



Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Helde II, 2. Bauabschnitt"

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB

30.10.2020



Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippelbuff.de

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB

Die zusammenfassende Erklärung dient der Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass 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.

Das Plangebiet „Helde II“ liegt in einer Hanglage nördlich anschließend an den Ortsrand des Ortsteils Stebbach und besteht aus einem östlichen 1. Bauabschnitt und einem daran westlich angrenzenden 2. Bauabschnitt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Siedlungsentwicklung in Gemmingen-Stebbach andockend an die Bestandssiedlungsstruktur des Gebiets „Helde“ fortgeführt und ein Grundstücksangebot an Wohnbauflächen für die Gemeinde Gemmingen entwickelt werden. Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven, dem Standort der südexponierten Hanglage entsprechenden Wohngebietes, welches im Charakter dem hangabwärts liegenden Siedlungsbestand entspricht und sich in städtebaulicher und grünordnerischer Sicht in die Hanglage einfügt.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte nach dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2003 zunächst für den Gesamtgeltungsbereich „Helde II“. Der Satzungsbeschluss wurde dann im Jahr 2007 jedoch nur für den 1. Bauabschnitt gefasst. Dieser wurde in der Folge erschlossen und ist seit mehreren Jahren weitestgehend aufgesiedelt.

Vor dem Hintergrund des weiterhin dringenden Wohnraumbedarfs und einer immer noch erheblichen Nachfrage nach Bauplätzen entschloss sich der Gemeinderat im Jahr 2020 den 2. Bauabschnitt zu entwickeln und damit ein weitergehendes Angebot an Bauplätzen zu generieren. Dies auch vor dem Hintergrund, dass im Gebiet „Fuchsgrube“ keine privaten Bauplätze mehr zur Verfügung stehen.

Um die Erschließung und bauliche Entwicklung des 2. Bauabschnitts zu ermöglichen, war es zunächst erforderlich den Bebauungsplan an geänderte rechtliche Anforderungen anzupassen und in der Folge Planungsrecht für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „Helde II, 2. Bauabschnitt“ zu schaffen.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts.

Aufstellungsbeschluss:

Am 29.01.2003 hat der Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in seiner öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB gefasst, der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 13.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB:

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand in Form einer Informationsveranstaltung am 13.12.2005 in der Festhalle Stebbach statt (Bekanntmachung am 01.12.2005).

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.06.2006 bis einschließlich 17.07.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 zur Äußerung zum Bebauungsplanvorwurf und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Auf die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 05.10.2006 und die detaillierten Abwägungstabellen wird verwiesen.

Basierend auf den Anregungen wurde nachfolgend der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften erarbeitet.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB:

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 05.10.2006 erfolgten die Entwurfs- und Offenlagebeschlüsse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beschlussfassung zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) in der Zeit vom 23.10.2006 bis zum 23.11.2006 im Rathaus der Gemeinde Gemmingen ausgelegt (Bekanntmachung am 12.10.2006).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) mit Schreiben vom 03.11.2006 den Behörden und Nachbarkommunen zur Stellungnahme übersandt. Dieser Verfahrensschritt war am 06.11.2006 durch Fristablauf beendet.

In öffentlicher Sitzung am 18.01.2007 wurde von Seiten des Gemeinderates die Abwägungsentscheidung zur Entwurfsoffenlage gefällt, auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen und die detaillierten Abwägungstabellen wird verwiesen.

In öffentlicher Sitzung am 25.01.2007 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Helde II, 1. Bauabschnitt“ gefasst.

Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB:

Insbesondere aufgrund des langen Zeitraums zwischen der Entwurfsoffenlage und der Fortführung des Verfahrens für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „Helde II, 2. Bauabschnitt“, wurde das Verfahren zur Ermittlung aller abwägungsrelevanter Belange durch einen erneute Offenlage rechtlich abgesichert.

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 25.06.2020 wurden die Änderungen im Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften gebilligt und der Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, jeweils i.V.m. § 4a (3) BauGB, gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) in der Zeit vom 17.07.2020 bis zum 21.08.2020 im Rathaus der Gemeinde Gemmingen ausgelegt (Bekanntmachung am 09.07.2020).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) mit Schreiben vom 20.07.2020 auch den Behörden, sonstigen Trägern Öffentlicher Belange und Nachbarkommunen zur Stellungnahme bis 28.08.2020 übersandt.

In öffentlicher Sitzung am 22.10.2020 wurde von Seiten des Gemeinderates die Abwägungsentscheidung zur erneuten Entwurfsoffenlage gefällt, auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen und die detaillierten Abwägungstabellen wird verwiesen.

Vorliegende Fachgutachten / Artenschutz

Folgende Fachgutachten liegen vor:

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Helde II, PLANzeit, Dipl.-Ing. Thomas Sippel, Stuttgart, Stand 18.01.2007
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Helde II, PLANzeit, Dipl.-Ing. Thomas Sippel, Stuttgart, Stand 18.01.2007
- Fachbeitrag Artenschutz - Bebauungsplan „Helde II“ 2. BA, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 25.05.2020

Auf die jeweiligen Fachgutachten als Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Zuge des Umweltberichts nach ausgehender Bestandserhebung folgende Aspekte ermittelt:

Übersicht der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter (Auszug aus Umweltbericht):

Zusammenfassung der abzusehenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

In der Gesamtschau beziehen sich durch die Aufsiedlung des Plangebietes Helde II entstehenden zusätzlichen Eingriffswirkungen vorrangig auf

- das **Schutzgut Boden** durch Versiegelung / Überbauung von Wert gebenden Böden und den Verlust von intakten Bodenstrukturen (Besondere Funktion des Schutzguts Boden aufgrund der hochwertigen Bodenbonitäten),
- das **Schutzgut Wasser** durch eine weitergehende Versiegelungsrate, damit verbundene reduzierte Grundwasserneubildung sowie einen erhöhten Oberflächenabfluss in Richtung Vorfluter,
- das **Schutzgut Klima** durch eine weitergehende Versiegelung / Überbauung mit damit verbundenen zusätzlichen kleinklimatischen Effekten
- und das **Schutzgut Landschaftsbild** durch eine Aufsiedlung an einem exponiert zum Landschaftsraum liegenden Standort

Im schutzgutbezogenen Vergleich der Eingriffswirkungen sind dabei die Eingriffe in das Schutzgut Boden als besonders erheblich und nachhaltig einzustufen.

Vorgesehene plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen:

Innerhalb des Plangebietes wurde folgende plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme im Zuge von **Pflanzgeboten** vorgesehen:

- Pflanzgebot zur grünordnerischen Einbindung des nördlichen Plangebietsrandes mit dem Entwicklungsziel einer standortgerechten linearen Feldhecke (Zielrichtung Schutzgut Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild).

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung der Eingriffsregelung erfolgte analog dem Bayrischen Leitfaden zur Eingriffsregelung (München, 1999).

Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurde dabei über die Bedeutung der Wertigkeit der Ausgangssituation und die über den Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffsschwere ein für die Bilanzierung anzusetzender Kompensationsfaktor ermittelt. Zudem erfolgte auch die Berücksichtigung von Minimierungs- und plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Grünordnerischer Fachbeitrag).

In der Gesamtsicht ergab sich aufgrund der räumlich nur geringfügigen plangebietsinternen Ausgleichsflächen ein Kompensationsdefizit von ca. 14.000 qm bei Aufwertung um

eine Wertstufe. Deshalb war es notwendig, externe Kompensationsflächen dem Plangebiet zuzuordnen, um entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine adäquate Ausgleichswirkung zu erzielen.

Vorgesehene plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits erfolgte durch folgende plangebietsexterne Maßnahme:

„Aufwertung des Mündungsbereiches des Staudbaches in die Elsenz“- Flurstück 5229

Bestand: 9.325 m²

Kompensationsfaktor: 1,5 Wertstufen

Ausgleichsfläche: 13.987 m²

Mit der Zuordnung der externen Ausgleichsfläche konnte ein adäquates Maß an Ausgleichsflächen vorgesehen werden, das einem 100%-Ausgleich entspricht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Im Zuge der Alternativenprüfung wurden auf Ebene der Fortschreibung des Flächennutzungsplans auch im Ortsteil Stebbach und im Kernort Gemmingen alternative Standorte für zukünftige Siedlungsentwicklungen untersucht. Im Ergebnis der städtebaulich-landschaftsplanerischen Bewertung wurde die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung am Standort Helde im Vergleich der Alternativstandorte als sinnstiftend und vertretbar angesehen. Mit dem ersten Bauabschnitt Helde II wurde ein dem Bedarf angepasste Angebot an Bauplätzen entwickelt. Im Zuge der weitergehenden Siedlungsentwicklung wurde nach Aufsiedlung des ersten Bauabschnitts der Helde II in der Gemeinde Gemmingen dann zunächst der Fokus auf die Innenentwicklung und nachfolgend auf die Gebietsentwicklung am Standort Fuchsgrube gelegt, welcher siedlungsstrukturell den Lückenschluss zwischen der gewachsenen Siedlungsstruktur und dem Schulstandort der Gemeinde Gemmingen bildet. Vor dem Hintergrund des Fehlens weitergehender Innenentwicklungsoptionen wurde dann im Jahr 2019 der Beschluss zur finalen Entwicklung des Standortes Helde II gefasst, welche bereits durch bauleitplanerisch vorbereitet und über den ersten Bauabschnitt vorbereitend erschlossen wurde.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden mehrere städtebaulich-freiraumplanerische Entwurfsvarianten erarbeitet und in der planerischen und kommunalpolitischen Betrachtung bewertet und gegeneinander abgewogen. Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Entwurfsvariante 4 wurde hierbei als die für die strukturelle Siedlungsentwicklung, die Sicherung der Wohnqualität und die Einbindung in das Landschaftsbild geeignete Variante angesehen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) gingen keine Anregungen ein.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (1) BauGB) gingen Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen ein, die wie folgt behandelt wurden bzw. in die Bearbeitung eingeflossen sind:

Regierungspräsidium Stuttgart

- *Anregungen zu denkmalpflegerischen Belangen*
 - o Verweis auf Hinweis in den textlichen Festsetzungen

Landratsamt Heilbronn

- *Anregung zum Umgang mit Grundwasser*
- *Anregung zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers*
- *Hinweis auf die weiterhin zu gewährleistende Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen*
- *Hinweise zur grünordnerischen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes, dem notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie die Berechnungssystematik*
 - o Berücksichtigung der Anregungen in Abstimmung mit dem Landratsamt im nachfolgenden Verfahren bzw. Einstellung die Abwägung

EnBW

- *Anregungen zur Darstellung der in der Bestandssituation vorhandenen 20KV-Freileitung*
- *Hinweise zur technischen Infrastruktur des Neubaugebietes*
 - o Berücksichtigung der Anregungen im weiteren Bebauungsplanverfahren

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ging eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Belangen ein, die wie folgt behandelt wurden bzw. in die Bearbeitung eingeflossen sind:

- *Bedenken bezüglich der Lage des Baufensters im Süden des Plangebiets*
- *Hinweis zur Höhenentwicklung in der Hanglage*
 - o Anpassung der südlichen Baugrenze zur Vergrößerung des Abstands zur Bestandsbebauung

Von Seiten der der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gingen während der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen ein.

Folgende Stellungnahmen hatten eine Relevanz zum Bebauungsplanentwurf:

Landratsamt Heilbronn

- *Anregung zur Ausgleichsmaßnahme am nördlichen Rand des Plangebiets*
 - o Anpassung der Darstellung und textlichen Erläuterung
- *Anregung zur Kompensationsplanung*
 - o Verweis auf Erläuterungen im Grünordnungsplan und Umweltbericht, sowie auf bereits vollzogenen Ausgleichsmaßnahmen
- *Hinweis auf Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Befugnis und eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme*
 - o Verweis auf abgestimmten Vertragsentwurf
- *Vorgabe zur Prüfung der ausreichenden Dimensionierung der vorhandenen Regenwasserbehandlung*
 - o Verweis auf erfolgte Abstimmung mit dem LRA

Von weiteren TÖB / Behörden wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht oder aber auf Stellungnahmen verwiesen, welche bereits in vorhergehenden Verfahrensschritten abgewogen wurden (vgl. oben).

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gingen Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen ein, die wie folgt behandelt wurden bzw. in die Bearbeitung eingeflossen sind:

- *Forderung einer Geschwindigkeitsmessanlage*
 - o Verweis auf Zuständigkeit des Ordnungsamtes / Verweis auf Verkehrsschau
- *Forderung eines verkehrsberuhigten Bereichs/Spielstraße im gesamten Gebietes Helde II*
 - o Verweis auf Länge und Gestaltung der Erschließungsanlage und absehbar mangelnde Akzeptanz / Prüfung von punktuellen Maßnahmen im Zuge der Erschließungsplanung
- *Forderung des Einbaus von Bremsschwellen/Temposchwellen*
 - o Verweis auf Prüfung im Rahmen der Erschließungsplanung
- *Frage nach einem Kinderspielplatz am Dorfplatz*
 - o Verweis auf Ortsentwicklungsplanung für den Dorfplatz Stebbach und damit verbundene mittelfristige Maßnahmen
- *Bedenken bezüglich des Wasserdrucks*
 - o Verweis auf erfolgte Prüfung des Wasserdrucks
- *Anregungen zur Erschließung des 2. Bauabschnitts während der Bauphase*
 - o Verweis auf Erschließungsplanung

Von Seiten der der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gingen während der erneuten Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen ein.

Folgende Stellungnahmen hatten eine Relevanz zum Bebauungsplanentwurf:

Regierungspräsidium Stuttgart

- *Verweis auf Ziele der Raumordnung*
 - o Berücksichtigung und Ergänzung der Begründung

Regionalverband Heilbronn-Franken

- *Hinweis auf geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020*
 - o Redaktionelle Anpassung der Begründung

LRA Heilbronn

- *Forderung weiterer Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse*
 - o *Verweis auf vorhandene Struktur und eine weitere Begehung ohne Hinweise auf Zauneidechsen*
- *Hinweis auf Erforderlichkeit eines vorgezogenen Ausgleichs für ein Feldlerchenrevier*
 - o *Verweis auf weiterhin erfüllte ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang*
- *Forderung eines Berichts zur Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahme*
 - o *Verweis auf Erstellung eines entsprechenden Berichts*
- *Empfehlungen zur Ergänzung des Textteils bezüglich Schottergärten, Beleuchtung, Einfriedungen, Vogelschutz, landwirtschaftlichen Emissionen und Verkehr*
 - o *Verweis auf vorhandene Regelungen*
 - o *Ergänzung der Hinweise*
- *Empfehlung eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen*
 - o *Verweis auf Erschließungsplanung*
- *Anregung zur Fortführung des Ackerrandstreifens nördlich des Plangebiets*
 - o *Verweis auf Durchführung im Rahem des Grün-Programms der Gemeinde*

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- *Hinweise zur Geotechnik, zu mineralischen Rohstoffen und zum Grundwasser*
 - o *Aufnahme der Hinweise in den Textteil*

Deutsche Telekom Technik GmbH

- *Widerspruch gegen die Regelung zu unterirdischen Verlegung von Telekommunikationslinien*
 - o *Entfernung der Regelung aus den örtlichen Bauvorschriften*
- *Hinweise auf vorhandene Leitungen und zur Erschließung*
 - o *Verweis auf Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung*

***Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m.
§ 4 GemO/BW und der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 und 7
LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GmO/BW***

Die Satzungsbeschlüsse zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften erfolgten am 22.10.2020 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Gemmingen.

Gefertigt: Gemmingen, 30.10.2020