

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwaigern
Gemarkung: Stetten

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hälde II Süd“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Nach § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan „Hälde II Süd“ eine zusammenfassende Erklärung beizulegen. In dieser ist zu erläutern, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Zudem sind die Gründe darzulegen, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das geplante Wohnbaugebiet „Hälde II Süd“ liegt am östlichen Ortsrand von Stetten. Westlich ist das Wohnbaugebiet „Hälde“. Südlich eines teilweise einbezogenen Wirtschaftsweges liegen im Plangebiet eine Mulde und ein Retentionsbecken, das direkt an den Leinbach angrenzt. Im Norden liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie eine Maschinenhalle und ein Fahrsilo. Dort im Anschluss verläuft die Bahnlinie Karlsruhe - Heilbronn. Östlich des Plangebiets ist freie Feldflur mit Ackerflächen.

Im Süden bei der Mulde und dem Retentionsbecken bestehen keine nennenswerten Höhenunterschiede. Die bebaubare Fläche hingegen weist eine starke Neigung auf. Vom Feldweg (Radweg) im Süden steigt es im Schnitt um ca. 9,5 % in Richtung Norden, wobei im südlichen Bereich Steigungen bis zu ca. 11 % vorliegen. Der höchste Punkt im Norden hat eine Höhe von ca. 209 m ü. NN, im Süden, im Bereich des Feldwegs, sind es ca. 192 m ü. NN.

Die bebaubaren Flächen des Plangebiets werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Die im Süden einbezogenen Flurstücke 6755 und 6756 liegen im Regionalen Grünzug. Das dort befindliche Regenüberlaufbecken und die Mulde, welche geringfügig erweitert werden soll, dienen weiterhin als Retentionsfläche.

Mit Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landwirtschaft verbunden, die in erster Linie Ackerflächen betreffen. Auswirkungen sind durch Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit hohen Ackerzahlen zu erwarten. Durch die Neuversiegelung werden alle Bodenfunktionen nachhaltig gestört bzw. langfristig zerstört. Aus dem gleichen Grund wird die Grundwasserneubildung in gewissem Umfang beeinträchtigt. Für das Klimapotenzial sowie die Lufthygiene sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch entsprechende Pflanzgebote minimiert.

Das Plankonzept umfasst zudem Minimierungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. An den Außenrändern der Bebauung im Süden, Osten und Norden

ist eine Begrünung durch Bäume und Sträucher geplant, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Zusammen mit der ergänzenden inneren Begrünung dient dies der Einbindung in die freie Landschaft sowie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas. Entlang des nördlichen Randes ist zusätzlich eine Mulde mit Wall geplant. Damit wird ein konfliktfreier Übergang zu den dort angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet, gleichzeitig entsteht ein Schutz vor eventuell auftretenden Starkregenereignissen.

Generell werden die bei solchen Ereignissen auftretenden Wassermengen in die bereits vorhandene Mulde und das bestehende Regenüberlaufbecken auf den Flurstücken 6755 und 6756 abgeleitet. Diese sind bereits naturnah ausgestaltet und mit der geringfügigen Erweiterung der Mulde in Ihrer Größe für die Baugebiete „Hälde“ und „Hälde II Süd“ ausreichend dimensioniert.

In den topografisch stärker bewegten Bereichen des Plangebiets wird durch die Festlegung von zusätzlichen flächigen Pflanzgebieten die streifenförmige Struktur der überbaubaren Grundstücksflächen unterstützt und die planerische Absicht zur Freihaltung der südlichen bzw. inneren Grundstücksflächen unterstrichen. Dies gewährleistet eine gute Belichtung und die Entstehung einer aufgelockerten Bebauung.

Durch die Reduzierung der Breite der öffentlichen Straße auf das für die Erschließung notwendige Maß und die Verpflichtung private Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen, wird eine möglichst geringe Versiegelungsrate angestrebt. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr für das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Das verbleibende Defizit von ca. 280.000 Ökopunkten im Schutzgut Boden wird durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Die Anrechnung des Biotopwertüberschusses im Baugebiet „Hälde II Süd“ ergibt ca. 52.000 Ökopunkte. Im Westen der Gemarkung Stetten wird auf dem Flurstück 3202 (Gewann „Mittlerer Busch“) eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche durchgeführt, welches eine Aufwertung von 12.000 Ökopunkten ergibt. Außerdem hat die Stadt Schwaigern im Jahr 2017 eine naturnahe Umgestaltung der Lein und des Brühlbachs begonnen und große Flächen im Umfeld extensiviert. Diese Maßnahme ist in der Zwischenzeit abgeschlossen. Daraus werden ca. 216.000 Ökopunkte dem Baugebiet „Hälde II Süd“ zugeordnet. Damit kann der Eingriff für das Plangebiet vollständig und Schutzgut übergreifend kompensiert werden.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. (1) BauGB vom 07.08.2021 bis zum 13.09.2021 und durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 09.12.2024 bis zum 20.01.2025 am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen verschiedene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Zum Beispiel wurde auf Geruchs- und Geräuschemissionen hingewiesen. Diese entstehen durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen und die Nutzung und den Betrieb der landwirtschaftlichen Maschinenhalle und des Fahrtilos nördlich des Baugebiets, sowie durch einen Schweinemastbetrieb im Südosten. Infolgedessen wurde eine Schalltechnische Untersuchung und eine

Geruchsimmissionsprognose erstellt. Aufgrund der Überschreitung von Lärmemissionen wurde die Baugrenze im nordwestlichen Bereich nach Süden verschoben, sodass keine Beeinträchtigungen mehr zu erwarten sind. Außerdem wurde auf eventuelle Starkregenereignisse hingewiesen, woraufhin die Planung mit einer Mulde und einem Wall im Norden ergänzt wurde, um die Bebauung zu schützen.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden auch Anregungen von Naturschutzverbänden vorgebracht. Diesen konnte teilweise entsprochen werden und sind in der Planung berücksichtigt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung sind im Nachtrag 1 und 2 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich tabellarisch dargestellt.

3. Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Den im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Anregungen wurde in der weiteren Planung überwiegend Rechnung getragen.

Insbesondere im Hinblick auf die Bruttowohndichte mussten Änderungen vorgenommen werden. Um die vom Regionalverband vorgegebene erforderliche Bruttowohndichte von 50 Einwohner/ha zu erreichen, ist die Ausweisung von Mehrfamilien-, Reihen- oder Kettenhäusern notwendig. Infolgedessen wurden im nördlichen des Plangebietes (Bauweise b3) Geschosswohnungsbau mit bis zu sechs Wohnungen pro Gebäude und im südlichen Teil die Zulassung von Reihen- oder Kettenhäusern ermöglicht (Bauweise b4). Im östlichen Bereich wurde die Ausweisung von Ein- und Zweifamilienhäusern beibehalten. Dies soll dazu führen, dass der Übergang in die freie Landschaft weniger massiv wirkt. Durch die Änderungen ergibt sich letztlich eine Bruttowohndichte von ca. 56 Einwohner/ha.

Parallel zur öffentlichen Auslegung fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt. Es wurden über die bereits in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen hinaus weitere Anregungen eingebracht. Auch diesen wurde weitgehend entsprochen.

Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen und deren Berücksichtigung sind im Nachtrag 1 und 2 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich tabellarisch dargestellt.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Aus der Tatsache, dass in den Stadtteilen Schwaigerns nur noch wenige Baulücken vorhanden sind, ergibt sich dort grundsätzlich ein geringes Innenentwicklungspotenzial. Im Stettener Baugebiet „Hälde“, direkt im westlichen Anschluss des Plangebiets, gibt es keine Baulücken.

Eine Bedarfsberechnung hat für den Stadtteil Stetten keinen weiteren Wohnbauflächenbedarf ergeben. Grundlage dieser Berechnungen waren die Bevölkerungsprognose des Fortschreibungsentwurfs zum Regionalplan 2020 und eine vorgegebene Bevölkerungsdichte von 50 EW/ha für die Randzone des Verdichtungsraums Heilbronn. Parallel zum Bebauungsplan wurde daher die 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003 - 2017 durchgeführt, in welcher ein Flächentausch mit den Gebieten „Schafhohle II“ und „Schafhohle III“ erfolgte. Die Genehmigung des 5. Änderungsverfahrens erfolgte mit Erlass des Landratsamts am 15.12.2022.

Die Stadt Schwaigern ist fortlaufend bemüht, einen Beitrag zur Bedarfsdeckung durch die Erschließung von innerörtlichen Potenzialflächen zu leisten. Ein wesentlicher Beitrag zur Bedarfsdeckung, insbesondere in Bezug auf die stark nachgefragten Eigenheime für junge Familien, kann hierüber jedoch nicht geleistet werden.

Zur mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung ist es deshalb erforderlich, Wohnbauflächen in Stetten zu entwickeln. Dadurch soll auch ein Beitrag zur Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur des Stadtteils geleistet werden, sowohl hinsichtlich kommunaler als auch anderer Einrichtungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hälde II Süd“ sollen hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Durch den o. a. Tausch wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen, die Umsetzung entspricht somit den kommunalen städtebaulichen Zielen.

Gefertigt:
Heilbronn, den 13.05.2025

Vermessungsbüro Holderrieth