Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Hengst / Am Richener Weg, 1. Änderung

– Dorfgebiet –

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: 23.07.2020

1. Anlass, Erforderlichkeit 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 Gemeinde Gemmingen 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 Entwicklungsbereich Kirchweg (ehemaliges Gärtnereigelände).

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 in Form des Geschosswohnungsbaus mehr verfügbar sind.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB resultiert in der Folge aus der kommunalen Zielsetzung zur wohnbaulichen Innenentwicklung zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs in seiner gesamten Breite (hier des Geschosswohnungsbaus) und zur Unterstützung der kommunalen Bevölkerungsentwicklung.

Der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Bestandssiedlungsfläche dargestellte Plangeltungsbereich liegt im Nordwesten der Siedlungsstruktur der Gemeinde Gemmingen am Dreschhallenweg.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan „Hengst / Am Richener Weg, 1. Änderung“ soll die Bestandssiedlungsfläche dahingehend überplant werden, dass 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 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 (überplanter Innenbereich) bezieht,
- der Bebauungsplan den Aspekt der Innenentwicklung, hier explizit der städtebaulichen Nachverdichtung verfolgt,
- weniger als 20.000 m^2 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.

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 und 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 ergriffen wird, den Flächennutzungsplan im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens redaktionell zu berichtigen.

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Kernortes der Gemeinde Gemmingen westlich der Richener Straße (L 592).

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 6173 und hat eine Gesamtfläche von ca. 0,11 ha.

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

Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäblich)



4. Städtebauliche Ausgangssituation

Der Bestand innerhalb des Plangebiets stellt sich derzeit als eine ruderale Wiesenfläche dar. Das vorhandene Gelände fällt in Nord-Süd-Richtung um ca. 4 Meter.

In direkter Nachbarschaft grenzt im Norden und Westen Individualwohnbebauung an und im Süden eine öffentliche Grünfläche. Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Fußweg vom Dreschhallenweg Richtung Streichenberger Straße und im Anschluss daran befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohn- und Nebengebäuden.

Abb.: Luftbild der Ortslage von Gemmingen / Lage des Plangebietes (Quelle LUBW, 2019)





Abb.: Ausgangssituation







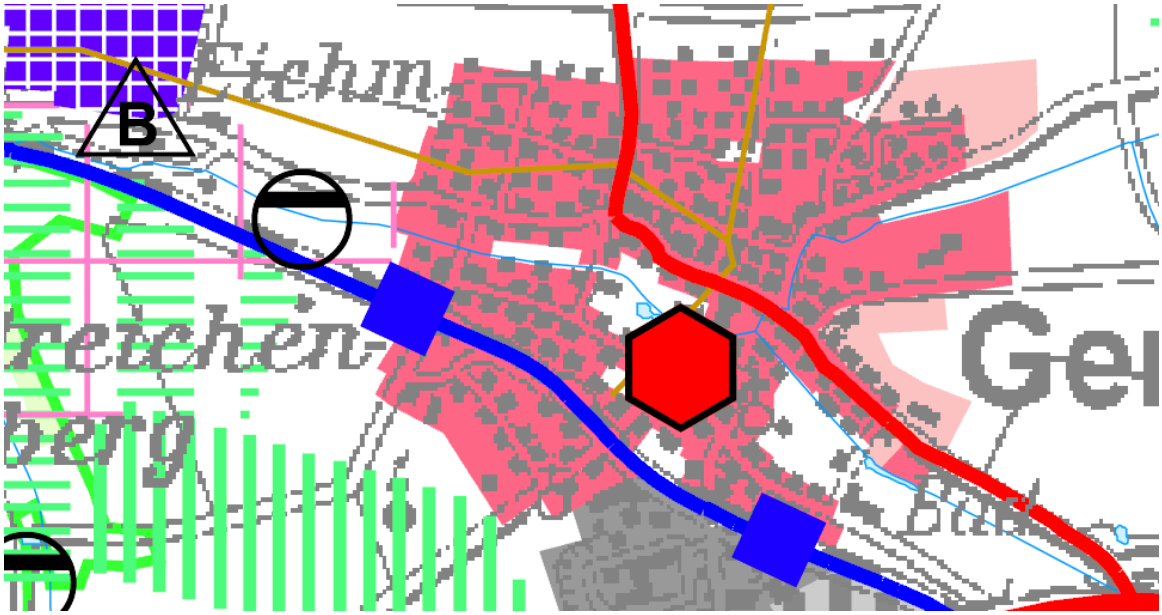
5. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

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 werden soll (Regionalplan Heilbronn-Franken, Plansatz 2.4.1 – Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit). Regionalplanerisches Ziel ist es dabei, zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zu konzentrieren (Regionalplan Heilbronn-Franken, Plansatz 2.4.0 – Grundsätze zur Siedlungsentwicklung).

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

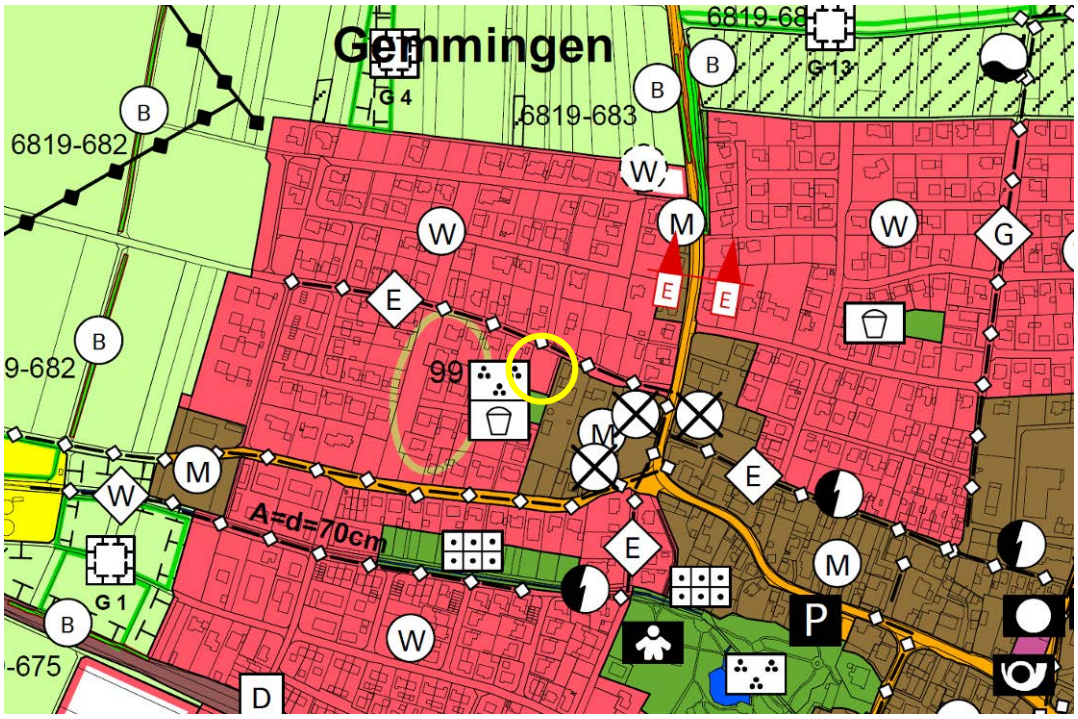
Abb.: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020



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 Bestandswohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und wird entsprechend dem Verfahren nach § 13a BauGB im Nachgang berichtigt (Darstellung als gemischte Baufläche).

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan

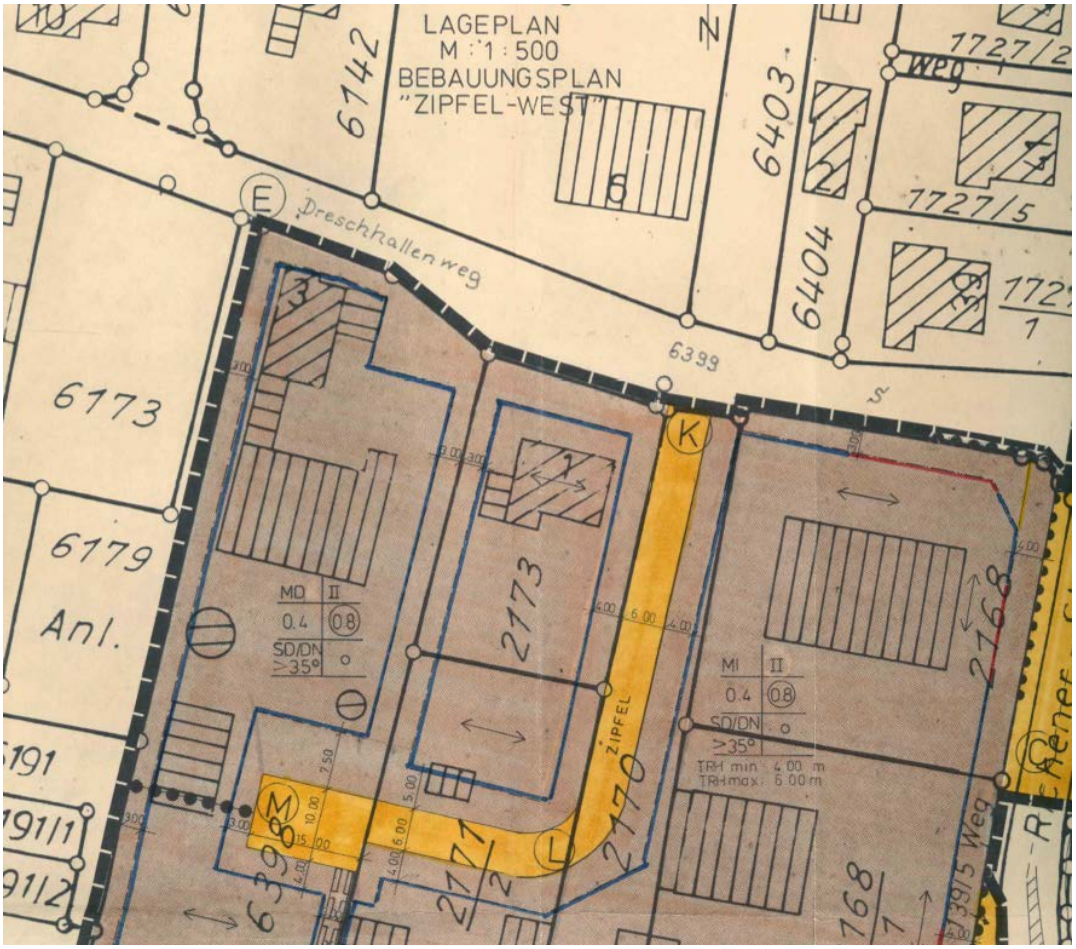
Der rechtskräftige Bestandsbebauungsplan „Hengst/Am Richener Weg“ vom 23.10.1970, genehmigt am 04.05.1971, weist im Plangeltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eingeschossige Bebauung aus mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,5.

Abb.: Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan „Hengst“



Im Osten grenzt der rechtskräftige Bestandsbebauungsplan „Zipfel – West“ vom 13.02.1992 an das Plangebiet an. Dieser weist für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich ein Dorfgebiet (MD) und im Osten ein Mischgebiet (MI) mit jeweils zweigeschossiger Bebauung mit Satteldach, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,8 in offener Bauweise sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 12,30m über der im Mittel gemessenen festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut aus (MI). Eine Festsetzung zur Höhenlage wurde dabei wie dargestellt in den textlichen Festsetzungen getroffen, jedoch nicht in der Plandarstellung textlich eingetragen. In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde in Eppingen wird davon ausgegangen, dass im an den Plangeltungsbereich angrenzenden Teilbereich (MD) bis zu 12,30 m (Firsthöhe) hohe Gebäude mit einer Höhenlage im Mittel zur angrenzenden Straßenlage (Dreschhallenweg) genehmigungsfähig sind. Dieses im Bestand vorhandene Baurecht wurde dementsprechend auch in der dem Bebauungsplan beiliegenden Straßenabwicklung zeichnerisch dargestellt.

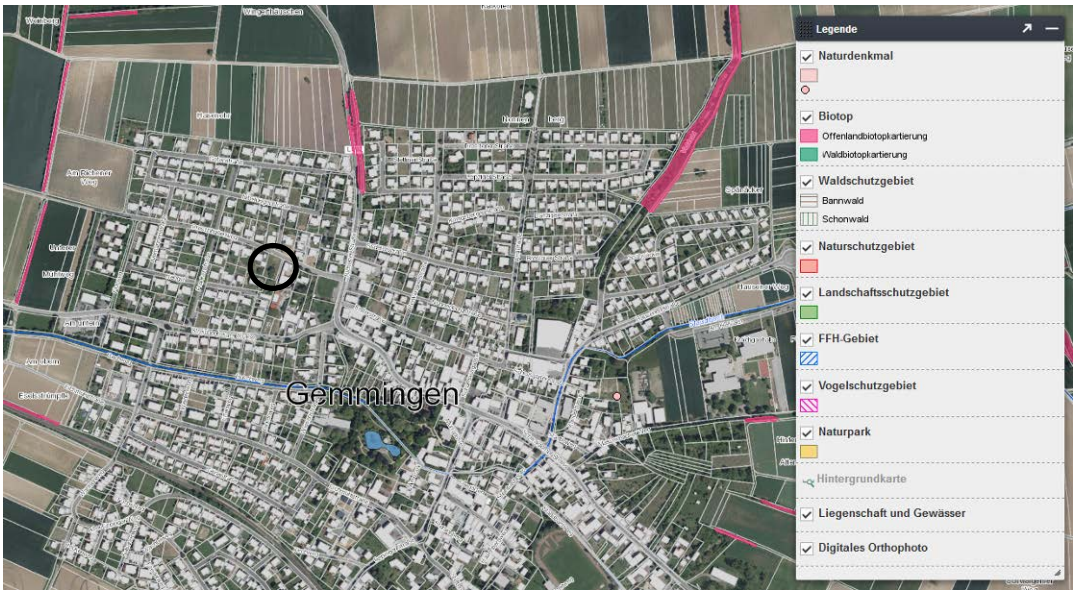
Abb.: Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan „Zipfel – West““



Lage in und zu Schutzgebietskulissen

Das Plangebiet liegt nicht in Gebietskulissen von Schutzgebieten nach dem europäischen Recht (Natura2000-Gebiete) oder dem Naturschutzrecht.

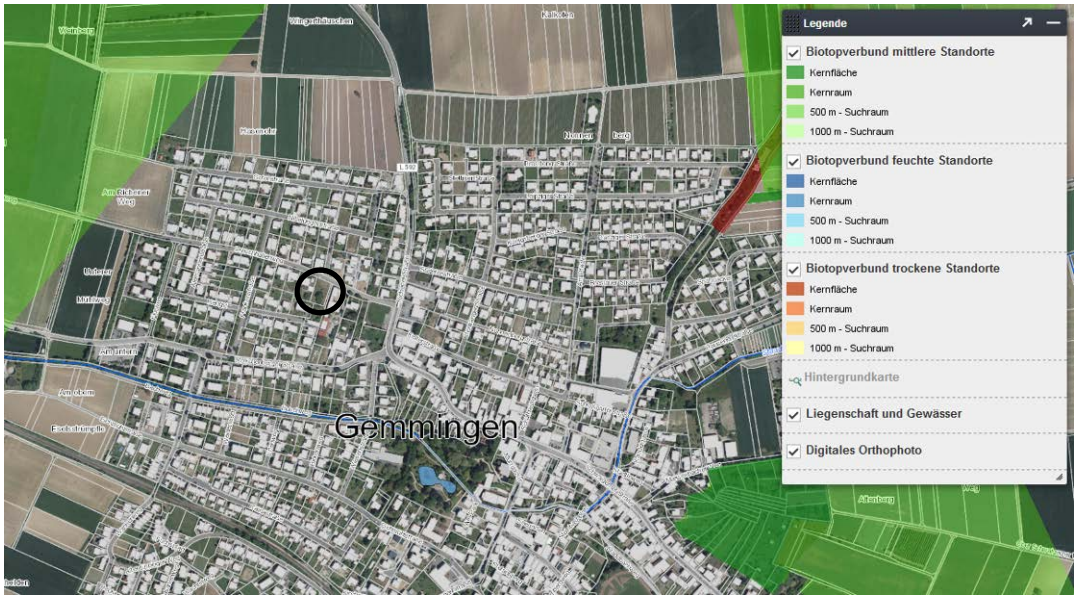
Abb.: Umliegende Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW 2019)



Biotopverbund

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

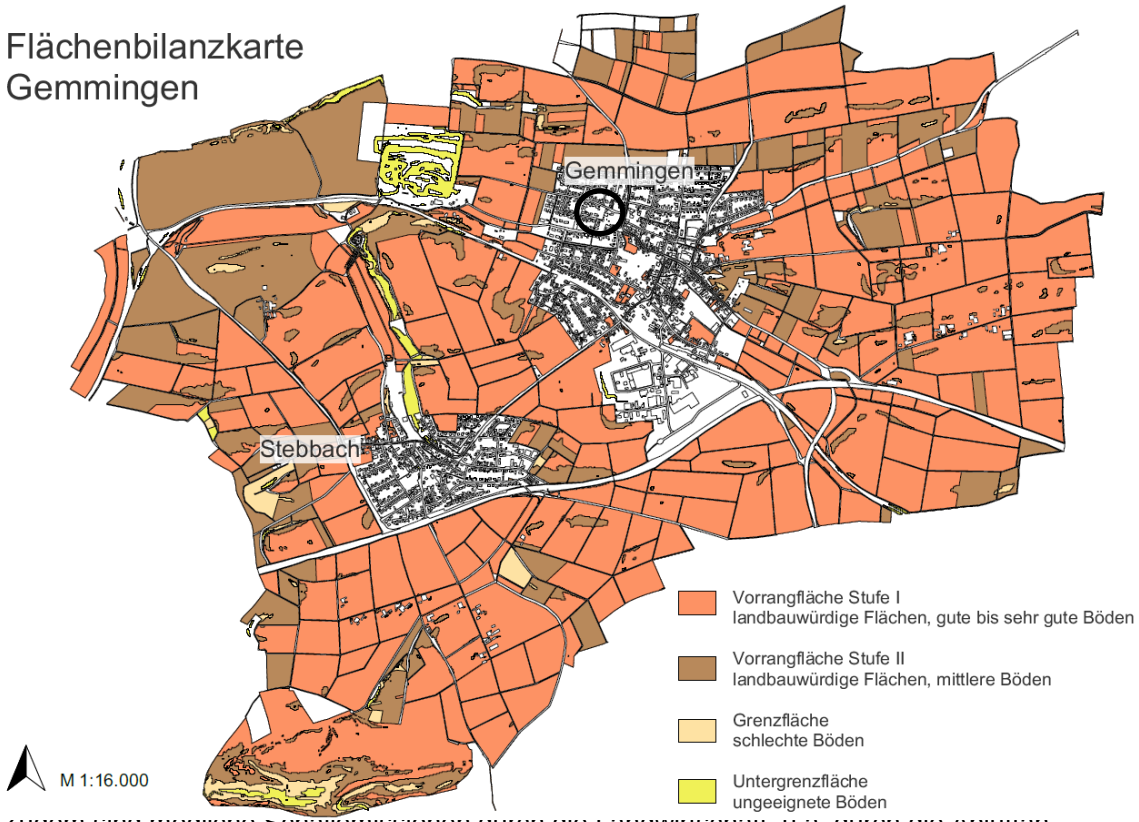
Abb.: Großräumiger Biotopverbund (Quelle LUBW 2019)



Landwirtschaftliche Belange

Innerhalb des Plangebietes existiert keine aktive landwirtschaftliche Nutzung, in der Flächenbilanzkarte ist das Plangebiet auch nicht als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Abb.: Flächenbilanzkarte für die Gemeinde Gemmingen (Quelle LEL 2016)



Zudem sind mögliche Schallemissionen durch die Landwirtschaft, u.a. durch die Abluftanlage des Stalls und durch Fahrbewegungen des Landwirts entlang der Grenze des Plangebiets hinunter zur Güllegrube, zu untersuchen.

Geruchsimmissionsschutz

Im Rahmen einer Immissionsprognose für Geruch (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand September 2019) wurde die Ausbreitung der durch den landwirtschaftlichen Betrieb verursachten Emissionen gemäß TA Luft (2002) und die am Bauvorhaben zu erwartenden Immissionen gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL, LAI, 2008) untersucht. Dabei wurde eine Überschreitung der Immissionswerte der GIRL (LAI, 2008) für Wohngebiete von 10 % und für Dorfgebiete von 15 % der Jahresstunden an der Südseite des geplanten Gebäudes ermittelt, womit der Bebauungsplan nach Abstimmung mit dem LRA Heilbronn nicht genehmigungsfähig wäre.

In einer ergänzenden Stellungnahme (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 02.03.2020) wurden deshalb weitere Minderungsmaßnahmen des betrachteten landwirtschaftlichen Betriebs sowie bauliche Anpassungen auf dem zu bebauenden Grundstück geprüft und eine ergänzende Variantenrechnung der Geruchsimmissionen erstellt.

Die aktualisierte Ausbreitungsrechnung kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug):

Es wird eine Geruchsstundenhäufigkeit von 14 % bis 15 % der Jahresstunden an der Südseite des Gebäudes berechnet. An den übrigen Gebäudeseiten wurde eine Geruchsstundenhäufigkeit von 4 % bis 11 % berechnet. Der Immissionswert für Dorfgebiete nach GIRL (LAI, 2008) von 15 % ist eingehalten.

Folgende Minderungsmaßnahmen sind zur Einhaltung der Immissionswerte erforderlich:

- Abdeckung der vorhandenen Güllegrube durch eine Zeltfolie entsprechend dem Stand der Technik. Bezüglich der Ausführung der Abdeckung wird die Rücksprache mit dem Landwirtschaftsamt und ggf. das Hinzuziehen eines Anlagentechnikers empfohlen.
- Errichtung einer Mauer an der östlichen Seite des zu bebauenden Grundstücks mit einer Höhe von 2,60 m über dem Boden zur Minimierung des Einflusses bodennaher Geruchsstoffe (vgl. hierzu auch Punkt 7.8.).

Mit dem Landwirt wurde eine schriftliche Vereinbarung zur dauerhaften Duldung der Minderungsmaßnahme auf seinem außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Grundstück getroffen.

Die Kosten für beide Minderungsmaßnahmen werden vollständig von den Vorhabenträgern übernommen.

Auf das vorliegende Gutachten und die ergänzende Stellungnahme in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

Festzuhalten ist, dass auch nach den Ergebnissen der auf Basis der ergänzten Minderungsmaßnahmen aktualisierten Ausbreitungsberechnung das vorhandene Baugrundstück (Widmung als Allgemeines Wohngebiet) nach den Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans aufgrund der Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeiten faktisch nicht bebaubar ist, da der für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltende Grenzwert aufgrund der Prägung der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem landwirtschaftlichen Betrieb definitiv nicht eingehalten werden kann.

Auf Basis der Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung und der vorhandenen Prägung durch den landwirtschaftlichen Betrieb wird das Plangebiet in einem räumlichen Gesamtzusammenhang mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und dem dort rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan „Zipfel – West“, der Dorfgebiets- und Mischgebietsflächen ausweist, gesehen und in der Art der baulichen Nutzung in diesen Gesamtkontext einbezogen. Entsprechend der angrenzend festgesetzten Nutzung wird das Plangebiet deshalb ebenfalls als Dorfgebiet (MD) festgesetzt und somit in seiner Charakteristik in die gemischt genutzten Siedlungsflächen zwischen Dreschhallenweg, Richener Straße und Streichenberger Straße einbezogen.

Im Hinblick auf eine weitere betriebliche Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes ist dabei zu berücksichtigen, dass dieser bereits durch die vorhandene Bebauung und die damit verbundene Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung faktisch eingeschränkt ist.

Schallimmissionsschutz

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 04.02.2020) wurde geprüft, ob auf das Plangebiet unzulässige Geräuschimmissionen einwirken, die durch den Betrieb der benachbarten Hofstelle verursacht werden. Dabei wurden der Gülletransport, die Tierhaltung, die Stallgebläse, das Anrühren von Pflanzenschutzmittel und allgemeine Schlepperfahrten berücksichtigt.

Aufgrund der prognostizierten Geräuschpegel und der erfolgten schalltechnischen Beurteilung ergibt sich das Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

Auf die vorliegende fachtechnische Stellungnahme in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

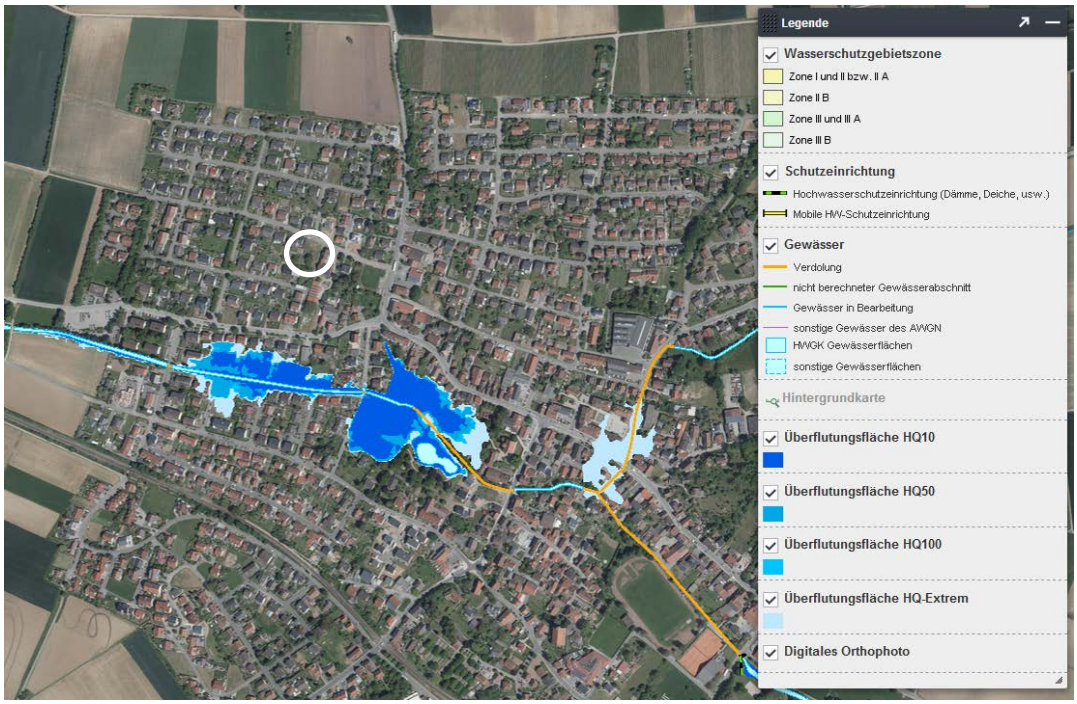
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Denkmalfläche gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG): „Gemmingen, Frühmittelalterliches Gräberfeld“ (Listennummer 5). Im Vorfeld des Bauvorhabens wurden deshalb in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege archäologische Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der Grabung konnte anschließend von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege die Baufreigabe für den betreffenden Bereich erteilt werden. Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die Belange des Denkmalschutzes weiterhin zu beachten (§§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz).

Auf den Abschlussbericht der archäologischen Grabung in der Anlage der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

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

Abb.: Wasserschutzgebiete und Hochwassergefahren (Quelle LUBW 2019)



6. Städtebauliche Konzeption

In dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden architektonischen Entwurf ist ein Baukörper mit 6 Wohneinheiten vorgesehen. Das Grundstück liegt im Dreschhallenweg und wird von diesem aus erschlossen. Auf dem Grundstück sind insgesamt 12 private Stellplätze (2 pro WE über 50 m²) vorgesehen, davon 6 Tiefgaragen-Stellplätze und 6 offene Stellplätze.

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt im Mischsystem.

Die Wasserversorgung ist aus dem Bestandsnetz heraus und die Stromversorgung abhängig vom Leistungsbedarf durch Erweiterung des bestehenden Stromnetzes sichergestellt.

Abb.: Vorhabenplanung (Architekt Ralf Jung, Gemmingen, Stand 14.02.2020)

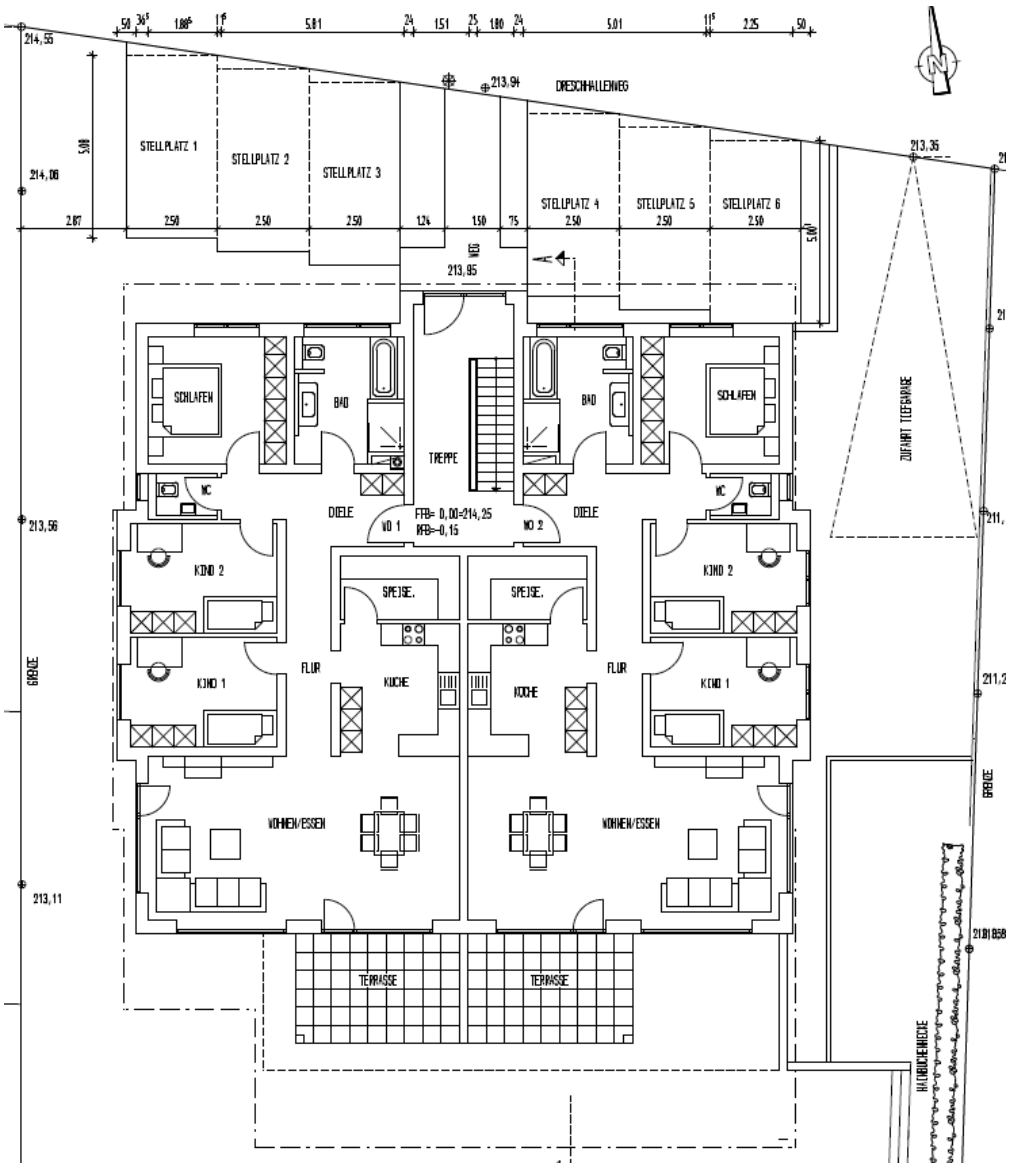
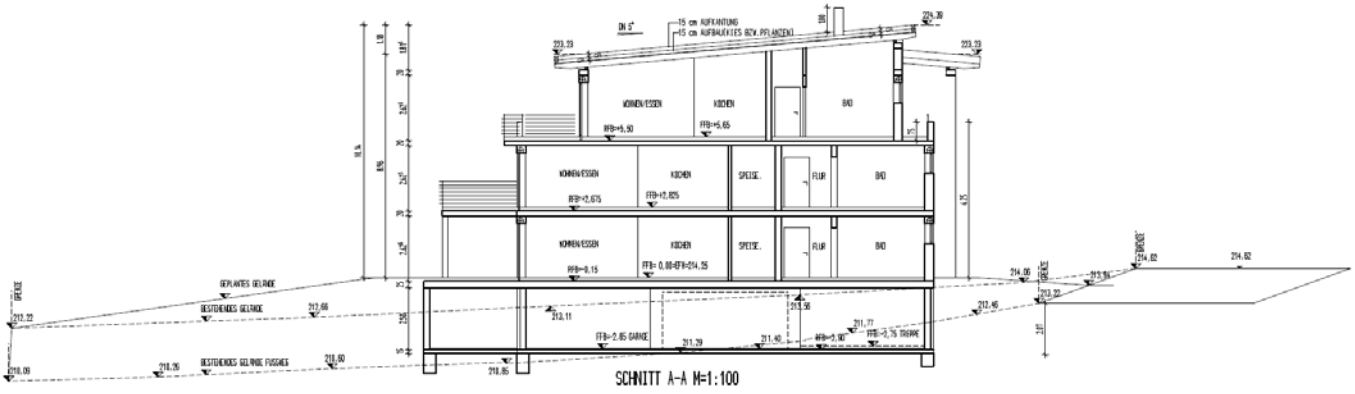


Abb.: Schnitt A-A, Nord-Süd (Architekt Ralf Jung, Gemmingen, Stand 29.04.2020)

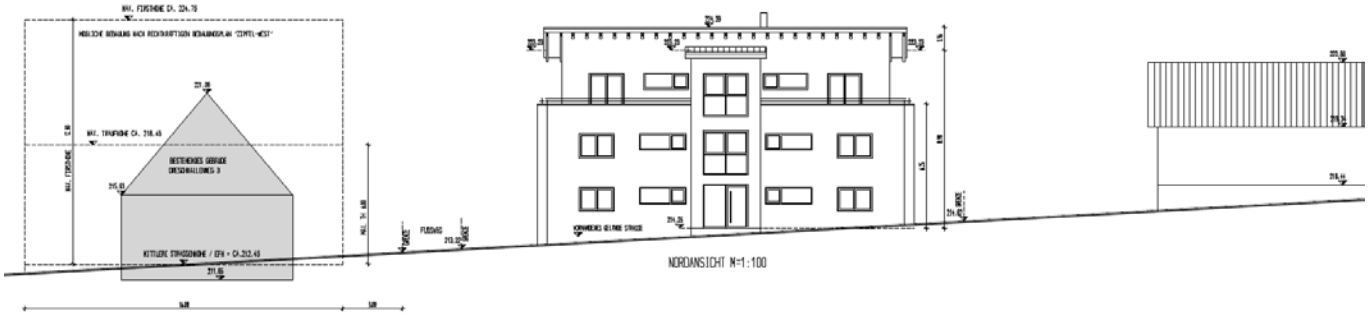


Durch die Kubatur des Baukörpers wird im Vergleich zu der direkt angrenzenden teils kleinteiligeren Bebauungsstruktur eine neue Maßstäblichkeit vorgegeben, die jedoch städtebaulich im Hinblick auf eine höhere bauliche Ausnutzung der vorhandenen Siedlungsfläche durch Schaffung einer wohnbaulichen Entwicklungsoption in verdichteter Form (kleinteiliger Geschosswohnungsbau) innerhalb der kommunalen Planungshoheit erwünscht und beabsichtigt ist.

Die bauliche Ausnutzung orientiert sich dabei mit der festgesetzten Firsthöhe von maximal 10,15m über festgesetzter EFH an den Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans „Zipfel-West“, in welchem auch der landwirtschaftliche Betrieb gelegen ist. Dieser sieht eine zweigeschossige Bauweise mit steiler Dachform und einer maximalen Firsthöhe von 12,30m über der im Mittel gemessenen festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut vor. Die tatsächlich vorhandene sowie die nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde in Eppingen mögliche Bebauung östlich des Plangebiets sind in nachfolgender Straßenabwicklung (Ansicht von Norden) dargestellt.

Die unten abgebildete Straßenabwicklung liegt ebenso wie eine Schnittführung in N-S-Richtung dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Abb.: Straßenabwicklung (Architekt Ralf Jung, Gemmingen, Stand 29.04.2020)



7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Westlich angrenzend an das Plangebiet ist im Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bestandsbebauungsplans „Zipfel-West“ bereits ein Dorfgebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt, welches insbesondere durch die vorhandene Hofstelle charakterisiert wird. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Hengst / Am Richener Weg, 1. Änderung wird aufgrund der übertragbaren Ausgangssituation (ebenfalls unmittelbares Angrenzen an die Hofstelle und Prägung des Plangeltungsbereichs durch die Hofstelle) in diese Gebietscharakteristik einbezogen und es wird dementsprechend ebenfalls ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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).

Sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da das Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung nicht mit flächenzehrenden Nutzungen belegt werden soll und da im Gemeindegebiet bessere gewerblich geprägte Standorte mit einer höheren Lagegunst für die spezifischen Nutzungen vorhanden sind.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aufgrund der peripheren Lage des Plangebiets abseits von übergeordneten Straßen.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden aufgrund der sensiblen schützenswerten umgebenden Wohnnutzung ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Der Bebauungsplan hat grundsätzlich in seinen Festsetzungen zur Höhenentwicklung, aber auch zur Bauweise 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 und Option des Geschosswohnungsbaus besitzt, da ein solches Angebot in der Gemeinde Gemmingen derzeit am Markt unterrepräsentiert ist. Dabei wird städtebaulich die Höhenentwicklung des angrenzenden Bestandsbebauungsplans „Zipfel-West“ auch auf den Plangeltungsbereich übertragen.

Gleichzeitig verfolgt der Bebauungsplan im städtebaulichen Kontext aber auch das Ziel, in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung, aber auch über Festsetzungen zur Bauweise auf das städtebauliche Umfeld zu reagieren, sowohl was den Siedlungsbestand, als auch was eine städtebauliche Entwicklungsoption betrifft.

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 entspricht damit dem möglichen Ausnutzungsgrad des Bestandsbebauungsplans.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist in ihrer Höhenlage auf den Dreschhallenweg ausgerichtet. Von der im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf zur Sicherung einer Flexibilität in der Bauantragsstellung um maximal 30 cm abgewichen werden.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (THmax) und Firsthöhe (FHmax) erlaubt in Abhängigkeit von der festgesetzten Dachform und Dachneigung zwar eine dreigeschossige Bebauung, liegt in ihrer maximalen Firsthöhe von 10,15 m über EFH jedoch noch unter den im angrenzenden Bestandsbebauungsplan „Zipfel-West“ festgesetzten 12,30 m (vgl. auch Darstellung der Straßenabwicklung mit dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bauvorhaben).

Im südlichen Teil des Baufensters ist eine maximale Oberkante (OKmax) festgesetzt, um die Höhe des Untergeschosses (Tiefgarage, Müllraum) zu beschränken und dabei aber eine Nutzung als Terrasse zu ermöglichen. Hierbei sind oberhalb der festgesetzten maximalen Oberkante Balkone explizit bis zur festgesetzten Höhe zulässig.

7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Im Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen auf 6 Wohneinheiten pro Gebäude 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 Wohneinheiten auf den privaten Grundstücken minimiert wird. Ebenso ist es das Ziel dieser Festsetzung, den Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen des angrenzenden Dreschhallenwegs zu minimieren. Schließlich ermöglicht die Zahl der festgesetzten Wohneinheiten aber auch eine verdichtete Form eines kleinteiligen Geschosswohnungsbaus, welcher einerseits innerhalb der Gemeinde Gemmingen im Wohnungsmix unterrepräsentiert ist, andererseits aber auch städtebaulich für den Standort als angemessen angesehen wird.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an den Charakter der näheren Umgebung wird 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. Überschreitungen werden für untergeordnete Bauteile bzw. für Wintergärten oder Erker zugelassen, jedoch Regelungen getroffen, welche eine städtebauliche Einbindbarkeit gewährleisten.

Zudem wird vor dem städtebaulichen Ziel, die Baumasse durch einen Rücksprung im obersten Geschoss (Attikageschoss) gegenüber der angrenzenden Bebauung zu gliedern, 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 zu nutzen. Der Rücksprung darf an der Nordostseite durch einen untergeordneten Erschließungsbaukörper auf maximal 3,5 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 zurückversetzen Gebäudeseiten nach Westen, Norden und Osten Balkone unzulässig. Diese Festsetzung soll eine Gliederung der Fassadenflächen in das Innere des Plangebietes bewirken und die städtebaulich-visuelle Wirkung auf die Nachbargrundstücke im Westen, Norden und Osten 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 und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass die private Parkierung nur im direkten Anschluss an den Dreschhallenweg vorgesehen wird und eine Unterbauung der Gebäude mit Parkierungseinrichtungen möglich ist. In der Konsequenz bleibt der südliche 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 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 Umgebung, sichert eine städtebauliche Ordnung und gewährleistet ein harmonisches Gesamterscheinungsbild.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzung einer Mauer an der östlichen Grundstücksseite dient der Minimierung des Einflusses von Geruchsemissionen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs. Um eine ausreichende Wirkung zu erzielen muss die Mauer nach Abschluss der Bautätigkeit die angegebene Höhe über dem Bodenniveau des an das Plangebiet angrenzend vorhandenen Fußwegs (Bezugspunkt Randstein des Fußweges) aufweisen. Zusammen mit einer Minderungsmaßnahme an der Güllegrube des landwirtschaftlichen Betriebs kann damit die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der GIRL (LAI, 2008) an der geplanten Bebauung im Gebietscharakter eines Dorfgebietes (MD) erreicht werden.

Die Festsetzung basiert auf den Vorgaben der vorliegenden Stellungnahme zu Geruchsimmissionen (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, Stand 02.03.2020).

7.9 Pflanzgebote

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

Die festgesetzte geschnittene Hecke am östlichen Plangebietsrand dient grünordnerisch als Sichtschutz zwischen der Mauer (vgl. Punkt 7.8) und dem nach Süden hin abfallenden angrenzenden Fußweg.

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

Die Maßgabe zur Herstellung offener Stellplätze und privater Fußwege 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 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.

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

8.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Innerhalb des Plangebietes sind nur Pultdächer als Hauptdächer zulässig. Diese Dachform entspricht zwar nicht dem überwiegenden Teil der Bebauung in der Umgebung, ist aber bereits nördlich des Dreschhallenwegs existent. Die Dachform des Pultdachs ermöglicht bei drei Geschossen eine geringere Firsthöhe als andere Dachformen, wie Satteldach oder Walmdach.

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 hier, zur Ermöglichung des Nutzungszwecks, höhere Gestaltungsspielräume eingeräumt.

Die Eröffnung der Nutzung von Solaranlagen dient der Option einer zeitgemäßen Energiegewinnung und ermöglicht im Kontext der Option der Gebäudestellung eine angemessene Form der Erzeugung regenerativer Energien (Photovoltaik / Solarthermie).

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausgeschlossen.

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 des neuen Baukörpers durch eine Parkierungsnutzung zu belegen, welche eine entsprechende Modellierung der Zufahrtssituation erfordert.

Vor diesem Hintergrund werden Regelungen zur maximalen Höhe von Stützmauern getroffen. 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 des Baugrundstücks gegenüber dem öffentlichen Raum und den angrenzenden Baugrundstücken vermieden werden. Es soll somit gestalterisch eine angemessene Offenheit und Transparenz gesichert werden und gleichzeitig eine Option des „Sich Abgrenzens“ der Privatheit der Gartenstrukturen geschaffen werden. Deshalb sind Einfriedigungen 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.

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^2 erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und einer unzumutbaren Belastung des Straßenraumes des Dreschhallenwegs entgegengewirkt. Für Wohneinheiten kleiner als 50 m^2 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

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:

Artenschutz

Für das Plangebiet liegt ein Fachbeitrag Artenschutz (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 13.05.2019) 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 wird folgende Vermeidungsmaßnahme definiert (nachfolgend Auszug aus dem genannten Gutachten):

Um Bodenbruten zu verhindern, ist die Baufläche vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig, d.h. mindestens alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten ist.

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

Im derzeitigen Zustand ist auf dem Grundstück eine ruderale Wiesenvegetation vorhanden. 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 13.05.2019).

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, sondern 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. Im Hinblick auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb existieren eine Geruchsimmissionsprognose und eine fachtechnische Stellungnahme zu Geräuschimmissionen, welche die jeweiligen Auswirkungen ausgehend von dem landwirtschaftlichen Betrieb auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans beschreiben und offenlegen.

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus der Formation des „Gipskeupers“, der eine Schichtenfolge des Mittleren Keupers darstellt. Darüber befindet sich eine Deckschicht aus Löss. Unterlagen aus der Reichsbodenschätzung zur Einstufung bzw. Klassifizierung der Bodenfunktionen liegen aufgrund der Innenbereichslage nicht vor. Aufgrund der Bewertung vergleichbarer Böden außerhalb der Siedlung kann jedoch grundsätzlich von hohen Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Vor dem Hintergrund des bereits vorhandenen Planungsrechts mit einer GRZ von 0,4 werden nur geringe zusätzliche Eingriffswirkungen im Schutzgut Boden ausgelöst, die zudem noch im Kontext der Förderung der Innenentwicklung und dem damit verbundenen Ziel einer Minimierung der Inanspruchnahme hochwertiger 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). Diese kommen zwar dem Schutzgut Boden zu Gute, es verbleibt aber dennoch 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 (Grünlandfläche). 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. Über die textlichen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Durchgrünung der neu entstehenden privaten Freiflächen (Einzelpflanzgebote) getroffen, welche auch zur Beschattung von Freiflächen beitragen. Ebenso werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung getroffen, welche Abstrahleffekte und damit eine weitergehende Aufheizung minimieren.

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

Schutzgut Mensch / Erholung

Im Schutzgut Mensch / Erholung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung, da funktionale Angebote im Plangebiet derzeit nicht vorhanden sind. Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Fußweg, der eine Verbindung Richtung Stadtbahn-Haltestelle und Ortskern darstellt. Der Fußweg bleibt von der Planung unberührt, insofern ergeben sich hier auch keine Eingriffswirkungen.

Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit erfolgte eine Untersuchung der zu erwartenden Geruchs- und Geräuschimmissionen an der geplanten Bebauung (vgl. Punkt 5. Geruchsimmissionsschutz und Schallimmissionsschutz).

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Siedlungsbild im Plangeltungsbereich wird in der Ausgangssituation bereits durch die angrenzende Bestandssiedlungsstruktur geprägt. Durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung im Vergleich zum Bestandsbebauungsplan wird die visuelle Situation allerdings besonders aus Sicht der Nachbarschaft deutlich verändert. Insgesamt kommt es deshalb zu zusätzlichen Eingriffswirkungen im direkten Umfeld. Die Festsetzungen bleiben hierbei aber in Hinblick auf die Firsthöhe unter den vorhandenen Entwicklungsoptionen im unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauungsplan „Zipfel-West“, welche zwar bislang noch nicht ausgeschöpft wurden, aber baurechtlich vorhanden sind. Hierbei ermöglicht der rechtskräftige Bestandsbebauungsplan in unmittelbarer, auch visueller Nachbarschaft hier eine in der Firsthöhe (maximale FH 12,30 m) sogar noch weitergehende bauliche Entwicklung. Dies ist auch aus der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Straßenabwicklung klar zu ersehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Denkmalfläche gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG): „Gemmingen, Frühmittelalterliches Gräberfeld“ (Listennummer 5). Im Vorfeld des Bauvorhabens wurden deshalb in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege archäologische Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der Grabung konnte anschließend von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege die Baufreigabe für den betreffenden Bereich erteilt werden.

Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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 Richener Straße (L 592), die in einer Entfernung von ca. 120 m verläuft, 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 Biotope (Inanspruchnahme der vorhandenen Wiesenvegetation),
- im Schutzgut Boden und Wasser (Inanspruchnahme der noch ungestörten Bodenstrukturen mit hochwertigen Bodenfunktionen)
- und im Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild (veränderte maximale Höhe für Gebäude).

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 von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

10. Planverwirklichung / Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

11. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in der Sitzung am 23.07.2020 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, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 13.05.2019
- Geruchsimmissionsprognose, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand September 2019
- Stellungnahme zu der Variantenrechnung der Geruchsimmissionen des Bebauungsplans, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 02.03.2020
- Fachtechnische Stellungnahme (Schallimmissionsprognose), rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 04.02.2020
- Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, AAB - Archäologische Ausgrabungen + Bauprojekt Betreuung, Berlin, Grabungsdatum 29.01.2020
- Plan Nr.: 09.4 Straßenabwicklung (Nordansicht, Schnitt A-A), Architekt Ralf Jung, Gemmingen, Stand 29.04.2020

Gemmingen, 23.07.2020

Timo Wolf

Bürgermeister

Stuttgart, 23.07.2020

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung
und Kommunikation