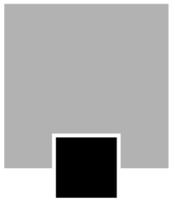


KREIS: HEILBRONN
GEMEINDE: ILSFELD
GEMARKUNG: AUENSTEIN

K M B



Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan „Hühnlesäcker/Mühlrain“

nach § 10 Abs. 3 i.V.m. § 10a des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 03.09.2018

Der Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 30.08.2018 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4 sowie §§ 3, 4 und 4a BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- I. Ziele der Bebauungsplanaufstellung und Gründe für die vorliegende Planung, Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten
- II. Berücksichtigung der Umweltbelange
- III. Ergebnisse der Behördenbeteiligung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung und Ihre Berücksichtigung in der Planung

zu erstellen.

I. Ziele der Bebauungsplanaufstellung und Gründe für die vorliegende Planung, Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan wurde die Grundlage für die Erweiterung der südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete geschaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Ilfeld die Möglichkeit, dringend benötigtes Bauland für unterschiedliche Wohnformen bereit zu stellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet somit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

In Ilfeld gibt es kaum innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten, da es wenig Gebäudeleerstand gibt, keine Brachflächen vorhanden sind und die vergleichsweise geringe Anzahl der innerörtlichen Baulücken für eine Nachverdichtung nicht zur Verfügung stehen. Somit ist die Gemeinde auf die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich angewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Ilfeld erforderlich. Bei dem Gebiet „Hühnesäcker/Mühlrain“ handelt es sich um den einzigen im derzeit gültigen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich, auf dem eine Realisierung von Wohnbebauung in diesem Umfang möglich ist.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden.

Das Vorhaben verursacht Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden. Zur Kompensation dieser Eingriffe werden geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird die ökologische Durchgängigkeit der Schozach an der Unteren Mühle in Form einer rauen Rampe hergestellt.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf betroffene Vogelarten erfolgt eine Pflanzung einer 120 m langen Feldhecke.

Außerdem muss eine Baufeldfreimachung einschließlich der erforderlichen Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Dies gilt ebenfalls für die nachgewiesenen Fledermausarten. Als Ausgleich für die Fledermausarten sind die zu fällenden Obstbäume durch Pflanzung der doppelten Anzahl hochstämmiger, standort- und regional-typischer Obstbäume zu ersetzen.

Für die betroffenen gesetzlich geschützten Biotope erfolgt ebenfalls ein gleichwertiger Ersatz.

Die Eingriffe in den Biotopverbund werden ebenfalls im Rahmen der Ersatzpflanzung für die geschützten Biotope auszugleichen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen werden zusätzlich festgesetzt:

- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Zugänge
- Sachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden
- Extensive Dachbegrünung
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial für die planinternen und - externen Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung regionaltypischer Sorten bei Obstbäumen
- Schaffung öffentlicher Grünflächen / Verkehrsgrün
- Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum
- Innere Durchgrünung mit Sträuchern
- Eingrünung des Plangebiets mit Strauch und Baumpflanzungen
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

III. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung in der Planung

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung waren verschiedene Bedenken und Anregungen aufzuarbeiten und zu berücksichtigen. Im Verfahren erfolgten eine frühzeitige, eine förmliche Beteiligung sowie eine erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die wichtigsten Themen, die während der verschiedenen Beteiligungsrunden diskutiert wurden, waren:

Stellungnahmen der <u>frühzeitigen Beteiligung (Behörden & TÖB)</u>	Art und Weise der Berücksichtigung
Regierungspräsidium Stuttgart	
Auf die archäologische Prüffläche Nr. 7 innerhalb des Plangebietes wurde hingewiesen und um eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen gebeten.	Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.
Zur Gewährleistung einer allseitigen Planungssicherheit und zur Vermeidung späterer Bauverzögerungen wurde die frühzeitige archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart angeregt. Es wurde darum gebeten, einen entsprechenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen.	Ein Hinweis wurde in die Planunterlagen übernommen und die archäologischen Voruntersuchungen wurden im weiteren Verfahren durchgeführt.
Landratsamt Heilbronn	
Es wurde darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Landratsamtes dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht ausreichend Rechnung getragen wird. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden muss, da das Plangebiet	Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung befand sich der FNP des GVV Schozach-Bottwartal in der 3. Fortschreibung. Inzwischen ist die 3. Fortschreibung des FNP rechtskräftig, wonach das Plangebiet aus dem FNP entwickelt ist.

<p>zum größten Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist</p>	
<p>Auf die erheblichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie auf die Kernflächen im Süden des Plangebietes, welche sich teilweise bereits zu geschützten Gehölzbiotopen entwickelt haben und im Umweltbericht abzugrenzen sind, wurde hingewiesen.</p>	<p>Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichtes bzw. im Artenschutzgutachten behandelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.</p>
<p>Für die erforderlichen Eingriffe in beide Biotope im Rahmen der vorgelegten Planung wurde eine Biotop-Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG in Aussicht gestellt.</p>	<p>Eine Ausnahme Antrag wurde im weiteren Verfahren gestellt.</p>
<p>Auf die Nähe zur bestehenden Gärtnerei wurde hingewiesen. Über den genauen Betrieb der Gärtnerei ist der Gewerbeaufsicht nichts bekannt, daher ist es unklar, ob mit Lärmemissionen zu rechnen ist.</p>	<p>Ein Spritzen zur Schädlingsbekämpfung im Freibereich bzw. Freilandbereich findet nicht statt. Die gesamte Produktion findet eingehaust in Gewächshäusern statt. Somit sind von dieser Seite keine störenden Emissionen zu erwarten.</p>
<p>Um die Bereitstellung weiterer Informationen über den Betrieb der Gärtnerei wurde gebeten, um die Auswirkungen des Betriebes auf die geplante Wohnbebauung abschätzen zu können. Auf die eventuelle Notwendigkeit eines Lärmgutachtens wurde hingewiesen.</p>	<p>Die Andienung zum Betrieb findet ausschließlich von Norden, von der Helfenberger Straße statt. Eine Verbindung zu den Verkehrsanlagen des Neubaugebiets ist nicht vorgesehen. Die dargestellte Verkehrsanlage dient zur Anbindung eines später möglichen, weiteren Wohngebiets (2. Bauabschnitt). Die verkehrliche Anbindung erfolgt somit über drei bestehende Zu- und Ausfahrten, östlich des Wohnhauses Helfenberger Straße 50.</p> <p>Nächtliche Verladevorgänge finden nicht statt (Ruhezeit 22.00 – 06.00 Uhr). In den nächtlichen Ruhestunden können jedoch nächtliche Auslieferungsfahrten stattfinden. Die Ausfahrt erfolgt ohne Ladevorgänge in den Ruhezeiten in Richtung Norden auf die Helfenberger Straße.</p>
<p>Durch die teilweise Überplanung des landwirtschaftlichen Weges (Flurstück 482) entfällt für einige landwirtschaftliche Grundstücke die rechtliche Erschließung.</p>	<p>Im Bebauungsplan wurde an dieser Stelle ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Somit ist die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Grundstücke sichergestellt.</p>
<p>Auf die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW) entlang der Kreisstraße wurde hingewiesen. Eine Ausnahmegenehmigung auf 13 m wurde in Aussicht gestellt.</p>	<p>Eine Ausnahmegenehmigung wurde beantragt. Der Abstand der Baugrenzen zur Kreisstraße von 13 m wurde in der weiteren Planung beachtet.</p>
<p>Es wurde empfohlen, entlang des Höhenweges, zumindest einseitig, einen richtlinienkonformen Gehweg für Fußgänger auszubauen.</p>	<p>Bei den Straßen im Bereich nördlich der Helfenberger Straße handelt es sich um untergeordnete Straßen mit geringem Verkehrsaufkommen. Hier ist kein Durchgangsverkehr zu erwarten. Von einer Gefahr ist demnach nicht auszugehen. Die Planung eines Gehweges ist somit auch im weiteren</p>

	Verfahren nicht vorgesehen.
Syna GmbH	
Auf die Erforderlichkeit einer Netzstation wurde hingewiesen.	Der Standort für eine Netzstation wurde in die Planunterlagen aufgenommen.
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeit)	Art und Weise der Berücksichtigung
Es wurde angeregt, bei Bauform A die Zahl der Vollgeschosse von 1 auf 2 zu erhöhen	Auf die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wurde im weiteren Verfahren verzichtet. Außerdem wurde die maximale Traufhöhe auf 4,5m erhöht. Hierdurch wird der Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer erhöht.
Es wurde angeregt, Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht oder nur extrem eingeschränkt zuzulassen.	Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wurde gestrichen.
Es wurde darum gebeten, im Bereich nördlich der Helfenberger Straße die Dachform „Flachdach“ und weitere Dachformen PD, ZD, WD zuzulassen.	Im weiteren Verfahren wurde im Bereich nördlich der Helfenberger Straße die Bauform C festgesetzt. Demnach sind in diesem Bereich auch Flachdächer, Pultdächer, Zeltdächer und Walmdächer zulässig.
Es wurden Bedenken hinsichtlich der fehlenden Ausweisung öffentlicher Parkplätze hervorgebracht.	Neben den vier ausgewiesenen öffentlichen Parkplätzen befinden sich auch ausreichend Parkmöglichkeiten entlang der Straße.

Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung (Behörden & TÖB)	Art und Weise der Berücksichtigung
Regierungspräsidium Freiburg	
Auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr. 125289 wurde hingewiesen.	Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil ergänzt.
Landratsamt Heilbronn	
Es wurde erneut die Neuabgrenzung geschützter Biotop sowie mögliche Erweiterung vorhandener Biotop im Umweltbericht und Grünordnungsplan gefordert.	Im Bestands- und Konfliktplan des Grünordnungsplans wurden die bisherigen Abgrenzungen der geschützten Biotop dargestellt. Es wurde ein Antrag auf Ausnahme für die betroffenen geschützten Biotop gestellt. Die darin enthaltenen Maßnahmen wurden ebenfalls in den Umweltbericht eingearbeitet. Zudem dienen diese Maßnahmen ebenfalls der Verbesserung des Biotopverbunds auf der Gemarkung Ilsfeld und gleichen somit die Beeinträchtigungen in den Biotopverbund im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens aus.
Es wurde darauf hingewiesen, dass die nach der erforderlichen Minimierung des Eingriffs in Bestandsgehölze (Biotopschutz) für den Artenschutz noch extern benötigten Flächen bezüglich ihrer konkreten Lage eindeutig ausgewiesen werden müssen.	Die Maßnahmenflächen wurden im Artenschutzgutachten sowie im Umweltbericht konkret benannt.
Es wurde empfohlen, Flächen, die dem	Aufgrund der Grundstücksaufteilungen in Verbindung mit

<p>gesetzlichen, nicht abwägbaren Biotopschutz unterstehen, überwiegend ins öffentliche Eigentum zu überführen.</p>	<p>den öffentlichen Erschließungsflächen sowie einer Ausweisung von adäquaten Grundstücksgrößen im Plangebiet kommt es zu einer Beeinträchtigung der geschützten Biotope im südlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets. Es erfolgt ein gleichwertiger Ersatz. Ein Antrag auf Ausnahme wurde gestellt.</p>
<p>Es wurde empfohlen, ein Teil der vorhandenen Obstbäume zu erhalten und den Hausgärten oder Grünflächen zuzuschlagen. Dies dient ebenfalls der Eingriffsminimierung in Bebauungsgebieten, die ökologisch hochwertige Flächen überplanen.</p>	<p>Aufgrund der Grundstücksaufteilungen in Verbindung mit den öffentlichen Erschließungsflächen sowie einer Ausweisung von adäquaten Grundstücksgrößen im Plangebiet können die vorhandenen Obstbäume nicht erhalten werden. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt eine entsprechende Ersatzpflanzung.</p>
<p>Im Entwurf vom 3.11.2017 entfällt das im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene flächige Pflanzgebot. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wurde angeregt, ein Abstand von min. 2 m zwischen dem Rand der jeweiligen Ackerfläche und den geplanten Wohngrundstücken einzuhalten. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss. Die Anlage eines Gehölzschutzstreifens zwischen der Ackerfläche und den Wohnhäusern ist empfehlenswert.</p>	<p>Aufgrund des einzuhaltenden Abstands von 1,5 m zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und den Anpflanzungen auf den privaten Grundstückflächen wurde das Pflanzgebot an dieser Stelle entfernt.</p> <p>Der vorgeschriebene Mindestabstand zwischen Einfriedungen bzw. Anpflanzungen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen trägt zur Vermeidung von Nutzungskonflikten bei.</p>
<p>Zur Begünstigung der späteren Akzeptanz wurde empfohlen, Kaufinteressenten auf die Gärtnerei und deren Betriebsbewegungen sowie die Notwendigkeit der Beregnung hinzuweisen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p>
<p>Landwirtschaftlicher Ortsverein Auenstein</p>	
<p>Die zeitgleiche Realisierung zwei getrennt liegender Baugebiete wurde abgelehnt, da die verkehrliche Belastung um Umfeld von Auenstein bereits unerträglich ist und jede weitere Zunahme nur noch mehr Verluste an Lebensqualität bringt.</p>	<p>Die Erschließung erfolgt nicht über bebaute Gebiete sondern über eine Anbindung an die Helfenberger Straße. Auf eine Erschließung über die Schulstraße wurde bewusst verzichtet.</p>
<p>Es wurde darauf hingewiesen, dass die abgeschnittenen, nördlich gelegenen Reste der Flst 486 bis 502 keine Zuwegung mehr haben.</p>	<p>Im Rahmen der Umlegung wurde mit den entsprechenden Eigentümern im Norden der genannten Grundstücke ein Geh- und Fahrrecht in Verlängerung der Ostheimer Straße festgelegt, um eine Erreichbarkeit dieser Grundstücke sicherzustellen.</p>
<p>Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung (Öffentlichkeit)</p>	<p>Art und Weise der Berücksichtigung</p>
<p>Es wurde angeregt, im Bereich A die Traufhöhe von 4,5 m auf 4,60 zu erhöhen</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung, in der eine Traufhöhe von 4,70 m gefordert wurde, wurde die festgesetzte Traufhöhe bereits von 4,20 m auf 4,50 m erhöht.</p> <p>Dies ermöglicht eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses und bietet ausreichend gestalterische Möglichkeiten</p>

<p>Es wurde angeregt, im Bereich A eine freiere Dachgestaltung zuzulassen, sodass überall zwischen Flach- und Satteldach gewählt werden kann.</p>	<p>Mit Hilfe des Bebauungsplans soll ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild geschaffen werden. Um zu verhindern, dass in direkter Nachbarschaft zu viele unterschiedliche Dachformen entstehen, sind nicht überall alle Dachformen zulässig.</p>
<p>Es wurde darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer Garage am Hang aufgrund der Vorgaben der LBO problematisch werden könnte.</p>	<p>Die LBO ist dem Bebauungsplan übergeordnet. Die zulässige Wandfläche einer Garage bei einer Grenzbebauung kann demnach nicht erhöht werden.</p> <p>Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde jedoch ein durchgehendes Garagenbaufenster mit einem Abstand von 1 m zu Straße ergänzt Hierdurch soll die Errichtung einer Garage nach den Vorgaben der LBO erleichtert werden.</p>

<p>Stellungnahmen aus der <u>erneuten förmlichen Beteiligung (Behörden & TÖB)</u></p>	<p>Art und Weise der Berücksichtigung</p>
<p>Regionalverband Heilbronn-Franken</p>	
<p>Es wurde angeregt, die im Umweltbericht und in der artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebene, planexterne Ersatzpflanzung von 200 Obstbäumen als Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB im Bebauungsplan festzusetzen, damit diese ebenfalls an der Rechtsverbindlichkeit teilnimmt.</p>	<p>Die Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt geregelt.</p>