



Gemeinde Gemmingen
Ortsteil Gemmingen

Bebauungsplan
Mühlweg
5. Änderung

Umweltbericht

Stand 08.03.2007



Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 365 72 26
mobil 0173 / 262 97 60

e-mail: info@sippel-netzwerk.de

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans, Festsetzungen, Standort, Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden (Punkt 1a Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Mühlweg sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Umwandlung eines Spielplatzstandortes in eine private Grünfläche bzw. eines untergeordneten Anteils in eine Allgemeine Wohnbaufläche geschaffen werden. Darüber hinaus soll über die Widmung zweier angrenzender Grundstücke von der Festsetzung einer Dauerkleingartenanlage zu einer privaten Grünfläche eine Anpassung an die heutigen Nutzungsverhältnisse erfolgen. Die Planung basiert auf einer übergreifenden Spielplatzkonzeption für die Gesamtgemeinde Gemmingen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,11 ha auf und wurde bislang als öffentlicher Kinderspielplatz bzw. bereits genutzte private Grünfläche (Privatgarten) genutzt, die Erschließung des Kinderspielplatzes erfolgt vom Birkenweg aus über eine fußläufige Andienung.

1.2 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes – Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Regionalplan Heilbronn-Franken

Im Regionalplan Franken ist das Plangebiet als Siedlungsbestand dargestellt.

Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Eppingen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Eppingen wird am Standort des Plangebietes als „Kinderspielplatz“ dargestellt. Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Stand Entwurf) ist vor dem Hintergrund der vorliegenden Bebauungsplanung bereits auf die Signatur eines öffentlichen Kinderspielplatzes verzichtet worden.

Landschaftsplan Verwaltungsraum Eppingen

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplans ist die Plangebietsfläche als Siedlungsbestand dargestellt.

Naturschutzrechtliche Ausgangssituation:

Vorhandensein von Schutzgebietskategorien nach FFH- / Vogelschutzstatus

Innerhalb des Geltungsbereichs und auch im erweiterten räumlichen Umfeld des Plangebietes existieren keine europäischen Schutzgebiete nach FFH- / Vogelschutzstatus (Stand Gebietsmeldung Januar 2005).

Vorhandensein von Schutzgebieten nach BNatSchG / NatSchG

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach NatSchG. Ebenso existieren innerhalb des Plangebietes und nächstangrenzend keine §24a/§32 – Biotope.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

2.1 Schutzgut bezogene Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Punkt 2a Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

2.1.1 Allgemeine natürliche Grundlagen / Gebietsbeschreibung

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Naturraum Kraichgau, Untereinheit Eppinger Gäu. Dabei handelt es sich um ein durchweg waldfreies und gewelltes Lösshügelland über unterem Gipskeuper, der jedoch nur an den steilhängigen Seiten der allgemein asymmetrischen Tälchen ansteht. Bei den Lössböden handelt es sich um fruchtbares Ackerland mit vielseitigem Anbau (auch Sonderkulturen). Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandslage.

Topographie

Das Plangebiet liegt im Auebereich des Staudbaches, der durch die Ortslage von Gemmingen fließt.

Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt, die Flurstücke 6277 (Teil) und 6288 werden bereits als Privatgarten genutzt.

2.1.2 Schutzgut Boden

Aufnahmen der Bodenschätzungskarten liegen für den Siedlungsbestand derzeit nicht vor. Die durch den Kinderspielplatz und die private Gartennutzung belegten Flächen dürften noch über intakte Bodenstrukturen mit Aueböden verfügen, der Zuwegungsbereich zum Kinderspielplatz ist bereits mit voll versiegelnden Materialien belegt.

Empfindlichkeit - Eingriffswirkung

Die Böden des Planungsgebietes sind gegenüber dem geplanten Vorhaben trotz der Vornutzung als Kinderspielplatz zwar als empfindlich einzustufen, auf Basis der Festsetzungen als private Grünfläche bzw. der Vorbelastung im Bereich der WA-Festsetzung ist jedoch nicht mit Eingriffswirkungen zu rechnen.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Es ist eine Lage im Auebereich des Staudbaches mit entsprechender Sensibilität zu konstatieren.

Empfindlichkeit - Eingriffswirkung

Es existiert zwar eine sensible Ausgangssituation im Hinblick auf Kontaminationen und Eingriffe in den Auebereich, auf Basis der Festsetzungen als private Grünfläche ist jedoch nicht mit Eingriffswirkungen zu rechnen.

2.1.4 Schutzgut Klima

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,5 bis 9° C und wird damit der Wärmestufe „warm“ zugeordnet. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 800 mm.

Die Fläche des Kinderspielplatzes und der Privatgärten besitzt aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge im kleinklimatischen Aspekt eine kleinmaßstäblicher Ausgleichsfunktion innerhalb des umgebenden Siedlungsklimatops.

Empfindlichkeit - Eingriffswirkung

Es existiert zwar eine eingeschränkt sensible Ausgangssituation, auf Basis der Festsetzungen als private Grünfläche ist jedoch nicht mit Eingriffswirkungen zu rechnen.

2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope

Das Planungsgebiet wird derzeit als Kinderspielplatz und privater Garten genutzt. Das Plangebiet wird durch die raumprägenden Bestandsgehölze des Spielplatzes und die Gehölze der Gartennutzung sowie durch die einfriedenden Hecken geprägt.

Die nähere städtebauliche Umgebung des Planungsgebietes ist durch Bestandssiedlungsstrukturen mit einem hohen gärtnerischen Durchgrünungsgrad charakterisiert.

Empfindlichkeit - Eingriffswirkung

Insgesamt ist das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Planungsgebiet als durchschnittlich empfindlich anzusehen (hier insbesondere die vorhandenen Laubgehölze), auf Basis der Festsetzungen als private Grünfläche und der vorgenommenen Pflanzbindungen ist jedoch nicht mit Eingriffswirkungen zu rechnen.

2.1.6 Landschaftsbild / Erholung

Siedlungs-/Landschaftsbild:

Die Kombination aus Gartennutzung und Kinderspielplatz bildet einen prägenden Freiraum im Siedlungsgefüge aus.

Empfindlichkeit - Eingriffswirkung

Insgesamt existiert eine Empfindlichkeit, auf Basis der Festsetzungen als private Grünfläche und der vorgenommenen Pflanzbindungen ist jedoch nicht mit Eingriffswirkungen zu rechnen.

Erholungspotenzial:

Der vorhandene Kinderspielplatz bildet ein infrastrukturelles Erholungspotenzial für die umgebende Bestandsbebauung.

Empfindlichkeit - Eingriffswirkung

Aufgrund der Tatsache, dass die Aufgabe des Spielplatzstandortes in einem gesamtkonzeptionellen Ansatz zu sehen ist, welche die Qualität der Spielplatzangebote steigern soll und ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen durch die Aufgabe des Spielplatzstandortes zu rechnen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter (z.B. Bodendenkmale) existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb des Plangebietes. Als Sachgüter sind allenfalls die vorhandenen Spielgeräte anzusehen.

2.1.8 Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter – Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Insgesamt weist im Planungsgebiet das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Arten und Biotope (Bestandsgehölze) sowie das Siedlungsbild eine Bedeutung auf. Alle Funktionen werden jedoch durch die getroffenen Festsetzungen (Private Grünfläche) nicht nachhaltig in Mitleidenschaft gezogen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushaltes, die Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen demnach ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da bei einem Totalverlust des Schutzguts Boden durch Überbauung / Versiegelung auch die Grundwasserneubildungsrate, die Filter- und Pufferfähigkeit wie auch das Maß des Oberflächenwasserflusses berührt sind.

Eine grundsätzliche Verstärkung der schutzgutbezogenen beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen durch sich erheblich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist aus dem derzeitigen Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands (Punkt 2b Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Zusammenfassung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In der Gesamtschau ist durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mit einer weiterführenden Belastung der oben angesprochenen Schutzgüter zu rechnen (vgl. oben).

2.2.2 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung und der übergreifenden Spielplatzkonzeption würde die Nutzung des Standortes als Kinderspielplatz wie auch die gärtnerische Nutzung der angrenzenden Grundstücke erhalten bleiben.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (Punkt 2c Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Zuge der Bebauungsplanfestsetzungen wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen:

- Pflanzbindung für die im Bestand vorhandenen Laubgehölze
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Tatsache, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mit nachhaltig negativen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, ist ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne nicht erforderlich. Diese Einschätzung kann wie folgt begründet werden:

In der Bestandssituation wird der Kinderspielplatz (Flst. 7901) durch mehrere Kinderspielgeräte mit geringfügigen Punktfundamentierungen belegt, welche in einer Rasenfläche stehen und eine geringe Frequentierung aufweisen. Größere befestigte Flächen existieren nicht, lediglich die fußläufige Zuwegung vom Birkenweg aus in den Blockinnenraum ist mit voll versiegelnden Materialien belegt.

In Bezug auf die vorgesehene Nachnutzung als private Grünfläche, mithin also einer privaten gärtnerischen Nutzung ist zunächst der Abbau der Spielgeräte zu erwarten und nachfolgend die Anlage eines den angrenzenden Grundstücken zugeordneten Privatgartens. Über die im Bebauungsplan fixierten Festsetzungen zur Oberflächengestaltung ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Bestandssituation im Aspekt des Biotopschutzes wie auch des Aspekts des Schutzguts Boden nachhaltig negativ verändern wird. In der Konsequenz sind auch keine nachhaltigen Eingriffswirkungen zu erwarten, welche einen Ausgleichsbedarf im naturschutzrechtlichen Sinne nach sich ziehen.

Auch durch Festsetzung mit der Widmung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich der Zugangssituation zum heutigen Kinderspielplatzstandort sind absehbar keine Eingriffswirkungen verbunden, da diese Fläche bereits heute mit voll versiegelnden Materialien belegt ist.

Die beiden angrenzenden Flurstücke 6277 und 6278 werden bereits heute gärtnerisch genutzt. Durch die klarstellende Festsetzung einer privaten Grünfläche (in Ablösung der Festsetzung von Dauerkleingärten) wird sich an der Nutzung nichts ändern, mithin entstehen auch keine abzusehenden Eingriffswirkungen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Standort

Im Zuge der Spielplatzkonzeption wurde in einer intensiven Planungs- und Diskussionsphase eine Konzeption erarbeitet, die einerseits das Angebot an Spielplätzen in den Ortsteilen Gemmingen und Stebbach konzentriert und verbessert und andererseits an einigen Standorte aufgrund der veränderten Nachfragesituation auch das Auflösen von Spielplatzstandorten und eine nachfolgende Bebauung vorsieht. Planungsalternativen wurden hierbei innerhalb der Spielplatzkonzeption geprüft und in die kommunalpolitische Diskussion eingestellt.

Planungsalternativen am Standort wurden im Zuge der dem Bebauungsplanverfahren vorgelegten kommunalpolitischen Diskussion geprüft, wobei alternative Planungen jeweils deutlich weitgehendere Eingriffe in die bestehende Umweltsituation beinhalteten und auf eine Bebauung des Blockrands / Blockinnenbereichs abzielten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und Bestandssituation basiert auf den Aussagen und Darstellungen des Landschafts- und Flächennutzungsplans sowie eigenen Vor-Ort-Erhebungen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich insofern ergeben, dass keine Angaben über vorhandene Bodenqualitäten vorlagen (fehlende Datenbasis Reichsbodenschätzung). Ein Teil der Einschätzungen beruht zudem auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, eine zuverlässige Datenbasis ist nicht existent oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind dennoch im Zuge der Umweltprüfung überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vorliegen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Punkt 3b Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Die Nachnutzung des Kinderspielplatzstandortes als private Grünfläche beinhaltet insbesondere in der Frage der Pflanzbindung eine Überwachung, welche kontinuierlich überprüft wird.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Mit der Bebauungsplanänderung Mühlweg, 5. Änderung sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des bestehenden Kinderspielplatzstandortes zwischen Wiesentrasse und Birkenweg im Ortsteil Gemmingen geschaffen werden.

Hintergrund ist die Aufgabe des Kinderspielplatzstandortes, der im Rahmen einer Spielplatzkonzeption auf der Ebene der Gesamtgemeinde Gemmingen zur Disposition gestellt wird und anstelle dessen Spielplatzangebote an anderer zentraler Stelle der Ortsteils Gemmingen in einer deutlich höheren Qualität des Angebotes generiert werden.

Ziel der Nachnutzung ist eine gärtnerische Nutzung als private Grünfläche. Lediglich die heutige fußläufige Erschließung vom Birkenweg aus soll weiterhin als Allgemeines Wohngebiet in Zuordnung zu den angrenzenden Wohnbauflächen gewidmet werden, da hier auch private Erschließungsfunktionen für angrenzende Gebäude vorhanden sind.

Gleichmaßen soll die gärtnerische Nutzung entlang des Wiesenwegs fortgeführt werden und über den Bebauungsplan eine Anpassung der planungsrechtlichen Widmung als private Grünfläche angepasst an die heutigen Gegebenheiten erfolgen (bislang Widmung Dauerkleingartenanlage).

Im Zuge der Umweltprüfung zeigte sich, dass vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzung als private Grünfläche und der Ausgangssituation einer voll versiegelten Fläche im Bereich der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden. In der Konsequenz müssen auch keine Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden, um etwaige mit dem Vorhaben verbundene Eingriffswirkungen im naturschutzrechtlichen Sinne auszugleichen.

Stuttgart, 08.03.2007
Dipl.-Ing. Thomas Sippel