

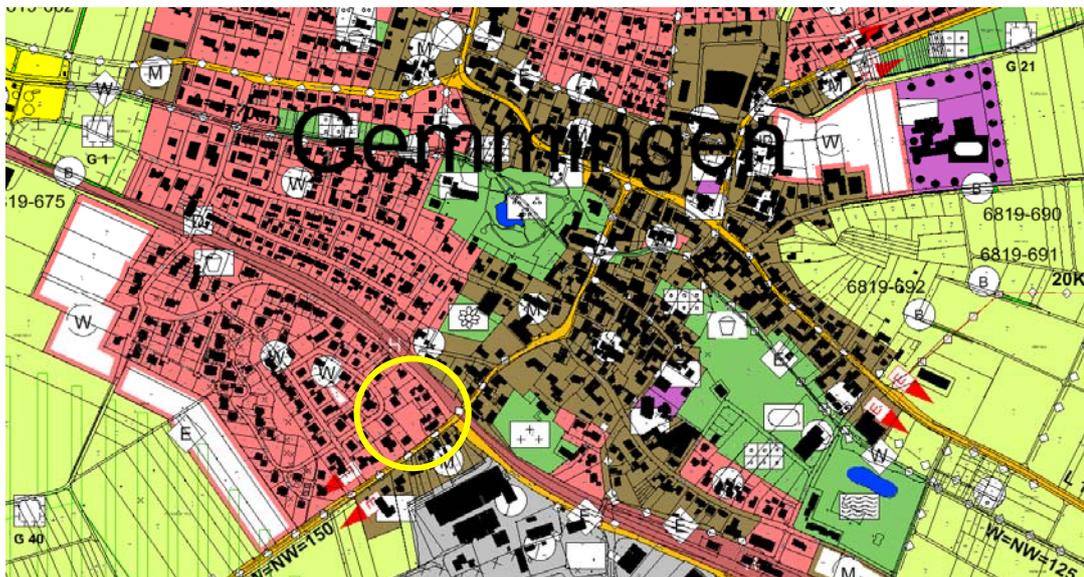
Abb.: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020



### 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 als Bestandswohnbaufäche aus. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

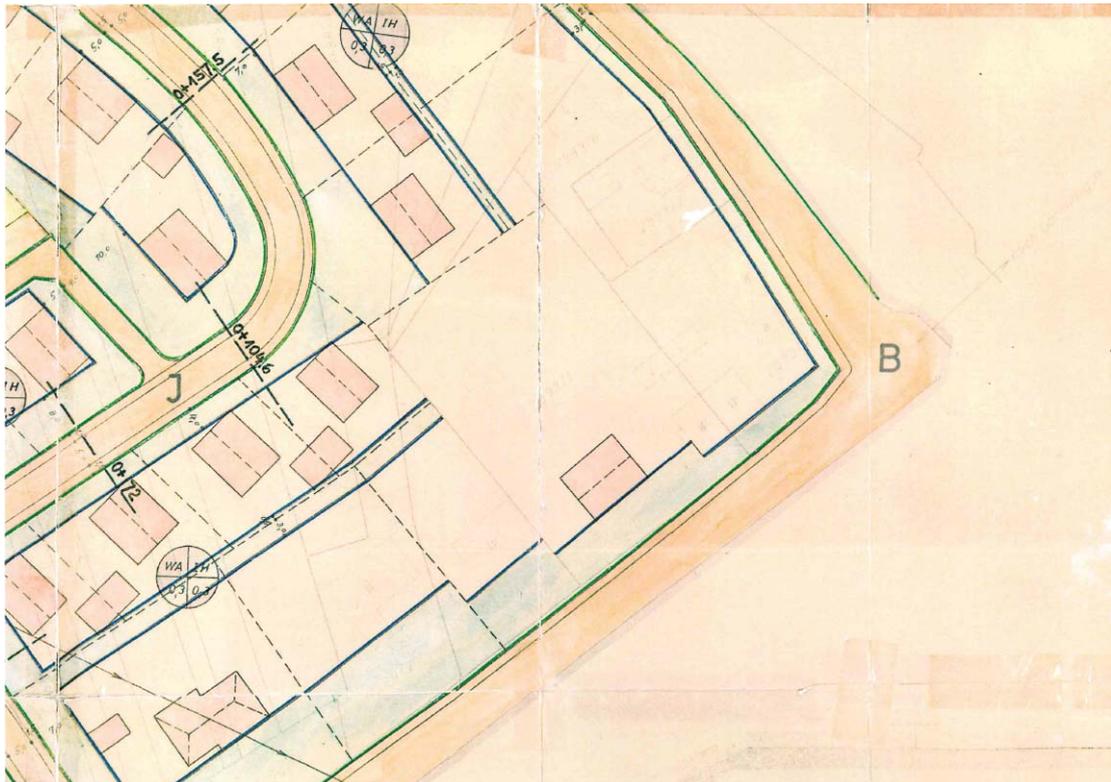
Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



## Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan

Der rechtskräftige Bestandsbebauungsplan „Am Eppinger Weg“ vom 9.4.1965 weits im Plangeltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eingeschossige Bebauung zuzüglich Hanggeschoss (IH) aus mit einer maximalen Grundflächen- und Geschossflächenzahl von 0,3.

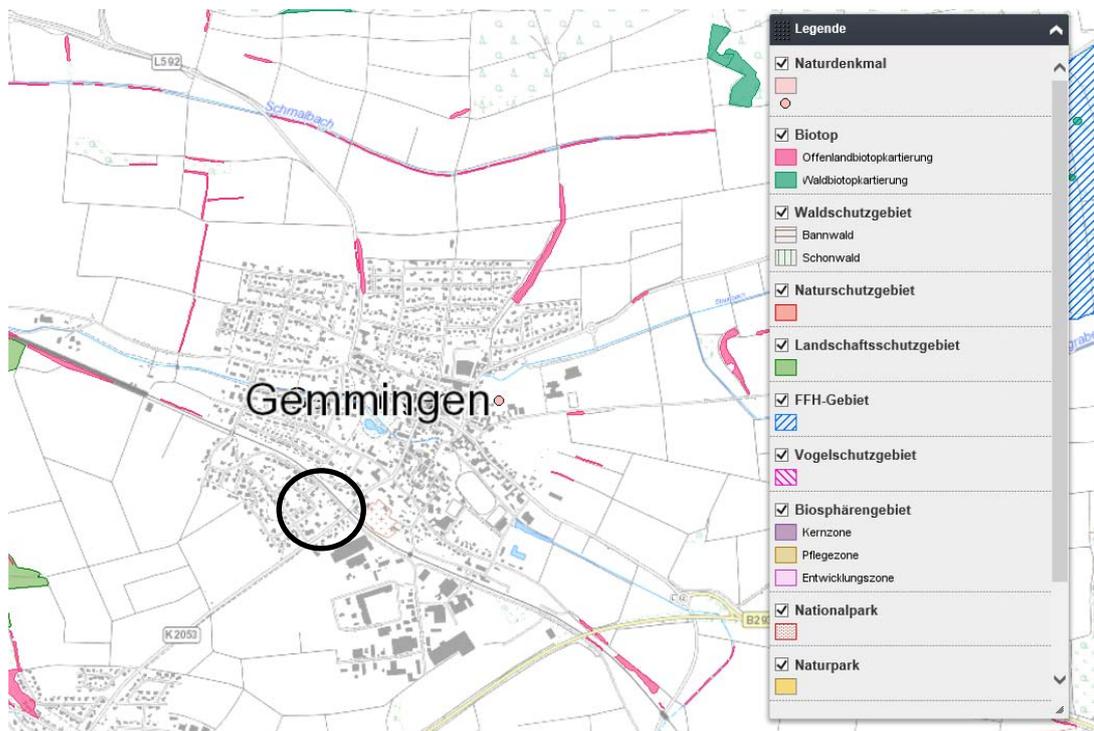
Abb.: Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan „Am Eppinger Weg“



## Lage in und zu Schutzgebietskulissen

Das Plangebiet liegt nicht in Gebietskulissen von Schutzgebieten nach dem europäischen Recht oder dem Naturschutzrecht.

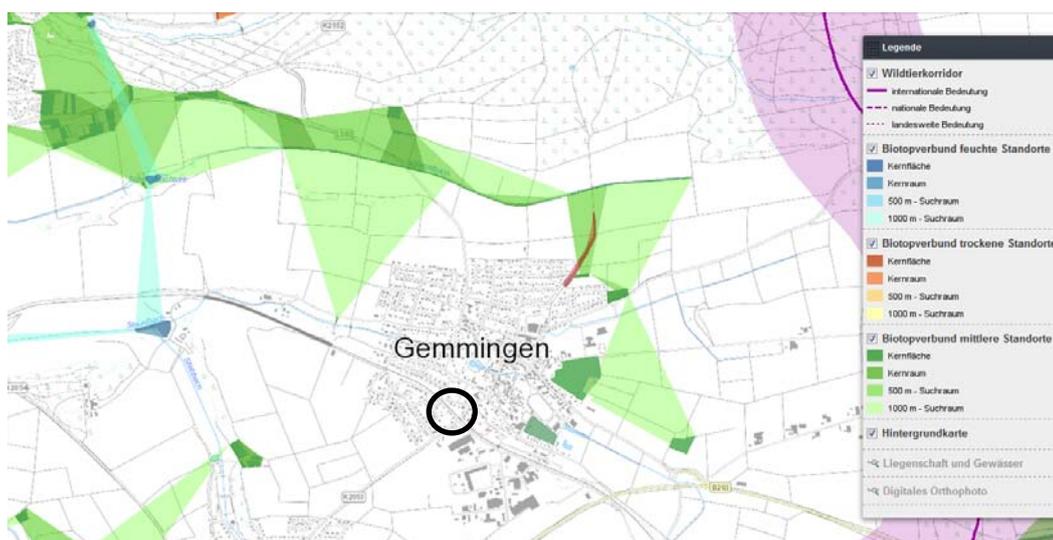
Abb.: Umliegende Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW 2017)



### Biotopverbund

Im Hinblick auf den großräumigen Biotopverbund liegt das Plangebiet nicht im Gebiet einer Kernfläche oder eines Suchraums des landesweiten Biotopverbundes.

Abb.: Großräumiger Biotopverbund (Quelle LUBW 2017)



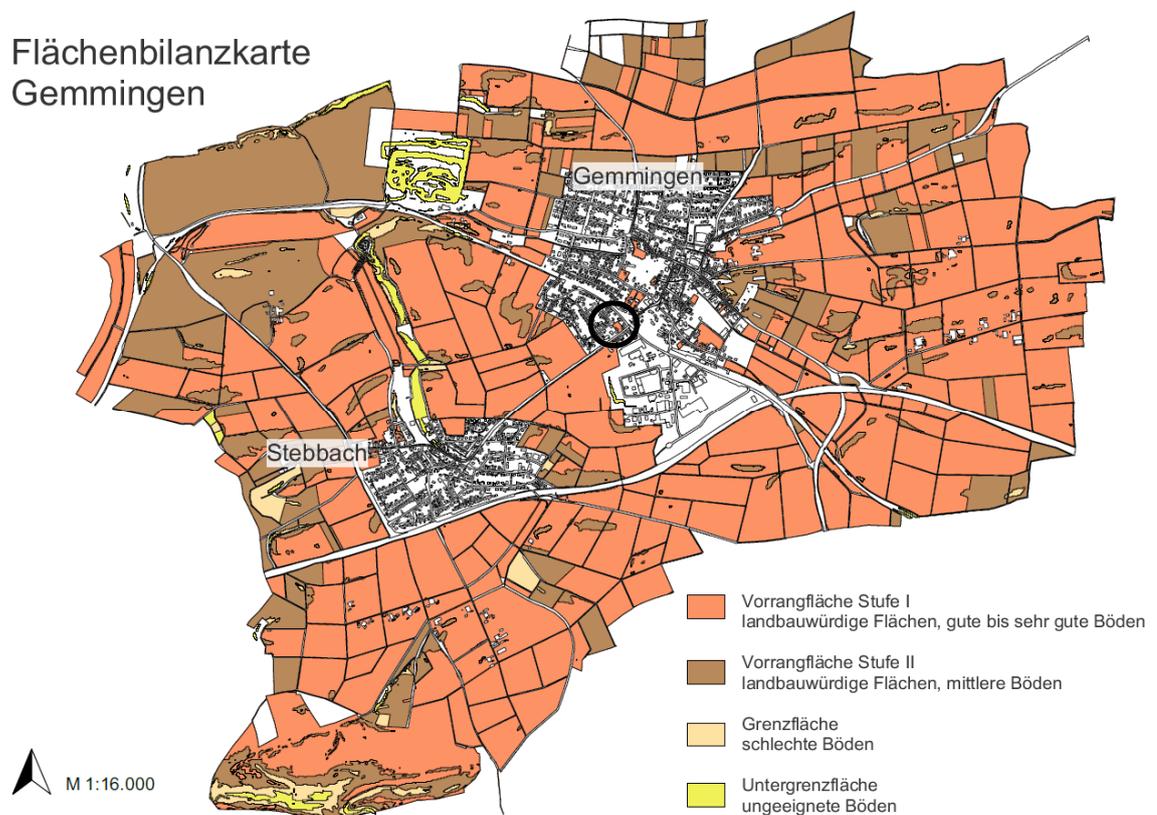
## Landwirtschaftliche Belange

Innerhalb des Plangebietes existiert keine aktive landwirtschaftliche Nutzung, das Plangebiet bezieht sich auf den bereits baulich vorgenenutzten Innenbereich. Gleichwohl wird das Plangebiet in der Flächenbilanzkarte als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten ist das Plangebiet in der Flächenbilanz der Vorrangflur Stufe I zugeordnet, was jedoch aufgrund der Lage im offenen Kraichgau auf die Mehrzahl der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Gemarkung Gemmingen zutrifft.

Abb.: Flurbilanzkarte und Wirtschaftsfunktionenkarte für die Gemmingen  
(Quelle LEL 2016)

### Flächenbilanzkarte Gemmingen



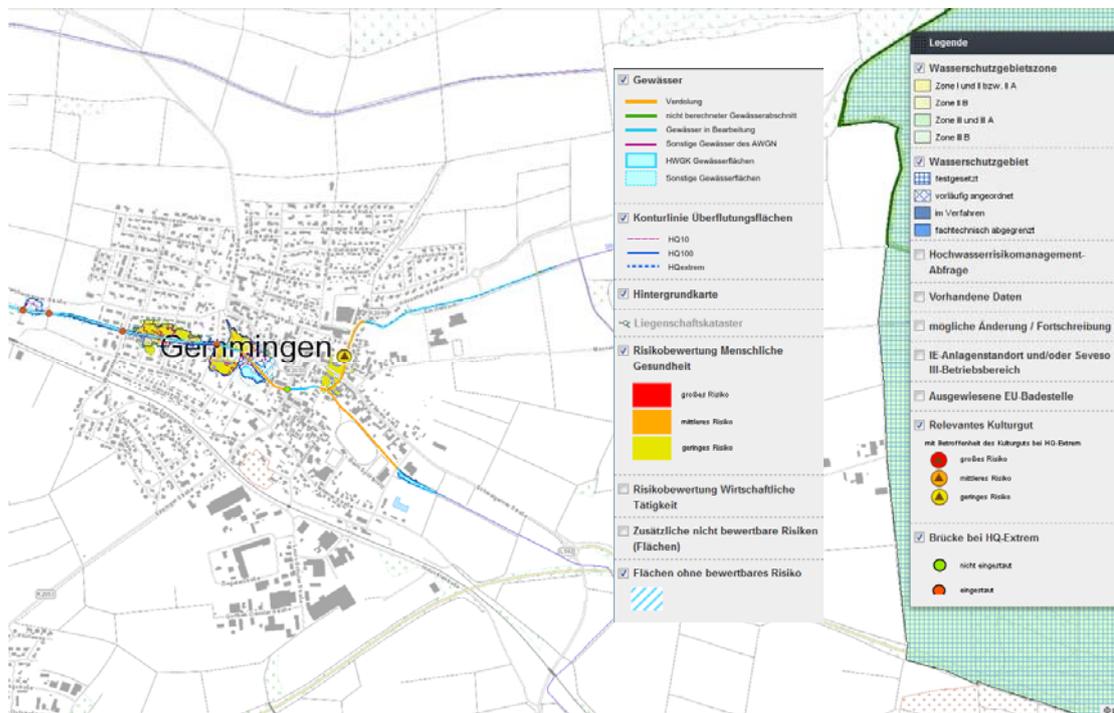
## Denkmalschutzrechtliche Aspekte

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

## Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer und Hochwassergefahren.

Abb.: Wasserschutzgebiete und Hochwasserrisikobewertung (Quelle LUBW 2017)



## **Immissionsschutz**

Für das Plangebiet liegt eine Geräuschemissionsprognose (Büro rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 09.01.2018 sowie ergänzende Stellungnahme vom 17.04.2018) vor, im Rahmen derer Geräuschemissionen ausgehend von den an den Plangeltungsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen sowie Veränderungen, die sich durch Reflexionen der Verkehrsgeräusche an den geplanten Mehrfamilienhäusern an den nächstgelegenen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes ergeben prognostiziert wurden.

**Auf das Fachgutachten als Anlage der Begründung wird verwiesen.**

## 6. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht nach Abbruch der Doppelhaushälfte vor, entlang der Eppinger Straße durch einen zweigeschossigen Baukörper zuzüglich Dachgeschoss eine Raumkante zu bilden und so die aktuelle Lücke auf der nordwestlichen Straßenseite zu schließen. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird nachverdichtet durch einen zweiten zweigeschossigen Baukörper, dieser zuzüglich Staffelgeschoss, der in Nordwest-Südostrichtung verläuft.

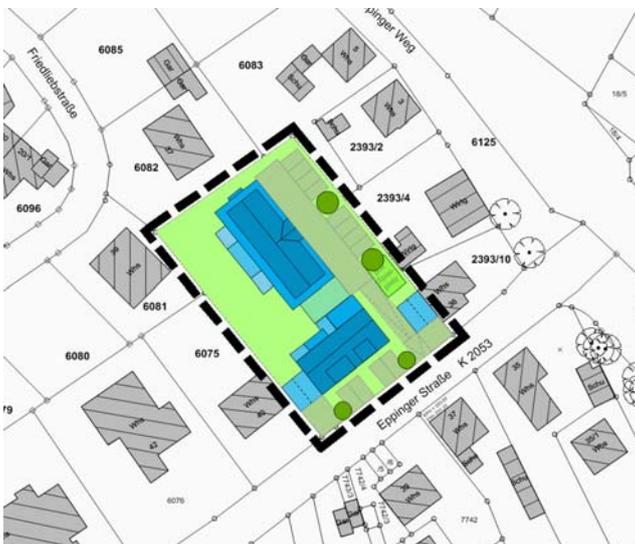
In seiner Kubatur wird im Hinblick auf die direkt angrenzende teils kleinteiligere Bebauungsstruktur eine neue Maßstäblichkeit vorgegeben, die jedoch städtebaulich im Hinblick auf eine höhere städtebauliche Dichte im direkten Umfeld des Stadtbahnhaltepunktes auch erwünscht und beabsichtigt ist.

In dem den Bebauungsplan begleitenden architektonischen Entwurf sind ein Baukörper mit 6 Wohneinheiten an der Eppinger Straße und ein Baukörper im rückwärtigen Bereich mit 8 Wohneinheiten vorgesehen. Das Grundstück liegt direkt an der Eppinger Straße und wird von dieser aus erschlossen. Auf dem Grundstück sind insgesamt 28 private Stellplätze (2 pro WE über 50 m<sup>2</sup>) vorgesehen, davon 4 Garagenstellplätze, 8 TG-Stellplätze und 12 offene Stellplätze.

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt im Mischsystem an die Kanalisation der Eppinger Straße, welche leistungsfähig genug ist: So wurden im Zuge der Neugestaltung der Eppinger Straße bisher vorhandene hydraulische Probleme in Form eines Einstaus entsprechend des Prioritätenplans des AKP 2007 bereits behoben. Das Abwasser der Eppinger Straße südlich der Bahnlinie wurde hierbei in der Vergangenheit in den Alten Eppinger Weg eingeleitet. Nach dem Bau eines neuen Kanals unterhalb der Bahnlinie wird das Abwasser südlich der Bahn nun direkt unter der Bahnlinie abgeführt und zum Hauptsammler geführt.

In der Wasserversorgung müssen die Gebäude einen neuen Anschluss erhalten. Dieser Anschluss ist an der Hauptleitung des Zweckverbands der Wasserversorgung Mühlbach in der Eppinger Straße herzustellen. Die Stromversorgung ist durch eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt.

*Abb.: Städtebaulicher Entwurf Stand Oktober 2017*



## **7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Absicht der Nachverdichtung im bestehenden Wohnquartier.

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 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen,

- da sich im Gemeindegebiet adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten, auf welche eine Entwicklung fokussiert werden soll (Ziel der Funktionssicherung des Ortskerns in Bezug auf den vorhandenen Mix aus Handelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen),
- und weil das Plangebiet im Sinne der wohnbaulichen Innenentwicklung aufgrund seiner infrastrukturellen Standortgunst nicht mit flächenzehrenden Nutzungen belegt werden soll.

Mit gleicher Begründung werden ebenso die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten der Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund der Lage in der Ortseingangssituation und dem Schutz des visuellen Bilds der Ortseingangssituation werden zudem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**

Der Bebauungsplan hat das städtebauliche Ziel, im Zuge der Innenentwicklung eine Wohnbebauung zu generieren, welche eine der standörtlichen Lage (Lage zur Stadtbahnhaltestelle, Lage zu Nahversorgungseinrichtungen, Lage zum Ortskern von Gemmingen) angemessene Dichte besitzt. Gleichzeitig verfolgt der Bebauungsplan im städtebaulichen Kontext das Ziel, in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung auf das städtebauliche Umfeld zu reagieren, sowohl was den Siedlungsbestand, als auch was eine städtebauliche Entwicklungsoption betrifft.

---

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Am Eppinger Weg, 2.Änderung, Satzung

Hierbei ist festzustellen, dass im direkten Umfeld eine heterogene, teils kleinteilig, teils durch Mehrfamilienhäuser geprägte Bebauung anzutreffen ist. Im Planungsgebiet wird die Maßstäblichkeit der Mehrfamilienhausbebauung aufgegriffen, allerdings mit überwiegend großzügig dimensionierten Grenzabständen und Staffelungen mit einer Rücksicht auf die Nachbargrundstücke

Städtebauliches Ziel ist es, entlang der Verkehrsachse der Eppinger Straße eine angemessene Raumkante zu entwickeln.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks und gewährleistet gleichzeitig, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und erhöht damit den Ausnutzungsgrad gegenüber dem Bestandsbebauungsplan im Sinne der Förderung der Innenentwicklung.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und bezogen darauf die maximale Traufhöhe (THmax) und Firsthöhe (FHmax) der Gebäude wird innerhalb der einzelnen Baufelder aufgrund der unterschiedlichen räumlichen Bezüge (Zuordnung zur Eppinger Straße und rückwärtig zum Innenbereich) differenziert festgesetzt:

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird in Baufeld WA 1 und WA 2 identisch auf 221,90 m ü.NN festgelegt. Sie ist auf die Höhenlage der angrenzenden Eppinger Straße ausgerichtet. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf um maximal 30 cm abgewichen werden, bei Unterbauung mit Müllräumen darf die festgesetzte EFH auch unterschritten werden.
- Im Baufeld WA1 wird der Eppinger Straße zugewandt eine maximale Traufhöhe von 228,1 m ü.NN und abgewandt von 230,65 m ü.NN sowie eine maximale Firsthöhe von 232,70 m ü.NN festgesetzt. Dies erlaubt in Abhängigkeit der festgesetzten Dachform und Dachneigung (Satteldach 30-38°) eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss als Satteldach.
- Im Baufeld WA2 wird eine maximale Traufhöhe von 230,50 m ü.NN und eine maximale Firsthöhe von 232,20 m ü.NN festgesetzt. Dies erlaubt in Abhängigkeit der festgesetzten Dachform und Dachneigung (Satteldach 20-25°) und der festgesetzten Zurücksetzung der Außenkante der Dachgeschossaußenwände gegenüber der Gebäudeaußenkante eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss, welches jedoch als Staffelgeschoss visuell weniger dominant in Erscheinung tritt.

### **7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Im Plangebiet wird innerhalb des Baufelds WA1 die höchstzulässige Zahl an Wohnungen auf 6 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt und innerhalb des Baufelds WA2 auf 8 Wohneinheiten pro Gebäude.

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 Wohneinheiten auf den privaten Grundstücken minimiert wird. Ebenso ist es das Ziel dieser Festsetzung, den Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren. Schließlich ermöglicht die Zahl der festgesetzten Wohneinheiten aber auch eine verdichtete Form der Wohnbebauung, welcher der Standortgunst zum schienengebundenen Nahverkehr angemessen ist.

#### **7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

In Anlehnung an den Charakter der näheren Umgebung entlang der Eppinger Straße wird im Baufeld WA1 und WA2 eine offene Bauweise festgesetzt. Diese lässt auch Mehrfamilienhäuser zu und ermöglicht damit auch eine bauliche Verdichtung des Plangebietes im Kontext zu der Standortgunst.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gebildet, die im Bebauungsplan in den Baufeldern WA 1 und WA 2 jeweils als Einzelbaufenster dargestellt sind.

Überschreitungen werden für untergeordnete Bauteile bzw. für Wintergärten oder Erker zugelassen, jedoch Regelungen getroffen, welche eine städtebauliche Einbindbarkeit gewährleisten.

Im Baufeld WA2 wird zudem die Regelung getroffen, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Das Staffelgeschoss ist entsprechend der Festsetzungen von der Außenseite der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und als Terrasse oder Flachdach mit intensiver Dachbegrünung zu nutzen. Der Rücksprung darf an der Nordostseite durch einen untergeordneten Erschließungsbaukörper auf maximal 6 m Breite unterbrochen sein, was der Erstellung eines Treppenhauses zur barrierefreien Erreichbarkeit auch des Dachgeschosses dient. Im obersten Geschoss sind an den von der Außenwand zurückversetzten Gebäudeseiten Balkone unzulässig. Diese Festsetzung soll eine Gliederung der Fassadenflächen in das Innere des Plangebietes bewirken und die städtebaulich-visuelle Wirkung auf die Nachbargrundstücke minimieren.

#### **7.5 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 je Grundstück vorgeschrieben. Der Mindestabstand von 2,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche dient der Übersichtlichkeit (Verkehrssicherheit) und dem Erscheinungsbild des Straßenraumes und ermöglicht so die Schaffung einer ansprechenden Vorzone zum öffentlichen Raum.

## 7.6 Stellplätze, Garagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass die private Parkierung nur von der Eppinger Straße und von einer privaten Erschließung von Nordosten aus vorgesehen werden und eine Unterbauung der Gebäude mit Parkierungseinrichtungen möglich ist. In der Konsequenz bleibt der südwestliche Teil des Plangebietes von oberirdischer und unterirdischer Parkierung frei und kann entsprechend als privater Freiraum gestaltet werden. In der Summe wird hinsichtlich der festgesetzten maximalen Zahl an Wohneinheiten (vgl. oben) genügend privater Parkierungsraum innerhalb des Plangebietes ermöglicht, um auch den Druck auf den angrenzenden öffentlichen Straßenraum der Eppinger Straße (Funktion als zentrale Ortseinfahrt) zu minimieren.

## 7.7 Stellung der baulichen Anlagen

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 in die Raumkante entlang der Eppinger Straße und der räumlichen Zuordnung in den Blockinnenraum, sichert eine städtebauliche Ordnung und gewährleistet ein harmonisches Gesamterscheinungsbild.

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

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.

Der Ausschluss unbeschichteter Metaldächer 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 (Ausnahmen Gauben) 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.

## **7.9 Pflanzgebote**

Die Festsetzung zur Pflanzung von standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken dienen der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes im Hinblick auf die Sicherung eines Struktureichtums der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen und einer grünordnerischen Einbindung der privaten Erschließung und gegenüber den Nachbargrundstücken.

Die festgesetzte geschnittene Hecke am nordöstlichen Plangebietsrand dient grünordnerisch als Sichtschutz gegenüber den Nachbargrundstücken zu der inneren Erschließung des Plangebietes.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen daher grundsätzlich auch der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/Erholung.

## **7.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Für das Plangebiet liegt eine „Geräuschemissionsprognose (Büro rw-bauphysik, Schwäbisch-Hall, Stand 09.01.2018 sowie ergänzende Stellungnahme vom 17.04.2018) vor. Aufgrund vorhandener Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden in Form eines passiven Schallschutzes in Form einer auf Baugenehmigungsebene nachzuweisenden Einhaltung von im Gutachten entsprechend der jeweiligen Geschoßhöhen in den Anlagen 17-19 definierten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Im Hinblick auf eine Abwägungsentscheidung zwischen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist festzustellen:

Ein aktiver Lärmschutz ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar, da eine Lärmschutzwand bzw. ein entsprechender Wall zum Erreichen /Unterschreiten der Orientierungswerte annähernd so hoch sein müsste, wie die Aufpunkthöhe des obersten Geschosses. Ein Wall scheidet hier aus Gründen des Flächenbedarfs aus und auch mit einer Lärmschutzwand wäre mit dem für diese Höhe erforderlichen Abstand zu den Nachbargrundstücken keine ausreichende Abschirmung zu erwarten. Hinzu kommt, dass sowohl ein Wall wie auch eine Lärmschutzwand gebietsfremd wirken würde und unverhältnismäßig ist.

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

### 8.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### **Dachform / Dachneigung/ Solaranlagen / Dacheindeckung / Dachaufbauten / Dacheinschnitte:**

Innerhalb des Plangebietes sind im Baufeld WA1 entsprechend der städtebaulichen Situation entlang der Ortseinfahrt der Eppinger Straße und im WA 2 zusätzlich auch Pult- und Flachdächer als Hauptdächer zulässig, um im rückwärtigen Grundstücksteil auch in den Gebäudehöhen durch die Option flacherer Dachform eine bessere Einbindbarkeit des neuen Baukörpers in den Siedlungsbestand zu ermöglichen.

Um einen einheitlichen gestalterischen Gebietscharakter zu gewährleisten, wird die Dacheindeckung mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in den in der Gemeinde üblichen Farbtönen rot bis rotbraun anthrazitfarbene/graue oder braunrot sowie der Regelung einer extensiven Dachbegrünung für flach geneigte Dächer festgesetzt.

Die Festsetzungen zu untergeordneten Dächern dienen der Optimierung der Nutzbarkeit von baulichen Anlagen sowie der individuellen gestalterischen Differenzierung. Die Festsetzungen wurden in Abstimmung auf die Hauptdächer getroffen, jedoch werden, zur Ermöglichung des Nutzungszwecks, höhere Gestaltungsspielräume eingeräumt.

Die Festsetzung 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).

Die Festsetzung von begrünten Flachdächern bei Garagen und Carports dient der Minimierung der visuellen Wirkungen und der besseren Einbindbarkeit dieser Anlage in die Freiflächen des Baugrundstücks.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, werden zudem Dachaufbauten und Dacheinschnitte bezüglich ihrer Größe und Anordnung reglementiert.

#### **Fassadengestaltung / Materialien:**

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 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, 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, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge zwischen den Grundstücken vermieden werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Option eröffnet wird, das Untergeschoss der neuen Baukörper durch eine Parkierungsnutzung zu belegen, welche eine entsprechende Modellierung der Zufahrtssituation in den Blockinnenraum erfordert.

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. Ebenso werden vor diesem Hintergrund Regelungen zu Aufschüttungen getroffen.

**8.3. Gestaltung sowie Höhe von Einfriedigungen**

Durch die Festsetzung möglicher Einfriedigungsarten 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. 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 Eppinger Straße, welche eine Haupteinfriedigungsfunktion und eine Ortseingangssituation erfüllt und in der nur ein Längsparken in eingeschränkter Form möglich ist.

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 der Eppinger Straße 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.

### **8.5. 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.

### **8.6. Versorgungseinrichtungen und –leitungen, Außenantennen**

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 und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

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. **Abzusehende Umweltauswirkungen / Artenschutz**

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.

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:

*Abb.: Ausgangssituation*



## Artenschutz

Für das Plangebiet liegt ein Fachbeitrag Artenschutz (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 29.03.2018) vor. Gegenstand der Prüfung waren die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten. Geprüft wurde, ob eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten zu erwarten ist. Im Zuge des Fachbeitrags Artenschutz werden folgende Vermeidungsmaßnahmen definiert:

Europäische Vogelarten:

*Das Grundstück wird im Zeitraum von Oktober bis Februar möglichst kurz gemäht oder gemulcht. Beginnen die Bauarbeiten nicht unmittelbar nach dem Abräumen, sind die Bauflächen vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig, d.h. mindestens alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Das Mähgut wird abgeräumt. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter im Baugrundstück Nester anlegen.*

*Der Abriss des Wohnhauses und der Scheune erfolgt ebenfalls zwischen Oktober und Februar. Kann der Zeitraum nicht eingehalten werden, sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss von einem Fachkundigen auf brütende Vögel zu untersuchen. Werden keine Bruten festgestellt, kann der Abriss (unter Beachtung der Bestimmungen hinsichtlich der Fledermäuse) auch außerhalb des o.g. Zeitraums erfolgen. Werden Bruten festgestellt, ist mit dem Abriss bis zum Ende der Brutzeit zu warten.*

(...)

*Mit der Gehölzrodung gingen einige Brutmöglichkeiten für Freibrüter und möglicherweise auch für Höhlenbrüter verloren. Für die Freibrüter ist davon auszugehen, dass sie Umfeld, in den Hausgärten, Baumreihen und Obstwiesen am Ortsrand genügend geeignete Ausweichmöglichkeiten fanden.*

*Da sich nicht mehr feststellen lässt ob, und wenn ja, wie viele Brutgelegenheiten für Höhlenbrüter verloren gingen, werden vorsorglich vier Nistkästen für Höhlenbrüter an Gebäuden oder Gehölzbeständen im Umfeld aufgehängt. Es werden je zwei Kästen mit 32 mm und mit 45 mm Fluglochweite aufgehängt.*

*Beim Aufhängen der Kästen wird ein Lageplan mit den Aufhängepunkten erstellt und der Unteren Naturschutzbehörde übermittelt.*

*Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten und jährlich im Herbst zu reinigen. Beschädigte oder verloren gegangene Kästen werden außerhalb der Brutzeit gleichartig ersetzt.*

Fledermäuse:

*Der Abriss von Haus und Schuppen erfolgt vorzugsweise im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar). Zu dieser Zeit sind die Fledermäuse in ihren Winterquartieren und es kann ausgeschlossen werden, dass sie zu Schaden kommen.*

*Muss der Abriss außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten von einem Fachgutachter auf Fledermäuse zu untersuchen. Lassen sich keine Fledermausquartiere feststellen, kann der Abriss (unter Berücksichtigung der Bestimmungen bzgl. der Vögel) auch außerhalb des o.g. Zeitraums erfolgen. Die Abrissarbeiten sind dann solange vom Fledermäusegutachter zu begleiten, bis alle als Zwischenquartier relevanten Strukturen entfernt sind. Halten sich bei den Arbeiten wider Erwarten Fledermäuse an den Gebäuden auf, können sie in der Regel unbeschadet fliehen oder werden, sollten sie das nicht tun, vom Gutachter vorsichtig aufgenommen und in dann aufzuhängende Fledermauskästen verbracht.*

*Bei der Rodung des Gehölzbestands gingen, wenn überhaupt als Zwischenquartier geeignete Strukturen verloren und auch mit dem Abriss von Haus und Scheune werden nur wenige solcher Quartiere verloren gehen.*

*An den Wohnhäusern und z.T. großen und alten Scheunen im Umfeld gibt es zahlreiche solcher Strukturen, auf die die Tiere ggf. ausweichen können. Da die Zahl bereits verloren gegangener Quartiersstrukturen nicht mehr festgestellt werden kann, sollten vor dem Abriss der Gebäude vorsorglich drei Fledermausflachkästen an Gebäuden oder in Gehölzbeständen im Umfeld aufgehängt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Beim Aufhängen der Kästen wird ein Lageplan mit den Aufhängepunkten erstellt und der UNB übermittelt.*

*Damit wird sichergestellt, dass es geeignete Ausweichmöglichkeiten gibt und damit die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein wird.*

**Auf das vorliegende Gutachten in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.**

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

### **Schutzgut Arten und Biotope**

Das Flurstück war nach Auswertung älterer Luftbilder bis vor wenigen Jahren dicht mit Gehölzen bewachsen. Im derzeitigen Zustand besteht eine nitrophile Ruderalvegetation mit einigen Bestandsgehölzen in den Randbereichen zu den Nachbargrundstücken. In der Summe besteht damit ein durchschnittliches Biotoppotenzial, in welches erheblich durch die Überbauung und die Erschließungsanlagen eingegriffen wird. Im Zuge des Bebauungsplans werden Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die gärtnerische Gestaltung der entstehenden privaten Freiflächen und im Hinblick auf Pflanzgebote zur Sicherstellung einer strukturellen Durchgrünung der entstehenden Freiflächen getroffen.

Zum faunistischen Potenzial vgl. beiliegenden Fachbeitrag Artenschutz (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 08.01.2018).

### **Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund**

Im Hinblick auf den Biotopverbund liegt das Plangebiet nicht im Gebiet einer Kernfläche oder eines Suchraums des landesweiten Biotopverbundes und räumlich isoliert innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges.

### **Eingriffsaspekt der „Fläche“, Bedeutung für die Landwirtschaft**

Das Plangebiet bezieht sich auf den beplanten Innenbereich und besitzt bereits ein Baurecht, welches im Zuge der Bebauungsplanänderung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung zwar verändert wird, was jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Aspekt der „Fläche“ besitzt und stattdessen im Sinne der Förderung der Innenentwicklung dazu beiträgt, weitergehende bauliche Entwicklungen im Außenbereich zu minimieren.

Das Plangebiet besitzt in der Ausgangssituation keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

### **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 vor dem Hintergrund der Klassifizierung in der Flurbilanzkarte als Vorrangflur 1 als hochwertig anzusehen (Ackerzahl > 60 Punkte), wenngleich sie durch die vorhandene bauliche Nutzung bereits in Teilen vorbelastet sind.

---

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Am Eppinger Weg, 2.Änderung, Satzung**

Vor dem Hintergrund des bereits vorhandenen Planungsrechts mit einer GRZ von 0,3 werden durch die Erhöhung der GRZ auf 0,4 nur geringe Eingriffswirkungen im Schutzgut Boden ausgelöst, die zudem noch im Kontext der Förderung der Innenentwicklung und dem damit verbundenen Ziel einer Minimierung der Inanspruchnahme hochwertige landwirtschaftlicher Böden im Außenbereich zu sehen sind.

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 Gewässer, das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, Hochwasserrisiken bestehen nicht. Die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Wasser sind aber aufgrund der irreversiblen Zerstörung der Bodenstrukturen durch Überbauung und Erschließungsanlagen ebenfalls als erheblich anzusehen (Verlust der Bodenfunktion als Filter und Puffer und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).

### **Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung**

Die vorgesehene bauliche Entwicklung bezieht sich auf einen als Siedlungsklimatop anzusprechenden Standort mit aufgrund der geringen räumlichen Dimension nur geringer Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Melioration (Grünlandflächen, Gehölze). Im Zuge der Erschließung und Überbauung werden damit kleinteilig klimaaktive Flächen in Anspruch genommen, welche jedoch aufgrund der vorhandenen Insellage nur eine geringe Bedeutung für die angrenzenden Siedlungslagen besitzen. Auch wird die Gesamtventilation (Kaltluftzufluss aus den angrenzenden Freiflächen in die Siedlungslage) durch die Überbauung nicht nachhaltig eingeschränkt, da hier bereits durch die Bestandsbebauung entsprechende Barrieren vorhanden sind. Schließlich werden in den textlichen Festsetzungen zur Durchgrünung der neu entstehenden privaten Freiflächen und zur Minimierung der Versiegelung getroffen.

Im Aspekt der Klimafolgenanpassung existieren im Plangebiet im Zuge der privaten Freiflächen ausreichend Aufenthaltsmöglichkeiten bei besonders heißen Wetterlagen.

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

## **Schutzgut Mensch / Erholung**

Im Schutzgut Mensch / Erholung besitzt das Plangebiet derzeit keine Bedeutung für die siedlungsnahen Erholungsnutzung, da funktionale Angebote im Plangebiet derzeit nicht vorhanden sind und das Plangebiet fußläufig nicht erschlossen ist. Insofern ergeben sich hier auch keine Eingriffswirkungen.

Im gesundheitlichen Aspekt liegt im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz eine „Geräuschimmissionsprognose (Büro rw-bauphysik, Schwäbisch-Hall, Stand 11.12.2017) vor.

Mit den analog und im Kontext zum Fachgutachten festgesetzten Lärmpegelbereichen als passiver Lärmschutz wird Sorge dafür getragen, dass ein gesundes Wohnen ermöglicht wird. In den Außenwohnbereichen wird entsprechend der Darlegungen des Fachgutachtens der Orientierungswert <sub>(Tag)</sub> eines Allgemeinen Wohngebietes durch die Schallimmissionen des Verkehrs während der Tagzeit unterschritten, somit können die Außenwohnbereiche auch genutzt werden. Schließlich wurden mögliche Reflexionen der Verkehrsgereusche untersucht. Auch hier ergeben sich nach Aussagen des Fachgutachtens keine erstmalige oder weitergehende Überschreitungen der Grenzwerte der 16.BImSchV.

**Auf das vorliegende Gutachten in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.**

## **Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild**

Das Siedlungsbild im Plangebiet wird in der Ausgangssituation bereits durch die im Plangebiet vorhandene und daran angrenzende Bestandssiedlungsstruktur geprägt. Durch die Aufnahme der Raumkante zur Eppinger Straße wird die visuelle Situation in der Ortsauftaktsituation nicht nachteilig verändert. Insgesamt sind die Eingriffswirkungen dennoch als nachrangig anzusehen.

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

Derzeit sind keine Kulturdenkmale oder archäologischen Bodendenkmale bekannt. Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Bebauung, welche im Zuge der Planung entfallen wird.

## **Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen**

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen könnten nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von Außen auf das Plangebiet einwirken in Havarien ausgehend von Unfällen auf der angrenzenden K 2053 liegen.

Sonstige immissionsschutzrechtliche Katastrophen ausgehend von möglichen Havarien von umliegenden Gewerbebetrieben sind kaum anzunehmen, da hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld bekannt sind.

## **Fazit der geprüften Eingriffswirkungen**

In der Summe liegen die wesentlichen Eingriffswirkungen

- in den Schutzgütern Arten und Biotop (Inanspruchnahme der vorhandenen Ruderalvegetation und der vorhandenen Gehölzbestände)
- und im Schutzgut Boden und Wasser (Inanspruchnahme der noch ungestörten Bodenstrukturen mit hochwertigen Bodenfunktionen)

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan führt der vorliegende Bebauungsplan nur zu sehr geringfügigen weitergehenden Eingriffswirkungen, die zudem noch im Aspekt der Förderung der Innenentwicklung gesehen werden müssen. Vor diesem Hintergrund kann aus fachlicher Sicht von der Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

### **11. Planverwirklichung / Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

### **12. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in der Sitzung am 26.04.2018 gebilligt.

## 12. Anlagen

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

- Geräuschemissionsprognose für den Bebauungsplan für den Bebauungsplan „Am Eppinger Weg, 2.Änderung“, Büro rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 09.01.2018 sowie ergänzende Stellungnahme vom 17.04.2018
- Fachbeitrag Artenschutz, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 29.03.2018

Gemmingen, 26.04.2018

Stuttgart, 26.04.2018

Timo Wolf  
Bürgermeister

Dipl. Ing. Thomas Sippel  
Netzwerk für Planung  
und Kommunikation