

Gemeinde Ilsfeld

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Steinhäldenweg, 2. Erweiterung
– 1. Änderung“**

– Allgemeines Wohngebiet –

**Zusammenfassende Erklärung
nach § 10a (1) BauGB**

Stand: 06.10.2026

Anlage

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Ilsfeld hat in seiner Sitzung am 14.11.2023 beschlossen den Bebauungsplan „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ aufzustellen.

Anlass waren die im Zuge der laufenden Aufsiedlung des Plangebiets aufgetretenen Fragestellungen zu einer verträglichen baulichen Dichte in einzelnen räumlichen Teilbereichen, sowie grundsätzliche Fragestellungen, wie die Zahl an Wohneinheiten in bestimmten Teilbereichen des Plangebietes und die Zahl der Stellplätze auf Privatgrundstücken. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ soll in diesen spezifischen Punkten eine Nachsteuerung der bislang festgesetzten Planinhalte erfolgen.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ilsfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.11.2023 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung - 1. Änderung“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend § 2 (1) BauGB am 23.11.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Während beim Aufstellungsbeschluss noch von einer Durchführbarkeit im Zuge eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ausgegangen wurde, hat sich bei einer rechtlichen Prüfung ergeben, dass die Voraussetzungen des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und des § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Hinblick auf die zu ändernden Planinhalte nicht vorliegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte daher abweichend vom Aufstellungsbeschluss im Regelverfahren mit Umweltprüfung.

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 über eine Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Ilsfeld vom 17.11.2025 bis einschließlich 18.12.2025 und parallel dazu über eine öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde Ilsfeld statt (Bekanntmachung am 13.11.2025).

In der im gleichen Zeitraum stattfindenden frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.11.2025 bis einschließlich 18.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 zur Äußerung zum Bebauungsplanvorentwurf und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Auf die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.05.2026 und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

Die Anregungen flossen in die Weiterentwicklung der Vorentwurfsfassung zur Entwurfsfassung ein.

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

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Ilsfeld am 24.07.2025 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.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Ilsfelder Nachrichtenblatt am 25.06.2026. Der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht wurde nachfolgend gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2026 bis einschließlich 31.07.2026 auf der Homepage der Gemeinde Ilsfeld veröffentlicht und parallel dazu im Rathaus der Gemeinde Ilsfeld ausgelegt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.06.2026 bis einschließlich 31.07.2026 wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht den Behörden und Nachbarkommunen zur Stellungnahme übersandt.

In öffentlicher Sitzung am 22.09.2026 wurde von Seiten des Gemeinderates der Gemeinde Ilsfeld die Abwägungsentscheidung zur Entwurfs-offenlage gefällt, auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ werden einzelne Festsetzungen und Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ geändert.

Aus umweltrelevanter Sicht sind dabei keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Es ergibt sich deshalb auch kein zusätzlicher Kompensationsbedarf in der naturschutzrechtlichen Bilanzierung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Für den gesamten Geltungsbereich ist bereits Planungsrecht vorhanden (Bebauungsplan „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“). Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich erfolgt nicht.

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 Stellungnahmen ein.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (1) BauGB) gingen Stellungnahmen mit wesentlichen abwägungsrelevanten Belangen ein, welche wie folgt im Zuge der Abwägungsentscheidung behandelt wurden:

Regierungspräsidium Stuttgart

- Hinweis auf Beachtung der Ziele der Raumordnung
 - o *Verweis auf Darstellung des Plangebiets als geplante Siedlungsfläche Wohnen im Regionalplan*
- Hinweis auf Berücksichtigung von Starkregenereignissen
 - o *Ergänzung der Begründung bezüglich Starkregenereignissen*
- Hinweis auf Einhaltung der im Regionalplan festgelegten Bruttowohndichte
 - o *Ergänzung der Begründung um Aussagen zur Bruttowohndichte*
- Hinweis der archäologischen Denkmalpflege auf §§ 20 und 27 DSchG
 - o *Aufnahme der Hinweise in den Textteil*

Regionalverband Heilbronn-Franken

- Hinweis auf Einhaltung der im Regionalplan festgelegten Bruttowohndichte
 - o *Ergänzung der Begründung um Aussagen zur Bruttowohndichte*

Landratsamt Heilbronn

- Hinweis auf angrenzende geschützte Biotop und Flächen des landesweiten Biotopverbunds
 - *Verweis auf Erhaltung der Biotop und Flächen*
- Hinweis auf Berücksichtigung der Ergebnisse der Starkregengefahrenkarten
 - *Ergänzung der Begründung bezüglich Starkregenereignissen*
- Empfehlung zur Aufnahme eines Hinweises auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz
 - *Aufnahme eines Hinweises in den Textteil*
- Hinweis auf Beachtung von § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und wasserhaushaltsbezogener Ziele entsprechend der Arbeitsblätter DWA-A100 und DWA-A102 bei Erschließung und Nachverdichtung
 - *Hinweis, dass das Plangebiet bereits erschlossen und keine Nachverdichtung vorgesehen ist*
- Hinweise zur Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)
 - *Hinweis, dass keine Änderungen an der Entwässerung vorgesehen sind*

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- Hinweise zur Geotechnik
 - *Aufnahme der Hinweise in den Textteil*

Polizeipräsidium Heilbronn

- Empfehlung zur Beibehaltung der Stellplatzregelung aufgrund weniger öffentlicher Stellplätze
 - *Beibehaltung der Regelung*
- Empfehlung zur Beachtung möglicher Konflikte zwischen öffentlichem Parken und privaten Einfahrten
 - *Verweis auf Regelung zur maximalen Breite von Zufahrten im Bereich öffentlicher Längsparkplätze*

Deutsche Telekom

- Hinweise zur Berücksichtigung vorhandener Telekommunikationslinien bei der Bauausführung und bei Baumpflanzungen
 - *Aufnahme der Hinweise in den Textteil*

BUND

- Kritik an der Festsetzung von Einzelhäusern
 - o *Verweis auf Ziel der Eingrenzung möglicher zukünftiger visueller Wirkungen*
- Hinweise zu Umsetzung und vorhandener Defizite der grünordnerischen Maßnahmen
 - o *Abstimmung mit der Fachbehörde außerhalb des Verfahrens*
- Hinweis auf Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung
 - o *Verweis auf Ausführungen zum Klimaschutz in der Begründung*
- Hinweis auf die Regelungen des Biodiversitätsstärkungsgesetz und die Solarpflicht für Neubauten
 - o *Verweis auf Gültigkeit der fachgesetzlichen Regelungen unabhängig von den Vorgaben des Bebauungsplans*
- Forderung von Festsetzungen zur Durchgrünung (Festsetzung von prozentualen Begrünungsanteil, Gebäudedach- und Carportbegrünung, Fassadenbegrünung)
 - o *Verzicht auf weitergehende grünordnerische und siedlungsökologische Festsetzungen vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes gegenüber den bereits bebauten Grundstücken*
 - o *Hinweis auf Gültigkeit fachgesetzlicher Regelungen unabhängig von den Vorgaben des Bebauungsplans*
- Forderung von Festsetzungen zum Artenschutz
 - o *Verzicht auf weitergehende artenschutzrechtliche Festsetzungen vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes gegenüber den bereits bebauten Grundstücken*
- Hinweis auf das Verbot von Rodungen und Fassadenbeleuchtungen
 - o *Verweis auf Gültigkeit der fachgesetzlichen Regelungen unabhängig von den Vorgaben des Bebauungsplans*
- Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich
 - o *Hinweis auf Überprüfung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens*
- Frage nach Überprüfung der Regenrückhaltung
 - o *Überprüfung der Maßnahmen zur Regenrückhaltung im Rahmen der Zuständigkeiten von der Baurechtsbehörde innerhalb des Genehmigungsverfahrens sowie von der Gemeinde im Rahmen der satzungsmäßigen Anschlussgenehmigungen*

Von weiteren TÖB / Behörden / Nachbarkommunen wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht.

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 19.05.2026 wird verwiesen.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (2) BauGB) gingen Stellungnahmen mit wesentlichen abwägungsrelevanten Belangen ein, welche wie folgt im Zuge der Abwägungsentscheidung behandelt wurden:

Landratsamt Heilbronn

- Empfehlung zur Aufnahme von Hinweisen zu Vogelschlag, insektenfreundlicher Beleuchtung, Artenschutz und Rodungszeitraum
 - *Aufnahme der Hinweise zu Vogelschlag und insektenfreundlicher Beleuchtung in den Textteil*
 - *Verzicht auf Aufnahme der Hinweise zum Artenschutz und zum Rodungszeitraum, da es sich dabei um fachgesetzliche Regelungen handelt, die unabhängig vom Bebauungsplan gelten*

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- Hinweise zur Bewertung der Bodenfunktionen
 - *Verweis auf Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“*
- Hinweise zur Geotechnik
 - *Verweis auf Hinweise im Textteil*

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. S. 3 - 5).

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 22.09.2026 wird verwiesen.

**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 GemO/BW**

Die Satzungsbeschlüsse zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erfolgten in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Ilsfeld am 22.09.2026.

Gefertigt: Ilsfeld, 06.10.2026