



| | |
|---------|----------------------------|
| SO | GH _{max} = 15,00m |
| GRZ 0,8 | |
| a1 | FD _{begrünt} |

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einsatztrainingszentrum Tiefental

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- GRZ** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- GHmax** Maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlage in Meter
- BZH** Bezugshöhe in Meter ü. NHN

3. Baugrenzen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze** (§ 23 (3) BauNVO)
- a1** Abweichende Bauweise, vgl. textliche Festsetzung

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- B** Zweckbestimmung beschränkt öffentlicher Weg, vgl. textliche Festsetzung

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche**

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Pflanzgebote zur Pflanzung von Einzelgehölzen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Flächiges Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- PGF 1** Pflanzgebotszuordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) vgl. textliche Festsetzungen

7. Stellplätze und Carports (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

- St, Cp** Flächen für Stellplätze und Carports entsprechend Nutzungseintrag

8. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 (7) BauGB)
- Richtung des Hauptbaukörpers**

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

- FD_{begrünt}** begrüntes Flachdach

Füllschema der Nutzungsschablone

| | | |
|---|---|-----------------------------|
| 1 | 2 | 1 Art der baulichen Nutzung |
| 2 | 3 | 2 maximale Gebäudehöhe |
| 3 | 4 | 3 Grundflächenzahl GRZ |
| 4 | 5 | 4 - |
| 5 | 6 | 5 Bauweise |
| | | 6 Dachform |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Verfahrensvermerke

| | | |
|---|---------|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB | am | 22.03.2022 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB | am | 24.02.2023 |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB | vom bis | 03.03.2023 31.03.2023 |
| frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB | vom bis | 03.03.2023 31.03.2023 |
| Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss | am | 18.07.2023 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB | am | 04.08.2023 |
| Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB | vom bis | 14.08.2023 14.09.2023 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB | vom bis | 14.08.2023 14.09.2023 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW | am | 21.11.2023 |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GmO/BW | am | 21.11.2023 |
| Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am | 01.12.2023 |

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entspricht (Ausfertigung)

Eppingen, 28.11.2023 gez. Thalmann, Bürgermeister



Stadt Eppingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Einsatztrainingszentrum Tiefental"

Plan Nr. 0750_070_00

Stand 25.10.2023

Originalmaßstab M 1:500

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Bürogemeinschaft Sippel I Buff
Freie Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38 / -39
sippel@sippelbuff.de
www.sippel-buff-netzwerk.de



**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Einsatztrainingszentrum Tiefental“
Plan Nr. 0750_070_00**

– *Sonstiges Sondergebiet (SO)* –

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Planungsstand:

Stand 25.10.2023

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 21. November 2017)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet „Einsatztrainingszentrum Zoll“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet „Einsatztrainingszentrum Zoll“ dient der Entwicklung eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion. Zulässig sind Gebäude, bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen, Freianlagen und Übungsfreiflächen, die dem Betrieb eines Einsatztrainingszentrums des Zolls dienen.

Eine Wohnnutzung ist innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (3) BauGB i.V.m. §§ 16 -21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl - GRZ

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone als Höchstmaß.

Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird durch die Festsetzung der Bezugshöhe (BZH) festgelegt; sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO.

Die Bezugshöhe (BZH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt.

Die im Planeinschrieb festgesetzte BZH darf unterschritten, sowie um bis zu maximal 0,3 m überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen / maximale Gebäudehöhe
(§ 9 (1) BauGB § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage.

- (GHmax) - vgl. Planeintrag -

Die festgesetzte GHmax bezieht sich auf alle Arten baulicher Anlagen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a1 = offene Bauweise: jedoch unbegrenzte Gebäudelängen zulässig

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Außenwände der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Bei Nebenanlagen können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 (1) Satz 3 BauNVO, § 23 (5) BauNVO und § 1 (6) und (9) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Nebenanlagen im betrieblichen Kontext des Sondergebietes zulässig, sofern sie eine Höhe von 3,50 m und eine Grundfläche von 100 m² je baulicher Nebenanlage nicht überschreiten. Bauliche Nebenanlagen haben einen Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (gemessen ab Hinterkante Gehweg entlang der Jakob-Dieffenbacher-Straße bzw. Fahrbahnrand der Mischverkehrsfläche) einzuhalten.

Mobilfunk-Sendeanlagen sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

7. Offene Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 (5) BauNVO)

Offene Stellplätze, Carports sowie Stellplätze mit Überdachungen zur Nutzung von regenerativen Energien sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Die Höhe der Überdachungen zur Nutzung von regenerativen Energien darf dabei 5,00 m (gemessen vom Straßenniveau der privaten Erschließungsflächen, von denen die Stellplätze aus erschlossen werden bis zur maximalen Oberkante der Anlage zur Nutzung von regenerativen Energien) nicht überschreiten.

Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb werden öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmung Beschränkt Öffentlicher Weg (B) (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 StrG):

Öffentlicher Feldweg sowie Fuß- und Radweg für die Erholungsnutzung

- laut Planeintrag –

9. Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Zufahrten zum Baugrundstück sind ausschließlich von der Jakob-Dieffenbacher-Straße aus und nur außerhalb der festgesetzten Pflanzgebote zulässig.

10. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- laut Planeintrag –

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

11. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a (3) BauGB)

Dachbegrünung und Dachmaterialien

Zu begrünende Flachdächer sind mit einer Substratstärke von mindestens > 10,0 cm (ohne Drainage und Filterschicht) auszuführen. Die Ansaat der extensiven Dachbegrünung ist über zertifiziertes Wildpflanzensaatgut aus dem Produktionsraum des süddeutschen Berg- und Hügellandes umzusetzen.

Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Für die Begrünung sind geeignete Gras-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Hinweis: Gemäß der Satzung der Stadt Eppingen über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) wird die Niederschlagswassergebühr bei einer Dachbegrünung mit einer Substratschichtstärke von mind. 10 cm verringert.

Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Auf § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) zur Photovoltaikpflicht auf Dachflächen und Parkplätzen wird verwiesen.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Auf dem Baugrundstück ist eine Zisterne zur Sammlung von unbelastetem Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung anzulegen. Die Zisterne hat ein Fassungsvermögen von mind. 50 m³ aufzuweisen.

Anlage von Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen: müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen sowie der Übungsflächen des Einsatztrainingszentrums als Grünflächen angelegt werden, sind vegetativ zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Bei der Anlage / Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden.

Insektenschonende Beleuchtung und Einfriedigungen

Aufgrund der Lage in der offenen Landschaft ist nächtliches Kunstlicht auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. In Bereichen, wo aus Sicherheitsgründen eine nächtliche Beleuchtung notwendig ist, sind dynamische Beleuchtungssysteme zu verwenden, die nur bei Bedarf eingeschaltet werden. Die Anzahl der Leuchtmittel sowie die Beleuchtungsstärke sind auf ein für die Verkehrssicherung notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. In Bereichen mit Gehölzen und zur offenen Landschaft hin, sind Lampen mit einem Lichtwinkel von weniger als 70° die nur Richtung Boden und nicht nach oben sowie nicht in Gehölze oder die offene Landschaft strahlen zu verwenden. Um ein Eindringen und Verenden von Insekten zu verhindern, sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60 °C werden. Die Beleuchtung hat dem Stand der Technik zu entsprechen.

Im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November muss bei einer nächtlichen Ausleuchtung der Baustelle sichergestellt werden, dass kein Licht in die offene Landschaft im Osten und Süden des Plangebiets abstrahlt.

Rodungszeiten, Vogelschlag, Einfriedigungen / Kleintiere

Rodungen von Gehölzen und Gehölzrückschnitte müssen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 i.V.m. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Winter zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Die Rodung von Sträuchern ist ausschließlich in den Wintermonaten zulässig.

Zur Vermeidung von Vogelschlag ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² die Verwendung Vogelschutzglas zu verwenden. Es ist dabei reflexionsarmes Glas zu verwenden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist

Jegliche Einfriedigungen, wie Zäune und Sichtschutzwände haben einen Abstand von min. 15 cm zum Boden einzuhalten, um eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

Artenschutzrechtliche Grundsätze

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB, § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a (3) BauGB)

Allgemein

Alle Pflanzungen/ Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. Hinweise Pflanzliste) wird verwiesen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

An den in der Plandarstellung gekennzeichneten Standorten ist je ein standortgerechter, hochstämmiger, mittelkroniger mit mindestens 16-18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Entsprechende Standortbedingungen (entsprechend den Regeln der Technik ausreichendes Pflanzquartier und angemessener entsprechender, durchwurzelbarer Raum, Schutz des Pflanzquartieres vor Überfahung) sind zu gewährleisten.

Der Standort des zu pflanzenden Baums kann in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde entsprechend der Freianlagenplanung des Bauvorhabens gegenüber den festgesetzten Standorten innerhalb der jeweils festgesetzten privaten Grünfläche noch verschoben werden, sofern das Ziel einer grundsätzlichen grünordnerischen Einbindung gewährleistet bleibt.

Allgemeines Pflanzgebot

Auf dem Baugrundstück ist pro angefangene 900qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Entsprechende Standortbedingungen (entsprechend den Regeln der Technik ausreichendes Pflanzquartier und angemessener entsprechender, durchwurzelbarer Raum, Schutz des Pflanzquartieres vor Überfahung) sind zu gewährleisten.

Der Standort kann innerhalb des Baugrundstücks sowie der privaten Grünflächen frei gewählt werden.

Die festgesetzten Einzelpflanzgebote können auf die Zahl der nach dem allgemeinen Pflanzgebot zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Flächiges Pflanzgebot 1

Die im Plan mit Pflanzgebot 1 gekennzeichnete Fläche ist zu 50 % mit heimisch-standortgerechten Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu sichern und bei Ausfall zu ersetzen.

Fassadenbegrünung

Zum angrenzenden Landschaftsraum, zum beschränkt öffentlichen Weg sowie zur Jakob-Dieffenbacher-Straße hin ausgerichtete geschlossene Wandflächen sind mit einer Rank- oder Kletterpflanze entsprechend der Pflanzliste je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen (Öffnungen kleiner/gleich 0,75 qm bleiben unberücksichtigt). Der Anteil starkwüchsiger Arten muss mindestens 80 % betragen. Entsprechende Rank- und Kletterhilfen sowie ausreichende Wuchsbedingungen sind vorzusehen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Begrünungsausgleich geschaffen wird (1 großkroniger Laubbaum je 10 m Fassadenlänge). Ausnahmen können aus konstruktiven Gründen zugelassen werden.

13. Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die ermittelten, externen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Das im Zuge der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen zu kompensierende Defizit beträgt

| | |
|--------------------------------|----------------------------|
| im Schutzgut Arten und Biotope | - 66.954 Ökopunkte |
| im Schutzgut Boden | - 82.682 Ökopunkte |
| Summe | - 149.636 Ökopunkte |

Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen zum Plangebiet zugeordnet.

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits erfolgt durch Abbuchung von **149.636 Wertpunkten** von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokontomaßnahme der Offenlegung des Rohrbachs, welche als Gesamtmaßnahme mit 1.653.362 Wertpunkten bilanziert wurde und von der bislang 903.862 Wertpunkte ausgebucht wurden.

Auf die Satzung der Stadt Eppingen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (KEBS) vom 14.02.2012 wird hingewiesen.

D Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Hauptdächer

Dachform/ Dachneigung:

Zulässig sind Flachdächer.

Farbe und Material der Dacheindeckung:

Zulässig sind:

- Extensive oder auch intensive Dachbegrünung
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Fassadengestaltung / Außenwandmaterialien

Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien, die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Zur Gestaltung von Fenstern und Glasfassaden wird auf die Festsetzungen zum Vogelschutz verwiesen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen, umweltschützende Belange

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB, § 1a Abs.1 BauGB i.V.m. § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO)

2.1. Aufschüttungen

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen in der Neigung 1:2 oder flacher abzuböschten.

2.2. Stützmauern und Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m errichtet werden. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen haben ein Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Hinweise: Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisgabe. Es sind die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg (NRG) einzuhalten.

2.3. Gestaltung der privaten Grünflächen

Die privaten Grünflächen innerhalb des Sondergebietes sind gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen zu gestalten, zu bepflanzen und zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von baulichen Anlagen und Nebenanlagen, Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen betrieblichen Nutzungen (z.B. Lagerhaltung, Parkierung, Überfahrungen, Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedigungen etc.) freizuhalten.

2.4. Einfriedigungen

Als Materialien für Einfriedigungen sind zulässig:

- Lebende Einfriedigungen
- Stab- oder Wellgitter

bis zu einer Höhe von 1,80 m zzgl. eines Übersteigschutzes mit einer maximalen Höhe von 0,40 m (Gesamthöhe max. 2,20 m) über Gelände.

Zäune dürfen an den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen bis unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden, der Übersteigschutz darf jedoch nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist im Hinblick auf erforderliche Abstände von Einfriedigungen zur Grundstücksgrenze das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.

Sichtschutzelemente sind standörtlich ausschließlich entlang des beschränkt öffentlichen Wegs sowie daran weiterführend in einer Zone von jeweils 10,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie 35,0 m zur Jakob-Dieffenbacher-Straße zur Unterbindung eines Blicks auf die im Sondergebiet vorhandenen Übungsflächen des Einsatztrainingszentrums im Freien zulässig.

2.5. Müllbehälter und Abfallcontainer

Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern ist in die baulichen Anlagen zu integrieren oder einzuhausen oder durch Hecken gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum und vom umliegenden Landschaftsraum dauerhaft abzuschirmen.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf im Sondergebiet enthaltene Nutzungen dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum oder umliegenden Landschaftsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Hinweis: Die Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen ist grundsätzlich immer mit der Baurechtsbehörde abzustimmen. Die Baurechtsbehörde entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sinne des „Sich-Einfügens“ in die Umgebungsbebauung analog § 34 BauGB.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dynamische Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, fluoreszierende Werbeanlagen, elektronische Laufbänder und Videowände sind unzulässig.

Werbeanlagen in Orientierung auf den sich angrenzenden Landschaftsraum sind unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäude:

Maximal 5 % einer Ansichtsfassade eines Gebäudes dürfen mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein. Die Höhe von Schriftzeichen / Logos etc. ist dabei auf maximal 2,0 m begrenzt.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachfläche bzw. auf und oberhalb der Traufkante oder Attikakante. Über 1,0 m von der Fassade auskragende Werbeanlagen sind ebenfalls unzulässig.

Fahnen, Pylone, freistehende Werbeanlagen:

Die Höhe von Fahnen mit ihren Masten wird auf maximal 5,0 m über angrenzendem Gelände begrenzt.

Sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhenentwicklung die Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Die Größe der Ansichtsfäche darf maximal 5,00 qm betragen.

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

4. Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungsleitungen unzulässig.

E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren

1. Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über Artenschutzrechtliche Prüfung zu Vögeln und Reptilien, roosplan, Backnang, Stand 24.04.2023

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Auszug):

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem BNatSchG wurde am 21.04.2022 eine ökologische Übersichtsbegehung des Plangebietes und der näheren Umgebung durchgeführt, bei der geringe Habitatpotentiale für Offenlandbrüter wie die Feldlerche und Wiesenschafstelze sowie für Reptilien wie die Zauneidechse festgestellt wurden. Da ein planungsrelevantes Vorkommen dieser Arten nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte, wurden Kartierungen zu den beiden Artengruppen im Zeitraum April bis Juni durchgeführt.

Bei den avifaunistischen Untersuchungen wurden lediglich drei Brutvogelarten im nahen Umfeld des Plangebiets festgestellt. Die Feldlerche und Wiesenschafstelze kamen im Plangebiet und in dessen nahem Umfeld ausschließlich als Nahrungsgast vor. Bei der Feldlerche wurde eine verstärkte Flugaktivität auf den nordöstlich liegenden Ackerflächen des Gewanns Zimmerberg beobachtet. Eine Kulissenwirkung der geplanten Gebäude als Vertikalstrukturen ist auszuschließen, da das Plangebiet bereits weitestgehend von Gewerbebauten und Hochspannungsleitungen umgeben ist, die aufgrund des Reliefs bereits eine entsprechende vergrämende Wirkung ins Umfeld haben. Bei einer Rodung der Birne im nördlichen Plangebiet ist zu beachten, dass diese potentiell für Freibrüter zur Brut geeignet ist, weshalb die Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden muss. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme lassen sich Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für die Artengruppe Vögel ausschließen.

Es wurden keine Reptilien im Plangebiet oder im nahen Umfeld nachgewiesen. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die isolierte Lage ließen dies auch nicht erwarten. Da keine Zauneidechsen vorgefunden wurden, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden und Schutzmaßnahmen sind für die Artengruppe nicht erforderlich.

Neben der Beachtung des Rodungszeitraums sind bei Bauvorhaben, die unmittelbar an die offene Landschaft angrenzen, einschlägige Vorgaben zu Beleuchtungseinrichtungen zu beachten. Außerdem sollte eine Fallenwirkung auf Kleintiere bei Elementen wie Stützmauern, Lichtschächten, Entwässerungsanlagen und ähnlichen Bauwerken ausgeschlossen werden.

Hinweise zu Nistkästen:

An der Neubebauung ist die Anbringung von Vogelnist- und Fledermauskästen vorgesehen. Bei Vögeln empfehlen sich hierbei Nistkästen für die im Gebiet nachgewiesenen typischen Gebäudebrüter (Haussperling, Hausrotschwanz, Turmfalke) bzw. Arten, die mitunter in Hohlräumen an Gebäuden Nester anlegen (Star, Amsel). Im Falle einer Anbringung eines Turmfalkennistkastens sollte nach Möglichkeit ein Modell gewählt werden, dass auch von Schleiereulen zur Brut aufgesucht werden kann. Bei Fledermäusen empfehlen sich insbesondere integrierte Quartiertypen wie zugängliche Fassadenverkleidungen oder Dachrandabschlüsse sowie große Fassadenkästen aus Holz (sog. „Fledermausbretter“). Bei Gebäuden mit Flachdächern können Quartiere hinter der Attika unter Verwendung einer senkrechten Konterlattung geschaffen werden.

Auf das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

2. Denkmalschutz / Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung)

Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

Für Baumaßnahmen, die auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden einwirken, hat der Bauherr gemäß § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept für die Planung und Ausführung des Vorhabens zu erstellen. Das Konzept ist mit den Bauvorlagen im Rahmen des Verfahrens einzureichen.

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub ist gemäß § 3, Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde mit den Bauvorlagen ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen-

4. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes BBR Kleinallmend, Brunnebruch und Bräunling.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich die Untere Wasserbehörde gem. § 43 WG / § 49 WHG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

5. Altlasten / Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) ist das Landratsamt Heilbronn sofort zu benachrichtigen.

6. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen / Bestandsleitungen

Im Geltungsbereich sind Bestandsleitungen vorhanden. Vor Beginn von Baumaßnahmen besteht Erkundungspflicht bei den Versorgungsträgern.

Versorgungsleitungen (§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

7. Verlegung von Telekommunikationsleitungen

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von § 68 (3) TKG wird von der Stadt Eppingen 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.

8. Entwässerung / Starkregenereignisse

Vorsorglich wird im Hinblick auf Starkregenereignisse empfohlen zum Schutz vor abfließendem Niederschlagswasser von Oberliegern entsprechende Vorkehrungen zu treffen (z.B. Mulde an der nördlichen Grundstücksgrenze mit Überlauf in den Außenbereich).

9. Abwassersatzung / gesplittete Abwassergebühr

Auf die Abwassersatzung- Abws der Stadt Eppingen wird hingewiesen:

Gem. § 40 a dieser Satzung erfolgt die Bemessung der Niederschlagswassergebühr in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad des Grundstückes und bei Dachbegrünung von der Dicke des Schichtaufbaus.

Die Anforderungen der Abws für eine etwaige Minderung der Niederschlagswassergebühr sind ggf. höher als die im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Mindestanforderungen an Art und Maß der Grundstücksversiegelung und Dachbegrünung.

10. Hinweise zur Bauausführung bei Leitungsanlagen

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom / NetzeBW und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

11. Hinweise zur Höchstspannungsfreileitung

Nordöstlich des Plangebiets verläuft die 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Rheinau – Hoheneck der Amprion GmbH. Diese ist mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Der Schutzstreifen der Leitung (Breite: 66,0 m) ist von Bebauung freizuhalten.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen Gehölze anzupflanzen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/ der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu (z. B. Ausbau der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Es wird darauf hingewiesen, dass in einem räumlich definierten Bereich zwischen dem äußersten Rand des rechtlich gesicherten Schutzstreifens einer Freileitung und einem Abstand von 200 m zur Trassenachse leitungsabhängigen Geräuschmissionen bei ungünstigen Witterungsverhältnissen wie insbesondere Regen und Mitwind noch als störend wahrgenommen werden können. In diesem Zwischenbereich ist eine gegenseitige Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen unter dem Gebot der Konfliktprävention zu berücksichtigen. Es werden flankierende Maßnahmen bei der baulichen Gestaltung empfohlen.

12. Landwirtschaft

Es wird empfohlen den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen, um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist).

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

13. Klimaschutz / Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme wie auch die aktive Nutzung von Brauchwasser erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

14. Schallschutzgutachten

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Einsatztrainingszentrum Tiefental (Heine+Jud, Stuttgart, Stand 15.12.2022) vor.

Auf das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

15. Bauvorlage - Pflanzplan

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist den Bauvorlagen ein Pflanzplan (Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen) beizufügen.

16. Pflanzliste

Folgende Gehölze können für Pflanzmaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Pflanzgebote verwendet werden:

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Bäume / Hochstämme:

| Botanische Bezeichnung | Deutscher Name |
|------------------------|----------------|
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Prunus avium | Süßkirsche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus domestica | Zwetschge |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Malus spec. | Apfel i.S. |
| Pyrus spec | Birne i.S. |

Hinweis: Bei Birnensorten sind Oberösterreichischer Weinbirne und Schweizer Wasserbirne wegen Feuerbrand bzw. Birnenverfall nicht zu verwenden.

Darüber hinaus können klimaresiliente Laubgehölze verwendet werden, welche den zukünftigen Anforderungen an Hitze- und Trockenheitsperioden entsprechen.

Sträucher für freiwachsende Hecken zur Randeingrünung:

| Botanische Bezeichnung | Deutscher Name |
|-------------------------------|-----------------------|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Prunus spinosa | Schleedorn |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Viburnum lantana | Schneeball |
| Clematis vitalba | Waldrebe |

Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung:

| Botanische Bezeichnung | Deutscher Name |
|-------------------------------|-----------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Acer campestre | Feldahorn |

Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden:

| Botanische Bezeichnung | Deutscher Name |
|-------------------------------|-----------------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Polygonum aubertii | Knöterich |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |
| Clematis vitalba | Waldrebe |

F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fachgutachten

- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 04.10.2022
- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 2 Geotechnischer Untersuchungsbericht, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 05.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan Einsatztrainingszentrum Zoll, Heine+Jud, Stuttgart, Stand 15.12.2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung zu Vögeln und Reptilien, roosplan, Backnang, Stand 24.04.2023
- Bodenschutzkonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 05.05.2023
- Abfallverwertungskonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 07.02.2023
- Stellungnahme Versickerungsfähigkeit, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 31.01.2023

G Verfahrensvermerke

| | | |
|---|------------|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB | am | 22.03.2022 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB | am | 24.02.2023 |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung | am | 24.02.2023 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB | vom bis | 03.03.2023 31.03.2023 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemein- den § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB | vom bis | 03.03.2023 31.03.2023 |
| Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss | am | 18.07.2023 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB | am | 04.08.2023 |
| Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB | vom bis | 14.08.2023 14.09.2023 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent- licher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB | vom bis | 14.08.2023 14.09.2023 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW | am | 21.11.2023 |
| Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GmO/BW | am | 21.11.2023 |
| Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am | 01.12.2023 |

Ausfertigung:
Stadt Eppingen

Eppingen,
28.11.2023

gez.

Thalmann
Bürgermeister



**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Einsatztrainingszentrum Tiefental“
Plan Nr. 0750_070_00**

– *Sonstiges Sondergebiet (SO)* –

Begründung

Planungsstand:

Stand 25.10.2023

1. Allgemeines

Die Große Kreisstadt Eppingen ist eine Flächengemeinde mit sechs Stadtteilen und derzeit rund 22.000 Einwohnern. Der Zentralort Eppingen bildet dabei den Siedlungsschwerpunkt und versorgt den Raum mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Der Regionalplan der Region Heilbronn-Franken weist Eppingen als Unterzentrum und künftig auszubauendes Mittelzentrum aus. Die Kernstadt Eppingen bildet den zentralörtlichen Ort innerhalb der Gesamtstadt aus und beherbergt den Hauptbesatz der gewerblichen Betriebe innerhalb der Gesamtstadt Eppingen. Neben den zentralen kernstädtischen Standorten verfügt die Stadt Eppingen jedoch auch über dezentrale Gewerbestandorte in den Stadtteilen, welche trotz ihrer peripheren Lage dennoch über einen wirtschaftlich bedeutsamen Betriebsbesatz verfügen.

Der Gewebestandort Tiefental liegt räumlich abgesetzt nördlich der Kernstadt von Eppingen und ist gut an die Umfahrung der B 293 angebunden. Der Gewerbestandort wurde in den letzten Jahren zunehmend aufgesiedelt und stellt einen für die Stadt Eppingen bedeutsamen Standort dar, in dem über die kleinteiligen Gewerbegebiete in den Stadtteilen hinaus auch großvolumige Gebäudekörper und Bauvorhaben mit einem geringen Störungsgrad zu angrenzenden Wohnbauflächen umgesetzt werden können.

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Ziele

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.

Anlass der Planung ist eine Anfrage der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Errichtung eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion (GZD) im Gewerbegebiet Tiefental nordöstlich der Kernstadt Eppingen. Insgesamt sind 11 solcher Einsatztrainingszentren in Deutschland geplant. Der Standort Tiefental wurde dabei im Zuge einer Alternativenprüfung und Machbarkeitsprüfung für die Einsatztrainingszentren der Generalzolldirektion von Seiten der BImA als ein geeigneter und umsetzbarer Standort definiert. Von Seiten der Stadt Eppingen wird ebenfalls die Umsetzung des Vorhabens am Standort Tiefental städtebaulich und stadtplanerisch mitgetragen, um die Aufgaben der Zolldirektion und deren hoheitlichen Aufgabenbereich zu unterstützen.

Der Standort Tiefental ist bereits durch die Bebauungspläne „Tiefental I“ vom 12.10.2001 sowie „Tiefental II“ vom 29.05.2009 planungsrechtlich belegt. Vorgesehen ist hier eine gewerblich geprägte Gebietsentwicklung im Sinne eines Gewerbegebietes (GE). Der Gewerbestandort Tiefental ist mittlerweile zu großen Teilen aufgesiedelt. Die Planung für das Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion bezieht sich auf ein noch vorhandenes Flächenpotenzial im räumlichen Übergangsbereich zwischen den Bebauungsplänen Tiefental I und II.

Entsprechend der vorhandenen rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne ist das Vorhaben des Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion jedoch nicht umsetzbar, da die bestehenden Festsetzungen auf eine Bebauungsstruktur im Zuge zweier separater Baufelder mit entsprechenden Baugrenzen und der Nutzungswidmung eines Gewerbegebietes ausgerichtet sind. Damit besteht das Erfordernis einer Änderung der rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Einsatztrainingszentrum zu schaffen. Anstelle des Gewerbegebietes soll dabei entsprechend der über das Einsatztrainingszentrum entstehenden Gebietscharakteristik ein Sondergebiet festgesetzt werden. Ziel der Bauleitplanung ist damit die Umsetzung des Bundesvorhabens eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion am Standort Tiefental und die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in den bestehenden städtebaulichen Kontext des Bestandsgewerbegebietes Tiefental.

Da im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemmingen - Ittlingen eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan entsprechend des Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit Umweltbericht geändert werden. Vor diesem Hintergrund soll der Flächennutzungsplan entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB im Zuge einer 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 geändert werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets Tiefental im räumlichen Kontext des Verschwenks der Haupteerschließungsachse (Jakob-Dieffenbacher-Straße) und umfasst das Flurstück 33639 sowie Teile der Flurstücke 23276, 23277, 23278, 23279, 23280 sowie 33458.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,7 ha.

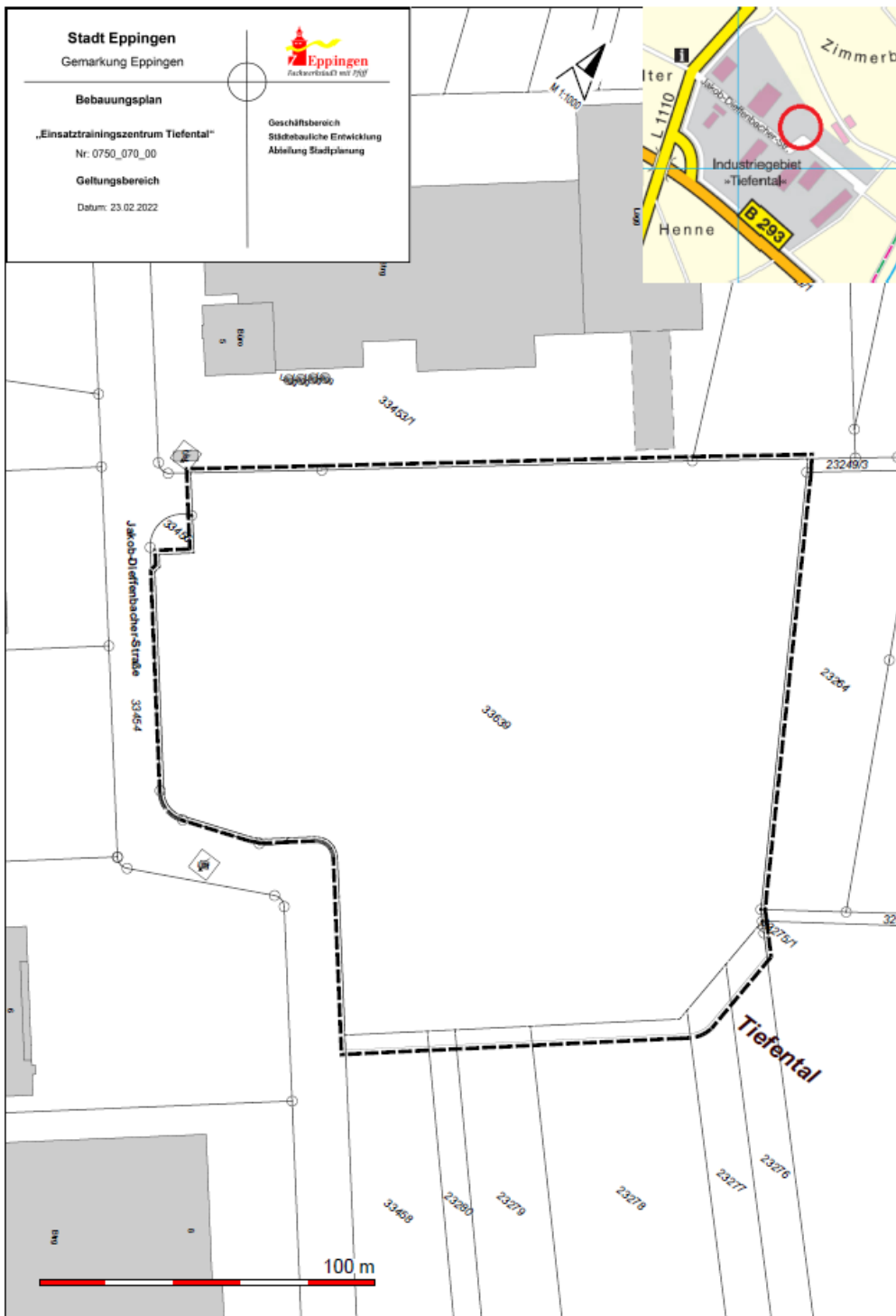
Der Plangeltungsbereich grenzt

- im Nordwesten an ein bereits gewerblich genutztes Grundstück im Gewerbegebiet Tiefental (Flst. 33453/1),
- im Nordosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. 23264),
- im Südosten an noch unbebaute Gewerbeflächen des Bebauungsplans Tiefental II
- im Südwesten an die Haupteerschließungsachse des Gewerbegebietes Tiefental (Jakob-Dieffenbacher-Straße)

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Stadt Eppingen - Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Einsatztrainingszentrum Tiefental“
Plan Nr. 0750_070_00 - Begründung

Abbildung 1: Abgrenzung des Plangeltungsbereichs



4. Informationen zur derzeitigen Nutzung innerhalb und angrenzend an den Plangeltungsbereich

Das Plangebiet bildet innerhalb des Gewerbegebietes Tiefental bislang eine noch unbebaute gewerbliche Baufläche und wird derzeit landwirtschaftlich (ackerbauliche Nutzung) genutzt. Gleiches gilt für die südlich angrenzende Fläche (ebenfalls noch nicht bebaute gewerbliche Fläche) und die östlich angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes (landwirtschaftliche Fläche). Im Süden des Plangebietes existiert eine geschotterte Zufahrt zur östlich angrenzenden Hofstelle.

Am Nordrand des Plangebietes grenzt ein Bestandsgewerbebetrieb an, vorgelagert ist innerhalb des Plangebietes eine Böschung zum nördlich angrenzenden gewerblichen Geländeplateau. Die Böschung wird durch eine Ruderalvegetation geprägt und beinhaltet einige noch jüngere Gehölze. Im Norden existiert als einziges raumbildendes Gehölz eine alte Birne. Im Südwesten grenzt die Haupteinfahrt des Gewerbegebietes Tiefental an.

Abbildung 2: Luftbild des Plangeltungsbereichs und des räumlichen Umfelds (Quelle: LUBW, 2022)



Abbildung 3: Bestandssituation in und angrenzend an das Plangebiet



5. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

Landesentwicklungsplanung 2002

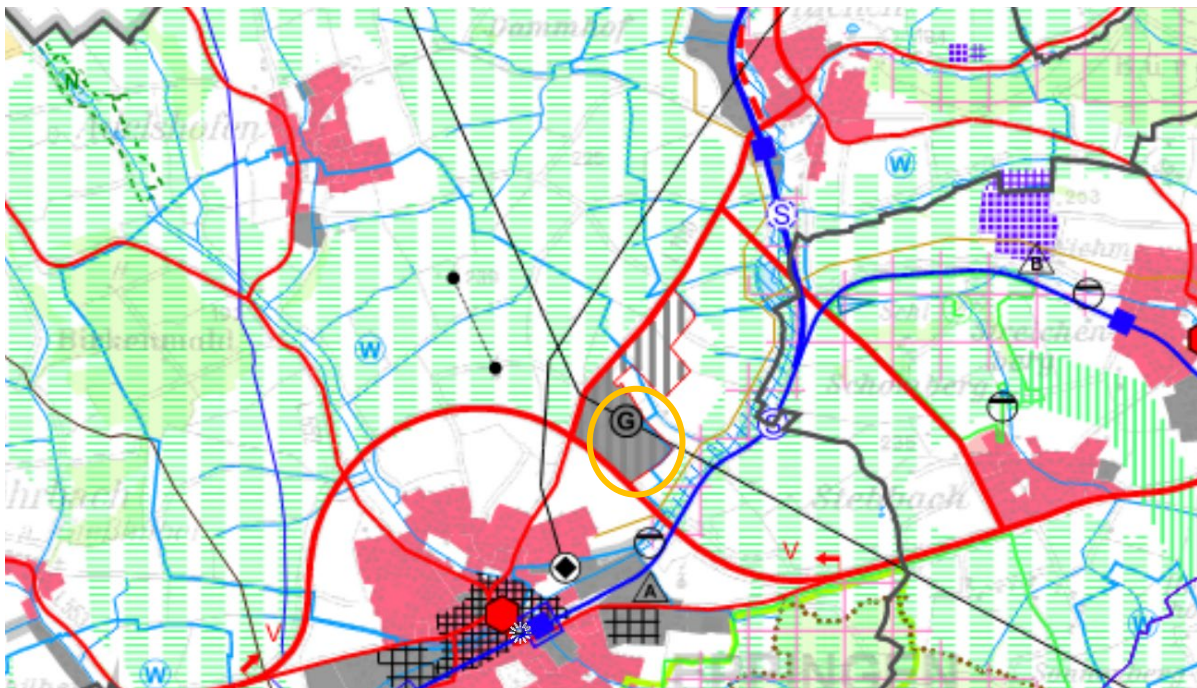
Die Stadt Eppingen befindet sich in der Region Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) - Eppingen - Schwaigern - Leingarten - Heilbronn - Weinsberg - Obersulm - Bretzfeld - Öhringen - Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell - Untermünkheim - Schwäbisch Hall - Ilshofen - Crailsheim - (Feuchtwangen).

Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Im Regionalplan ist die Stadt Eppingen als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen. Die Kernstadt von Eppingen ist als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ausgewiesen.

Der Gewerbestandort Tiefental ist als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG): Entsprechend der Begründung des Regionalplans (Punkt 2.4.3.1.) werden zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt und gebietsscharf in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen nicht vereinbar sind. Eine Vereinbarkeit des Einsatztrainingszentrums mit den gewerblichen Einrichtungen ist dabei gegeben.

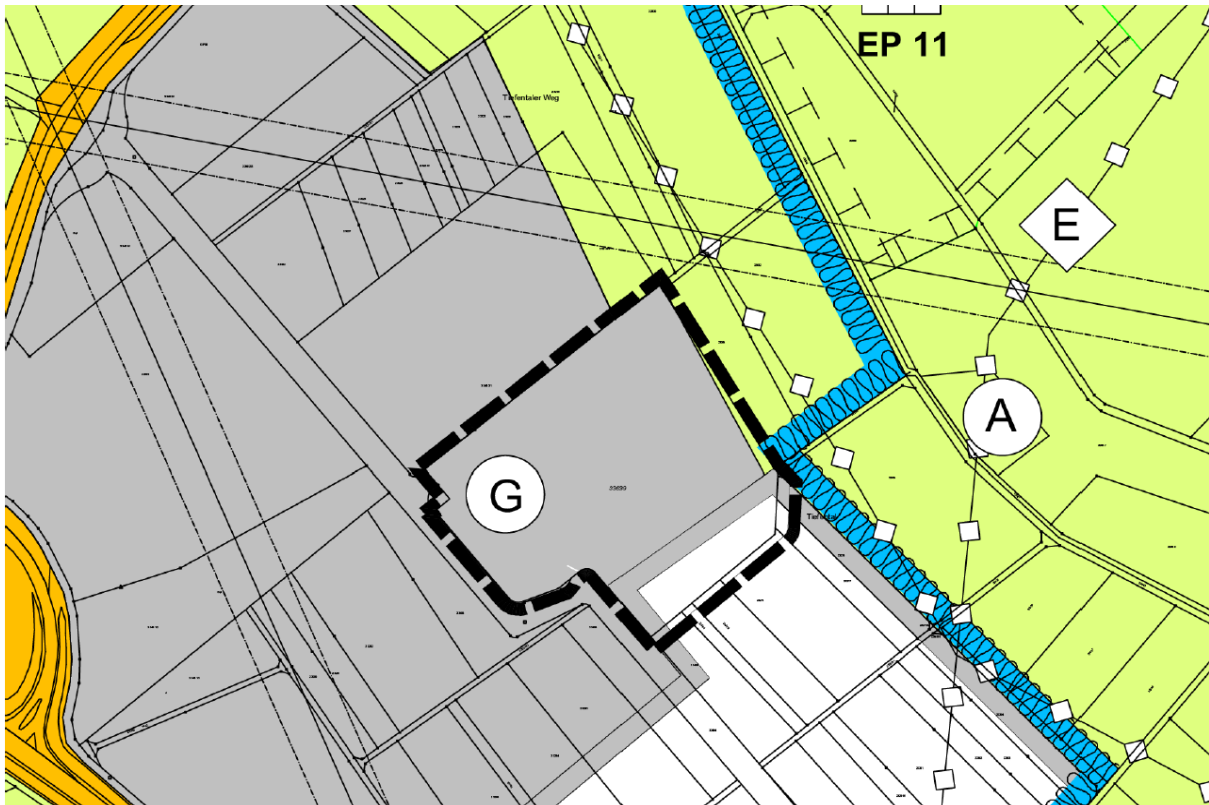
Abbildung 4: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Darstellung im rechtsgültigen 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 im nördlichen Teil (Gebietsanteil Tiefental I) als gewerbliche Baufläche im Bestand und den südlichen Teil als geplante gewerbliche Baufläche (Gebietsanteil Tiefental II) aus. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

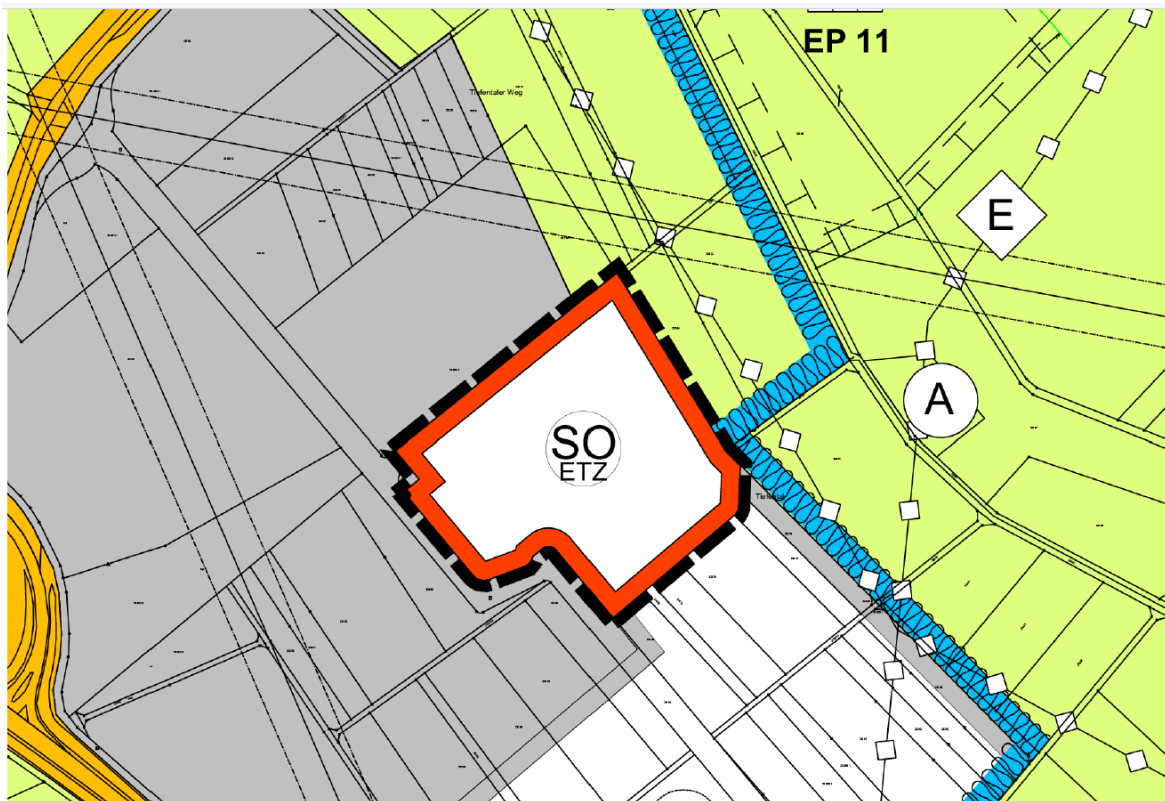
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



Vorgesehene Darstellung in der 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017

Im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen) ist vorgesehen, die bislang für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen für eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung für ein Einsatztrainingszentrum für den Zoll umzuwidmen. Die Zweckbestimmung einer Sonderbaufläche entspricht hier dem angestrebten Gebietscharakter des geplanten Vorhabens eines Einsatztrainingszentrums für die Generalzolldirektion mit den damit verbundenen spezifischen Einrichtungen und Nutzungen.

Abbildung 6: Vorgesehene Darstellung im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren



Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet überlagert die beiden rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne „Tiefental I“ vom 12.10.2001 sowie „Tiefental II“ vom 29.05.2009. Der Bestandsbebauungsplan Tiefental I weist im Plangebiet zwei gewerbliche Bauflächen (GE 6 und GE 9) auf. Die maximale Gebäudehöhe ist bei einer Plateauhöhe von 209,0 m ü.NN im GE 9 mit 25,0m festgesetzt, im GE 6 liegt die maximale Gebäudehöhe bei einer Plateauhöhe von 207,5 m ü.NN bei 15,0m, im rückwärtigen Bereich zum Landschaftsraum hin bei 12,0m. Im GE 9 ist eine GRZ von 0,8 und im GE 6 von 0,5 festgesetzt. Im Bauungsplan ist zudem im Bereich des Baufelds GE 9 eine umlaufende Straßenerschließung vorgesehen, welche jedoch bislang nur auf der Westseite umgesetzt wurde.

Nördlich des Plangeltungsbereichs wurde bereits eine erste Änderung des Bestandsbebauungsplans Tiefental I vollzogen, hier ist über die 1. Änderung ein gegenüber dem Bestandsbebauungsplan größeres Baufenster mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14,0m bei einer Plateauhöhe von 213 m ü.NN und eine GRZ von 0,5 festgesetzt worden.

Im südlich angrenzenden Bestandsbebauungsplan Tiefental II sind eine maximale Gebäudehöhe von 18,0m und eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Abbildung 7: Bestandsbebauungsplan Tiefental I

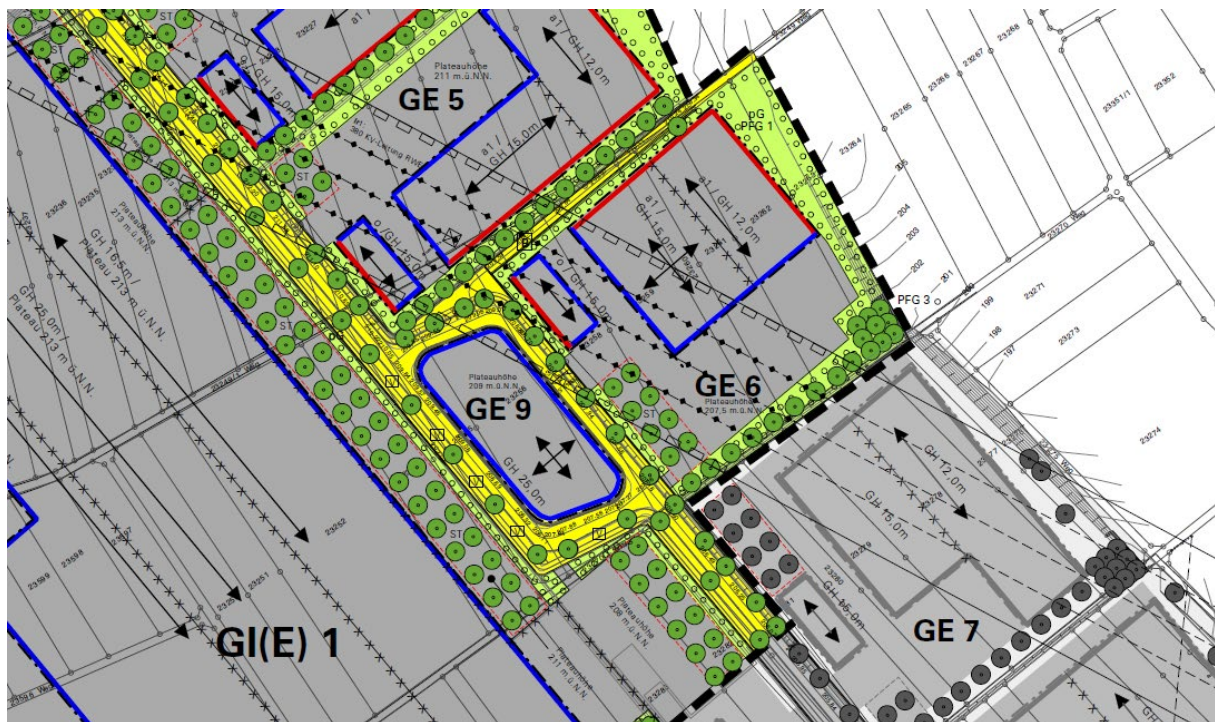


Abbildung 8: Bestandsbebauungsplan Tiefental I, 1. Änderung

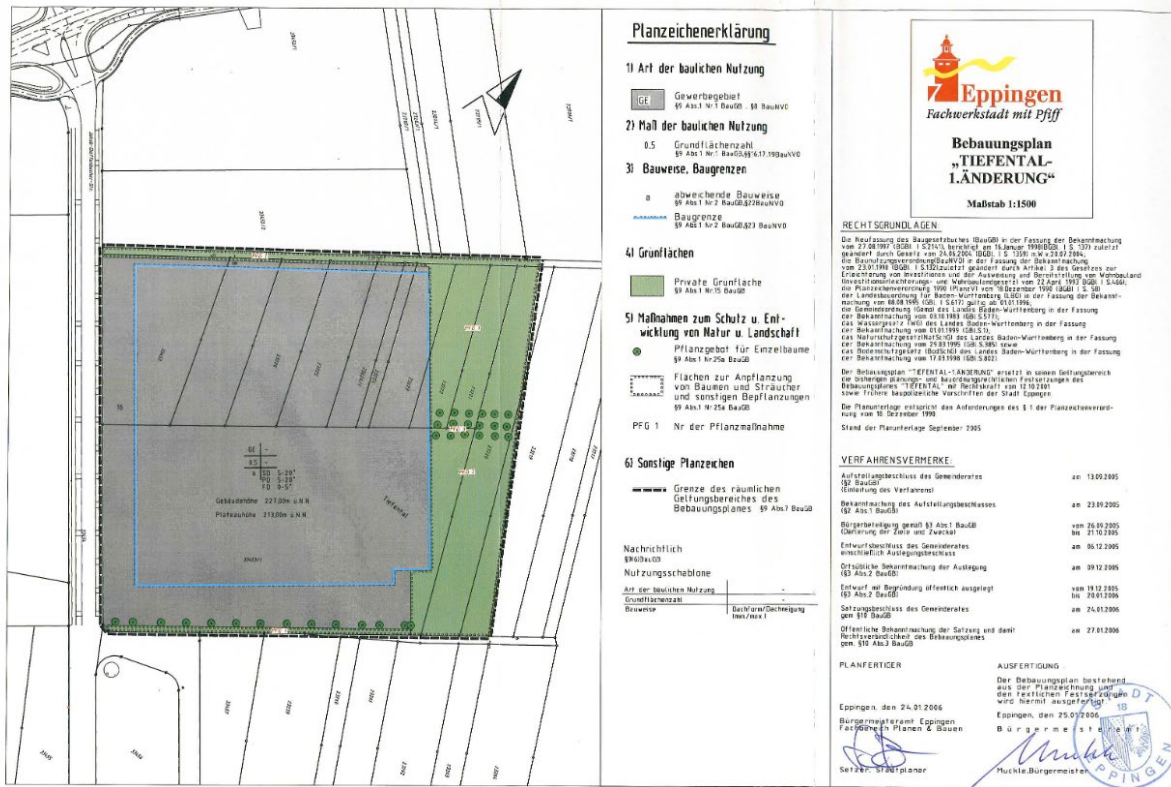
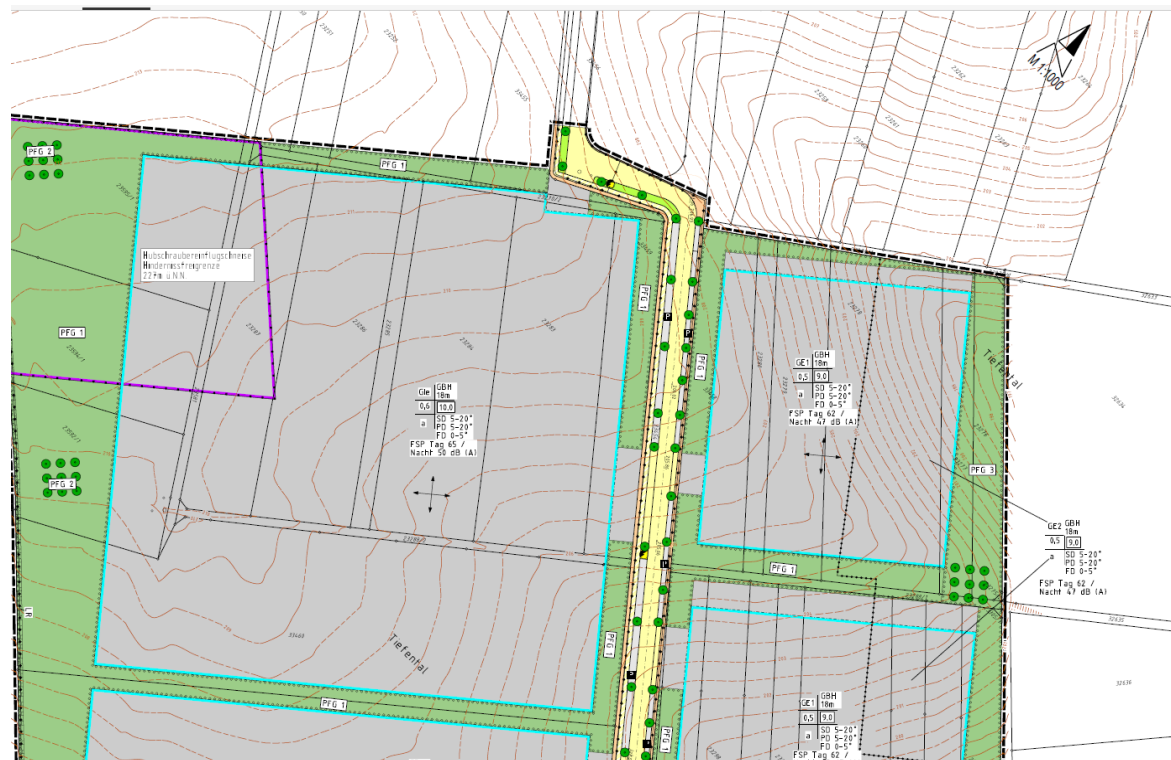


Abbildung 9: Bestandsbebauungsplan Tiefental II

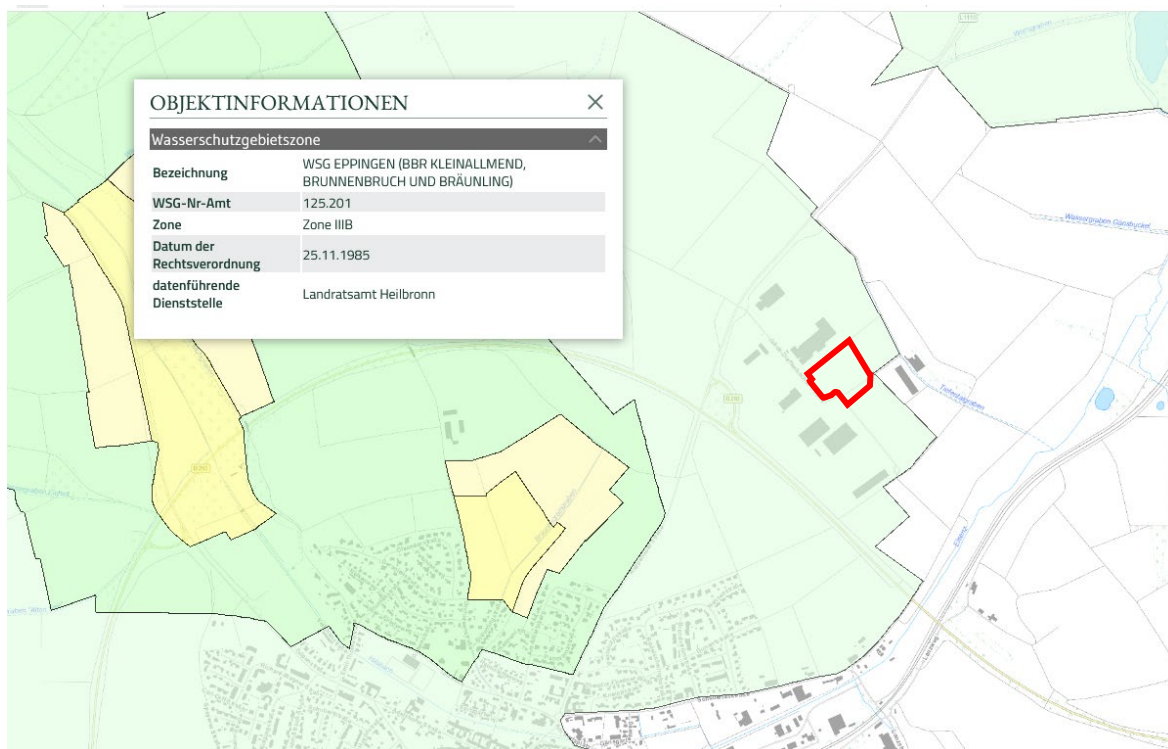


Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes existieren keine natürlichen Gewässer und keine Hochwassergefahren ausgehend von natürlichen Gewässern.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes BBR Kleinallmend, Brunnenbruch und Bräunling.

Abbildung 10: Auszug Karte Wasserschutzgebiete (Quelle LUBW, 2022)



Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete / Biotopverbund

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht und keine Natura 2000-Gebietskulissen.

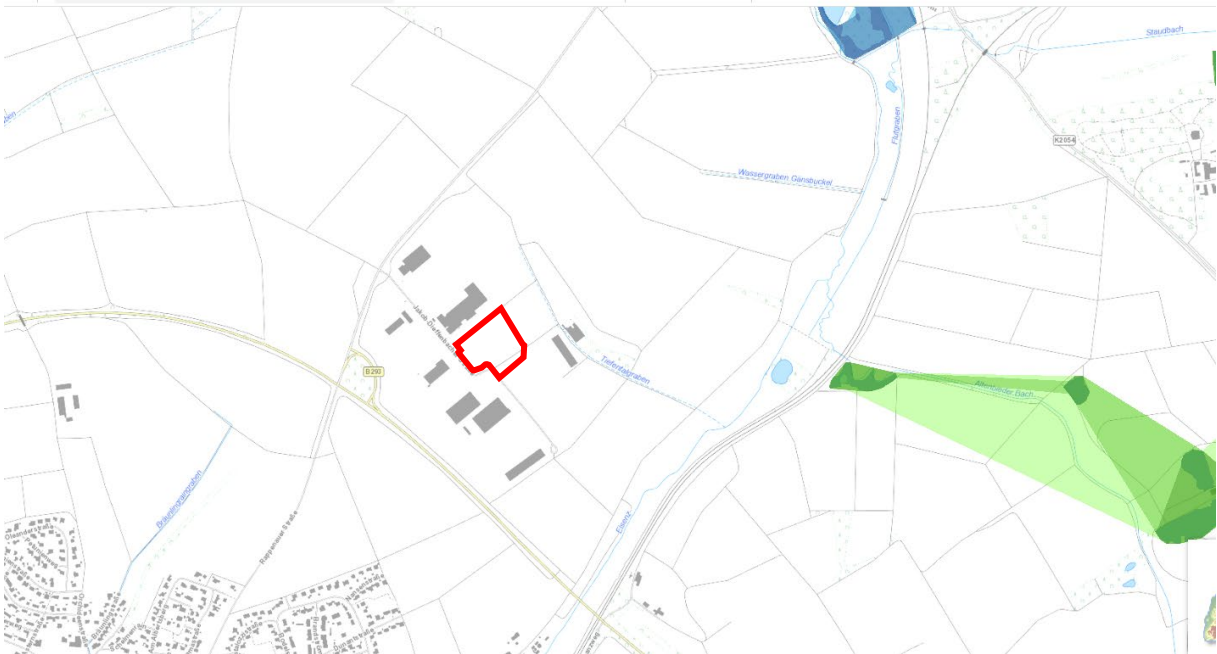
Über das NatSchG geschützte zusammenhängende Streuobstbestände existieren innerhalb des Plangebietes nicht.

Das Plangebiet liegt nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds.

Abbildung 11: Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW, 2022)



Abbildung 12: Auszug landesweiter Biotopverbund (Quelle LUBW, 2022)



Altlasten

Entsprechend der technischen Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GESA, Berlin, Stand 04.10.2022) sind keine Kontaminationsverdachtsflächen oder sonstige Altlasten bekannt.

Auf das Fachgutachten wird verwiesen.

Boden- und Kulturdenkmale

Im Kontext der archäologischen Denkmalpflege wird im südlichen Teil des Plangebietes ein vorgeschichtliches / frühmittelalterliches Gräberfeld (Prüffall Listen Nr. 32) berührt. Innerhalb dieser ausgewiesenen Verdachtsfläche ist grundsätzlich mit denkmalwerten archäologischen Zeugnissen von wissenschaftlicher und/oder heimatgeschichtlicher Bedeutung zu rechnen. Gegebenenfalls liegt der Erhalt im öffentlichen Interesse. Zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses wurde eine archäologische Prospektion durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Die Prospektion blieb ohne Befund.

Kampfmittel

Entsprechend der technischen Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GESA, Berlin, Stand 04.10.2022) sind laut Regierungspräsidium Stuttgart keine Anhaltspunkte für Kampfmittel vorhanden.

Auf das Fachgutachten wird verwiesen.

Landwirtschaftliche Belange

Wirtschaftsfunktionenkarte und Flächenbilanzkarte

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung grundsätzlich eine sehr hohe Bedeutung.

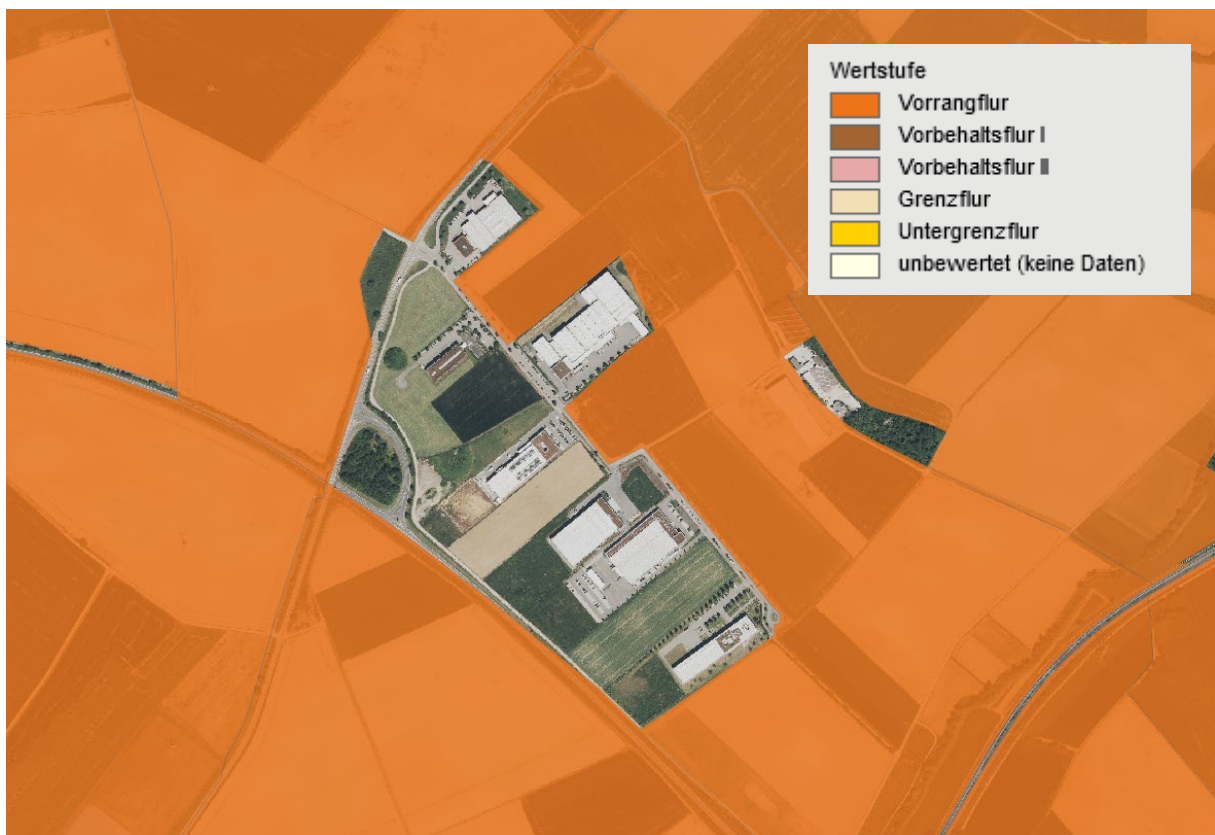
In der Flurbilanz 2022, die landwirtschaftliche Fluren nach der Ertragsfähigkeit der Böden und weiterer Kriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen bewertet, ist das Plangebiet dementsprechend als Vorrangflur eingestuft. Im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sich jedoch, dass diese Kategorisierung faktisch für alle Teilräume der Stadt Eppingen, welche sich auf den leicht hügeligen offenen Kraichgauraum mit seinen durchweg hohen Bodengüten beziehen, gleichermaßen gilt.

Zu berücksichtigen ist im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren zudem, dass im Geltungsbereich bereits über die Bestandsbebauungspläne Tiefental I und II ein geltendes Planungsrecht für eine gewerbliche Bebauung existiert und damit der Flächenentzug für die Landwirtschaft bereits vordefiniert und planungsrechtlich abgesichert ist. Trotz der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist demnach der Plangeltungsbereich

als gewerbliche Baulücke innerhalb des Bestandsgewerbegebietes Tiefental anzusehen und es erfolgt über die Aufstellung des Bebauungsplans kein weitergehender Flächenentzug für die Landwirtschaft.

Eine Ausnahme bildet ein Flächenanteil von ca. 590 m² am Ostrand des Plangebietes. Dieser Flächenanteil resultiert aus einer für das ETZ erforderlichen Grundstücksbildung und wird der Landwirtschaft über die Bestandsbebauungspläne hinausgehend neu entzogen. Vor dem Hintergrund dieses mit ca. 590 m² minimalen Flächenanteils ist dabei nicht von relevanten Auswirkungen auf die Landwirtschaft im Hinblick von existenzbedrohenden Auswirkungen ausgehend von der Bauleitplanung auszugehen.

Abbildung 13: Flurbilanz 2022 (Quelle: LEL, 2023)



6. Dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption

Dem Bebauungsplan liegt eine Planung des Bundes zugrunde, welche innerhalb des Plan-geltungsbereiches folgende Elemente vorsieht (nachfolgend verkürzter Auszug aus der All-gemeinen Beschreibung Einsatztrainingszentrum Zoll (ETZ) / BlmA / PD):

- Ein Raumschießanlagenkomplex bestehend aus mehreren Schießständen sowie wei-teren Räumen wie z.B. Schallschutzschleuse, Räumlichkeiten für die raumluftechni-sche Anlage (RLT-Anlage), Aufenthaltsraum und Räume zur Aufbewahrung von Waf-fen, Munition und Geräten.
- Ein Sportzentrum, welches neben der Durchführung von allgemeinen Dienstsport-übungen auch der Übung von einsatzorientierter Selbstverteidigung in kombinierten Trainingsveranstaltungen dient.
- Ein Einsatztrainingsgebäude, in welchem realitätsnahe Simulationen von Einsatzsze-narien erfolgen.
- Eine Außentrainingsfläche als Freifläche mit Fahrwegen, an den Aufbauten stehen z.B. Bushaltestellen, Hinweisschilder, Sitzbänke für das Trainieren von Szenarien mit Kfz-Abwicklung.
- Hundezwinger, die dazu dienen, die Tiere temporär bei Bedarf unterzubringen, wenn nicht gemeinsam mit dem Tier trainiert wird. Die Tiere befinden sich nur während der Trainingszeiten, parallel mit dem jeweiligen Hundeführer auf dem Gelände und wer-den nicht dauerhaft untergebracht.
- Eine LKW-Umfahrung für die An- und Ablieferung von Material sowie 150 Stellplätze, welche u.a. auch für Brandschutz- und ggf. weitere Übungen genutzt werden

Aufgrund des besonderen Schutzbedürfnisses der Anlage bedarf es zudem einer Einfriedi-gung zzgl. eines Übersteigschutzes.

Die im Süden vorhandene Wegeanbindung an die östlich liegende Hofstelle und den angren-zenden Landschaftsraum wird auf eine neue Wegeachse gelegt und leicht nach Südosten verschoben.

Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes soll über Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgen.

Im Hinblick auf das anfallende Niederschlagswasser erfolgt eine anteilige Rückhaltung durch die geplante Dachbegrünung. Um das Niederschlagswasser nachhaltig wiederzuverwenden, ist vorgesehen, dieses dann zunächst einer Zisterne zuzuführen und als Brauchwasser wei-terzuverwenden. Das darüberhinausgehende Niederschlagswasser soll in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden.

Eine Versickerung auf dem Grundstück, z.B. über versickerungsfähiges Pflaster, wird nicht vorgesehen. Eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens hat ergeben, dass auf Grundlage der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der definierten Spannbrei-ten der Durchlässigkeiten für fachgerechte Versickerungsanlagen sowie der Lage im Trink-

**Stadt Eppingen - Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Einsatztrainingszentrum Tiefental“
Plan Nr. 0750_070_00 - Begründung**

wasserschutzgebiet Zone III zum jetzigen Zeitpunkt die technische Machbarkeit der Versickerung negativ zu bewerten ist (GIBS geologen + ingenieure GmbH & Co. KG, Nürnberg, Januar 2023).

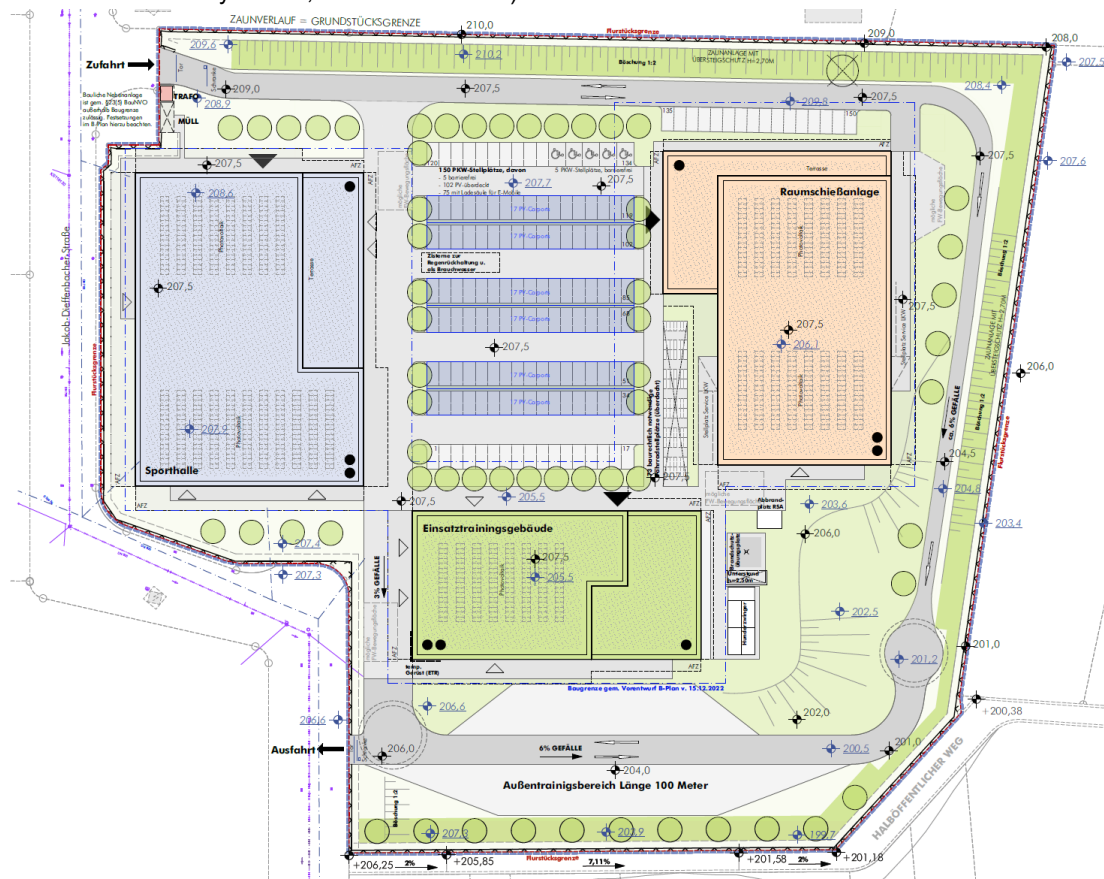
Grundsätzlich sind bei der Planung wasserhaushaltbezogene Ziele und Ziele des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung zu beachten.

Zur Verbesserung des Wasserhaushalts im Vergleich zu den in den Bestandsbebauungspläne Tiefental I und II vorgesehenen Regelungen werden nun Maßnahmen zur Rückhaltung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser vor Ort vorgesehen. Zudem ist die Anlage eines möglichst hohen Anteils der Freiflächen als Grünflächen zur Förderung von Verdunstung und Versickerung geplant, soweit diese nicht für andere Nutzungen (z.B. Außentraining) benötigt werden.

Ein Vergleich der abflusswirksamen Flächen der Bestandsbebauungspläne mit dem vorliegenden Bebauungsplan zeigt, dass mit einem zukünftig reduzierten Regenwasserabfluss in die weiterführende Kanalisation zu rechnen ist, da die etwas höhere GRZ durch die festgesetzte Dachbegrünung überkompensiert wird. Der Direktabfluss reduziert sich um ca. 23 % und die Verdunstung erhöht sich um ca. 28%. Der vorliegende Bebauungsplan weist damit eine positivere Wasserhaushaltsbilanz auf als die Bestandsbebauungspläne.

Im Starkregenereignis besteht die Möglichkeit des gefahrlosen Abfließens von Regenwasser direkt oder mittelbar über die vorhandene Straßen- und Feldwegeinfrastruktur in die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Abbildung 15: Vorplanung (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben / PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH / Bastmann+Zavracky GmbH, Stand 18.04.2023)



7. Bedarfsnachweis / Alternativenprüfung

Der spezifische Bedarf der Nutzung der geplanten Sonderbaufläche ergibt sich aus einer bundesweiten Planung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Auftrag der Generalzolldirektion (GZD), im Rahmen derer eine Neustrukturierung des Trainingsbetriebs geprüft, der damit verbundene Bedarf erhoben und bundesweit 11 Standorte zum Aufbau von Einsatztrainingszentren des Zolls zur Deckung des Bedarfs vorgesehen sind. Hierbei hat sich der Standort Eppingen Tiefental als ein geeigneter Standort herauskristallisiert.

Die standörtliche Alternativenprüfung erfolgte im Zuge der bundesweiten Suche der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die 11 Standorte der Einsatztrainingszentren und einer internen Bewertung der in Frage kommenden Standorte im Zuge von Einzelbetrachtungen anhand erster Machbarkeitsprüfungen in Frage kommender Standorte.

Die Alternative am konkreten Standort Tiefental erfolgte auf architektonischer und städtebaulicher Ebene vor dem Hintergrund der im Raumprogramm der Einsatztrainingszentren festgelegten Nutzungsbausteine und deren möglicher und möglichst effektiver baulicher Anordnung innerhalb des Plangeltungsbereichs mit dem Ziel einer Einfahrt von der Haupteinfahrt des Gewerbegebietes aus, einer kompakt gruppierten städtebaulichen Anordnung der drei erforderlichen Hallenkomplexe und einer Zuordnung der Freiflächen in Richtung Siedlungsrand / Landschaftsraum.

8. Erläuterungen der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Entwicklung eines Einsatztrainingszentrums des Zolls mit einem eigenständigen Gebietscharakter und einer gegenüber den übrigen Nutzungstypen der BauNVO abgrenzbaren Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einsatztrainingszentrum Zoll“ gemäß §11 BauNVO festgesetzt.

Die in der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässigen Nutzungen resultieren dabei aus dem spezifischen Anforderungsprofil eines Einsatztrainingszentrums des Zolls und entsprechen den Anforderungen des Bundes bzw. der Generalzolldirektion an die deutschlandweit aufzubauenden Trainingszentren.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festlegungen getroffen:

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt innerhalb der Entwicklungsflächen des Sondergebietes eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks, die den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet und damit dem umliegenden Gebietscharaktere entsprechen.
- Die maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) werden vor dem Ziel festgesetzt, die bauliche Entwicklung in ihrer Höhe zu reglementieren, um visuelle Wirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum zu minimieren und gleichzeitig aber auch eine möglichst effiziente und flexible Bebauung innerhalb des Sondergebietes entsprechend der Anforderungen an ein Einsatztrainingszentrum zu ermöglichen. In diesem Rahmen werden für das gesamte Gebiet maximale Gebäudehöhen von 15,0 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe unterschreitet dabei einerseits die im Bestandsbebauungsplan Tiefental I bislang im Gebietsinneren festgesetzte Gebäudehöhe von 25,0 m, liegt aber andererseits um 3,0 m höher als die bislang zum Gebietsrand festgesetzte Gebäudehöhe von 12,0 m. Zu berücksichtigen ist dabei aber, dass Ausnahmetatbestände bspw. für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien im Gegensatz zum Bestandsbebauungsplan nun nicht mehr separat eröffnet werden. Im Vergleich zu dem südlich angrenzenden (bislang noch unbebauten) Grundstück im Bestandsbebauungsplan Tiefental II, bei welchem eine maximale Gebäudehöhe von 18,0m festgesetzt ist, wird die Gebäudehöhe um 3,0 m unterschritten.
- Die Höhenlage wird über eine in m ü.NN. festgesetzte Bezugshöhe (BZH) definiert, von der aus die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen berechnet werden.

8.3. Bauweise

Vor dem Hintergrund der festgesetzten Baufenster und der zu erwartenden Dimension der Hallenkörper des Einsatztrainingszentrums wird eine offene Bauweise jedoch mit unbegrenzten Gebäudelängen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der Charakteristik des Bestandsbebauungsplanes.

8.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen soll einerseits eine möglichst große Flexibilität in der baulichen Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereichs eröffnen, andererseits jedoch auch eine gewünschte Gruppierung der zukünftigen Gebäude um eine neu entstehende Hofsituation abbilden, in welcher die Parkierung des Einsatztrainingszentrums stattfinden soll.

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich städtebaulich an den vorhandenen Gebäudestrukturen und an der Lage des Erschließungsstichs und soll eine geordnete Gesamtstruktur der entstehenden Kubaturen sicherstellen.

8.5. Nebenanlagen

Der Ausschluss von Mobilfunkmasten auf privaten Baugrundstücksflächen, dient dem Ziel eine dezentrale und additive Entwicklung von Mobilfunkmasten mit entsprechenden Wirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Umsetzung von Mobilfunkmasten auf öffentlichen Flächen bleibt davon unberührt, so dass der Netzausbau am Standort Tiefental auch weiterhin möglich ist.

8.6. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung wird die Positionierung offener Stellplätze, Carports und Stellplätze mit Überdachungen zur Nutzung von regenerativen Energien einerseits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und andererseits innerhalb des entstehenden Hofraums und daran nordöstlich angrenzend zugelassen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit ist sichergestellt, dass in den visuell prägenden Sichtbeziehungen vom Landschaftsraum sich keine diesbezüglichen Nutzungen etablieren und diese visuell abgeschirmt zu liegen kommen.

Der Ausschluss von Tiefgaragen außerhalb der festgesetzten Baufenster erfolgt im Sinne der Vermeidungswirkung im Schutzgut Boden / Wasser im Hinblick auf die Vermeidung von zusätzlich unterbauten Teilen der Grundstücksfläche.

8.7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten

Vor dem Hintergrund, dass der bestehende von der Jakob-Dieffenbacher-Straße aus in Richtung der Hofstelle und des angrenzenden Landschaftsraums verlaufende Feldweg aus Gründen einer erforderlichen Grundstücksbildung leicht nach Süden verlegt werden muss, wird hier zur Absicherung der Erschließung eine Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen sowie für die Erholung als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Zufahrten zum Baugrundstück werden auf den Verlauf der Jakob-Dieffenbacher-Straße als leistungsfähige Haupteerschließungssachse des Gewerbestandortes Tiefental definiert.

8.8. Private Grünflächen

In den Randbereichen des zukünftigen Baugrundstücks des Einsatztrainingszentrums werden nach Norden im Bereich der Böschungskante zum angrenzenden gewerblichen Baugrundstück, nach Osten zu Landschaftsraum und nach Süden zum neu verlegten Feldweg private Grünflächen ausgewiesen, welche mit festgesetzten Pflanzgeboten kombiniert zu einer durchgängig-linearen grünordnerischen Randausbildung beitragen sollen und von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

8.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung erfolgt im Hinblick auf die Wirkung auf das Landschaftsbild und dient dabei ebenso wie die Festsetzung zu Metalleindeckungen der Minimierung der Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Wasser.

Zur Sammlung und Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser wird eine Zisterne festgesetzt. Diese Maßnahme dient der Minimierung im Schutzgut Wasser und als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz.

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Durchgrünung der entstehenden Freiflächen des Einsatztrainingszentrums sowie zur Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten+Biotope werden Regelungen zur vegetativen Gestaltung getroffen.

Die Maßgaben zur insektenschonenden Beleuchtung der Erschließungsflächen, Rodungszeiten, Vogelschlag und zu Einfriedigungen dienen dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope und basieren auf den artenschutzrechtlichen Empfehlungen des begleitenden Fachgutachtens.

8.10. Pflanzgebote

Die festgesetzte Einzelpflanzgebote sind entlang der Randbereich der zukünftigen Bebauung nach Osten in Richtung des angrenzenden Landschaftsraums, nach Süden in Richtung des zu verlegenden Feldwegs und im Bereich des Verschwenks der Jakob-Dieffenbacher-Straße angeordnet und sollen dazu dienen, über visuell wirksame Gehölze die neu entstehenden Gebäudekubaturen grünordnerisch einzubinden. Dabei besteht noch die Möglichkeit, den konkreten Standort im Zuge der Freianlagenplanung in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde zu verschieben, solange das jeweilig definierte Ziel einer grünordnerisch wirksamen Einbindung gewährleistet bleibt.

Im Weiteren ist mit einem standortgerechten, mittelkronigen Laubbaum je 900qm Grundstücksfläche (entspricht 30 Baumstandorte im Bereich des Einsatztrainingszentrums) ein allgemeines Pflanzgebot festgesetzt, welches zum Ziel hat, eine grundsätzliche grünordnerische Strukturierung innerhalb des Baugrundstücks sicherzustellen. Die festgesetzten Einzelpflanzgehölze können hierbei angerechnet werden, da auch diese der grünordnerischen Strukturierung innerhalb des Baugrundstücks dienen.

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen in den Randzonen des entstehenden Einsatztrainingszentrums wird schließlich ein flächiges Pflanzgebot festgesetzt, welches die Randeingrünung unterstützen soll. Die Maßgabe einer Bepflanzung von 50% mit heimisch-standortgerechten Sträuchern ergibt sich dabei aus dem Erfordernis, dass zur Freihaltung eines Sichtstreifens entlang der umfassenden Einfriedigung aus Sicherheitsgründen keine über dieses Maß hinaus gehende Bepflanzung stattfinden kann.

Um bei den aufgrund der Festsetzung der abweichenden Bauweise ohne Längenbeschränkung potenziell entstehenden größeren Baukörpern trotz der Längenentwicklung eine visuelle Gliederung und eine verbesserte Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen, wird ergänzend Fassadenbegrünung festgesetzt. Die Festsetzung dient damit komplementär zu den Pflanzgeboten insbesondere dem Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild.

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen zudem alle auch dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima.

8.11. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Festsetzung bildet eine Zuordnungsfestsetzung des plangebietsexternen Ausgleichs durch Abbuchung von einer bereits realisierten Ökokontomaßnahme.

9. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

9.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform/ Farbe und Material der Dacheindeckung:

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung verfolgen das Ziel, als Dachform nur Flachdächer zuzulassen, um die Gebäudevolumina in ihrer Wirkung auf den Straßenraum der Jakob-Dieffenbacher-Straße und gegenüber dem offenen Landschaftsraum hin nicht durch steilere Dachformen visuell zu erhöhen.

Mit dem Ziel einer extensiven Dachbegrünung werden einerseits extensive oder auch intensive Dachbegrünung als Material der Dacheindeckung zugelassen, andererseits vor dem Ziel der Nutzung regenerativer Energien auch Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Farbgebung / Äußere Gestaltung:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden glänzende, lichtreflektierende, spiegelnde und polierte Materialien ausgeschlossen. Um Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie zu ermöglichen, werden diese als Ausnahme zugelassen.

9.2. Aufschüttungen, Stützmauern und Böschungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen vor dem Hintergrund der leichten Hanglage und erforderlichen Plateaubildung innerhalb des Plangebietes städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, z.B. durch zu steile Geländeversprünge zwischen den Grundstücken vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund werden zudem Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass trotz der Hanglage eine dem Gelände angepasste Plateaubildung und nachfolgende Bebauung erfolgen kann und gleichzeitig in der grundsätzlichen Großmaßstäblichkeit des Standortes dennoch Stützmauern auf ein noch visuell einbindbares Höhenmaß reduziert werden. Die Vorschrift zum erforderlichen Abstand von Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt aus Verkehrssicherheitsgründen (Freihalten eines Lichtraumprofils).

9.3. Gestaltung der privaten Grünflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Maßgaben zu Pflanzgeboten überlagert festgesetzt. Insofern bestehen hier zu Gestaltung bereits klare und eindeutige Regelungen. Die Regelungen zur Gestaltung im Zuge der örtlichen Bauvorschriften dienen hier der nochmaligen Klarstellung, dass im Bereich der privaten Grünflächen keine baulichen oder betrieblichen Nutzungen erlaubt sind um hinsichtlich der Wirkung auf das Siedlungs- und Landschaftsbild eine durchgängige Eingrünung zu erreichen.

9.4. Einfriedigungen / Sichtschutzelemente

Die Maßgaben zu Einfriedigungen orientieren sich an den Erfordernissen des erhöhten Schutzbedürfnisses des Einsatztrainingszentrums des Zolls und weichen daher in Höhe und Ausformung von den bisherigen Festsetzungen im Zuge des Bestandsbebauungsplans Tiefental I und II ab. Gleiches gilt für die getroffenen Vorschriften zu Sichtschutzelementen, welche am Standort des Einsatztrainingszentrums das Ziel haben, die in den südöstlich gelegenen Freibereichen entstehenden Übungsanlagen vor Einblicken zu schützen und dementsprechend in einsehbaren Teilbereichen zugelassen werden.

9.5. Müllbehälter und Abfallcontainer

Vor dem Hintergrund, dass häufig Entsorgungseinrichtungen gegenüber den öffentlichen Räumen belastend wirken, dienen die Regelungen dazu eine Abschirmung zu diesen Einrichtungen zu vollziehen und negative visuelle Wirkungen zu vermeiden.

9.6. Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen dazu, die visuellen Wirkungen in einem dem landschaftlichen Umfeld vertretbaren Rahmen zu halten. Dabei soll auch dem Einsatztrainingszentrum eine werbliche Möglichkeit zur Profilierung des Betriebsstandortes und zur Erkennbarkeit des Standortes für die von auswärts kommenden Trainierenden nicht verwehrt werden.

Vor diesem Ziel werden Regelungen zu Größe und zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen. Dabei werden dynamische Anlagen ausgeschlossen, Maßgaben zur Größe und Anordnung von Werbeanlagen an Gebäuden getroffen und Werbeanlagen abgelöst von Gebäuden (Fahnen, Pylone, freistehende Werbeanlagen) getroffen.

9.7. Freileitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen treten über die bauliche Entwicklung hinaus aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen deshalb im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

10. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich folgendermaßen:

| | |
|--|----------------------------|
| Sondergebietsflächen (SO) | ca. 2,50 ha (ca. 90%) |
| Private Grünflächen | ca. 0,20 ha (ca. 7%) |
| Öffentliche Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung | ca. 0,07 ha (ca. 3%) |
| Gesamtfläche | ca. 2,77 ha (100 %) |

11. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Rahmen einer Umlegung erforderlich.

12. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im „Regelverfahren“ nach dem BauGB. Dementsprechend wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Eine Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB wird erstellt.

13. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am 21.11.2023 gebilligt.

14. Anlagen / Fachgutachten

Folgende Fachgutachten liegen vor:

- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 04.10.2022
- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 2 Geotechnischer Untersuchungsbericht, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 05.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan Einsatztrainingszentrum Zoll, Heine+Jud, Stuttgart, Stand 15.12.2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung zu Vögeln und Reptilien, roosplan, Backnang, Stand 24.04.2023
- Bodenschutzkonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 05.05.2023
- Abfallverwertungskonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 07.02.2023
- Stellungnahme Versickerungsfähigkeit, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 31.01.2023

Stuttgart, den 25.10.2023

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Eppingen, den 25.10.2023

Geschäftsbereich

Städtebauliche Entwicklung



**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Einsatztrainingszentrum Tiefental“
Plan Nr. 0750_070_00**

– *Sonstiges Sondergebiet (SO)* –

Umweltbericht

Planungsstand:
25.10.2023

1. Aufgabenstellung

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.

Für die kommunale Bauleitplanung schreibt § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhalte und Handlungsanweisungen in der Anlage 1 zum BauGB (§ 2 Abs. 4 und § 2a) vorgegeben sind.

Anlass der Planung ist eine Anfrage der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Errichtung eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion (GZD) im Gewerbegebiet Tiefental nordöstlich der Kernstadt Eppingen. Insgesamt sind 11 solcher Einsatztrainingszentren in Deutschland geplant. Der Standort Tiefental wurde dabei im Zuge einer Alternativenprüfung und Machbarkeitsprüfung für die Einsatztrainingszentren der Generalzolldirektion von Seiten der BImA als ein geeigneter und umsetzbarer Standort definiert. Von Seiten der Stadt Eppingen wird ebenfalls die Umsetzung des Vorhabens am Standort Tiefental städtebaulich und stadtplanerisch mitgetragen, um die Aufgaben der Zollverwaltung und deren hoheitlichen Aufgabenbereich zu unterstützen.

Der Standort Tiefental ist bereits durch die Bebauungspläne „Tiefental I“ vom 12.10.2001 sowie „Tiefental II“ vom 29.05.2009 planungsrechtlich belegt. Vorgesehen ist hier eine gewerblich geprägte Gebietsentwicklung im Sinne eines Gewerbegebietes (GE). Der Gewerbebestandort Tiefental ist mittlerweile zu großen Teilen aufgesiedelt. Die Planung für das Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion bezieht sich auf ein noch vorhandenes Flächenpotenzial im räumlichen Übergangsbereich zwischen den Bebauungsplänen Tiefental I und II.

Entsprechend der vorhandenen rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne ist das Vorhaben des Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion jedoch nicht umsetzbar, da die bestehenden Festsetzungen auf eine Bebauungsstruktur im Zuge zweier separater Baufelder mit entsprechenden Baugrenzen und der Nutzungswidmung eines Gewerbegebietes ausgerichtet sind. Damit besteht das Erfordernis einer Änderung der rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Einsatztrainingszentrum zu schaffen. Anstelle des Gewerbegebietes soll dabei entsprechend der über das Einsatztrainingszentrum entstehenden Gebietscharakteristik ein Sondergebiet festgesetzt werden. Ziel der Bauleitplanung ist damit die Umsetzung des Bundesvorhabens eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion am Standort Tiefental und die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in den bestehenden städtebaulichen Kontext des Bestandsgewerbegebietes Tiefental.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemmingen - Ittlingen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Vor diesem Hintergrund wird der Flächennutzungsplan entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB im Zuge einer 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 geändert.

2. Kurzdarstellung der Planinhalte (Punkt 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

2.1 Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Ansiedlung eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion.

Der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften verfolgt das städtebauliche Ziel, die geplante Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einsatztrainingszentrum festgesetzt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden ergänzt durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grünordnung.

2.2 Lage des Plangebiets

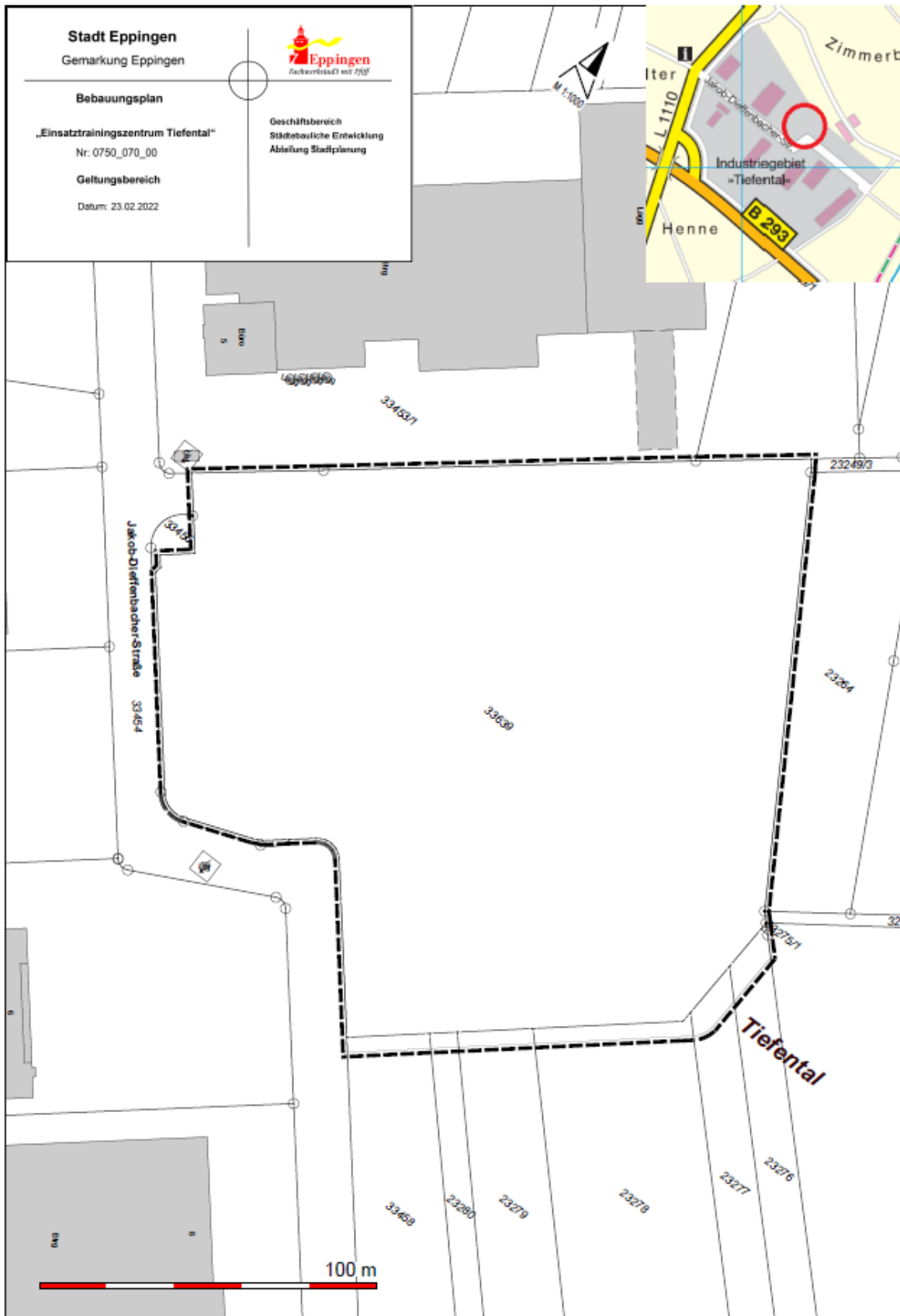
Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets Tiefental im räumlichen Kontext des Verschwenks der Haupterschließungsachse (Jakob-Dieffenbacher-Straße) und umfasst das Flurstück 33639 sowie Teile der Flurstücke 23276, 23277, 23278, 23279, 23280 sowie 33458.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,7 ha.

Der Plangeltungsbereich grenzt

- im Nordwesten an ein bereits gewerblich genutztes Grundstück im Gewerbegebiet Tiefental (Flst. 33453/1),
- im Nordosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. 23264),
- im Südosten an noch unbebaute Gewerbeflächen des Bebauungsplans Tiefental II,
- im Südwesten an die Haupterschließungsachse des Gewerbegebietes Tiefental (Jakob-Dieffenbacher-Straße).

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes



2.3 Art und Umfang des Vorhabens

Bauliche Entwicklung und Erschließung

Dem Bebauungsplan liegt eine Planung des Bundes zugrunde, welche innerhalb des Plangebietes folgende Elemente vorsieht (nachfolgend verkürzter Auszug aus der Allgemeinen Beschreibung Einsatztrainingszentrum Zoll (ETZ) / BlmA / PD):

- Ein Raumschießanlagenkomplex bestehend aus mehreren Schießständen sowie weiteren Räumen wie z.B. Schallschutzschleuse, Räumlichkeiten für die raumluftechnische Anlage (RLT-Anlage), Aufenthaltsraum und Räume zur Aufbewahrung von Waffen, Munition und Geräten.
- Ein Sportzentrum, welches neben der Durchführung von allgemeinen Dienstsportübungen auch der Übung von einsatzorientierter Selbstverteidigung in kombinierten Trainingsveranstaltungen dient.
- Ein Einsatztrainingsgebäude, in welchem realitätsnahe Simulationen von Einsatzszenarien erfolgen.
- Eine Außentrainingsfläche als Freifläche mit Fahrwegen, an den Aufbauten stehen z.B. Bushaltestellen, Hinweisschilder, Sitzbänke für das Trainieren von Szenarien mit Kfz-Abwicklung.
- Hundezwinger, die dazu dienen, die Tiere temporär bei Bedarf unterzubringen, wenn nicht gemeinsam mit dem Tier trainiert wird. Die Tiere befinden sich nur während der Trainingszeiten, parallel mit dem jeweiligen Hundeführer auf dem Gelände und werden nicht dauerhaft untergebracht.
- Eine LKW-Umfahrung für die An- und Ablieferung von Material sowie 150 Stellplätze, welche u.a. auch für Brandschutz- und ggf. weitere Übungen genutzt werden.

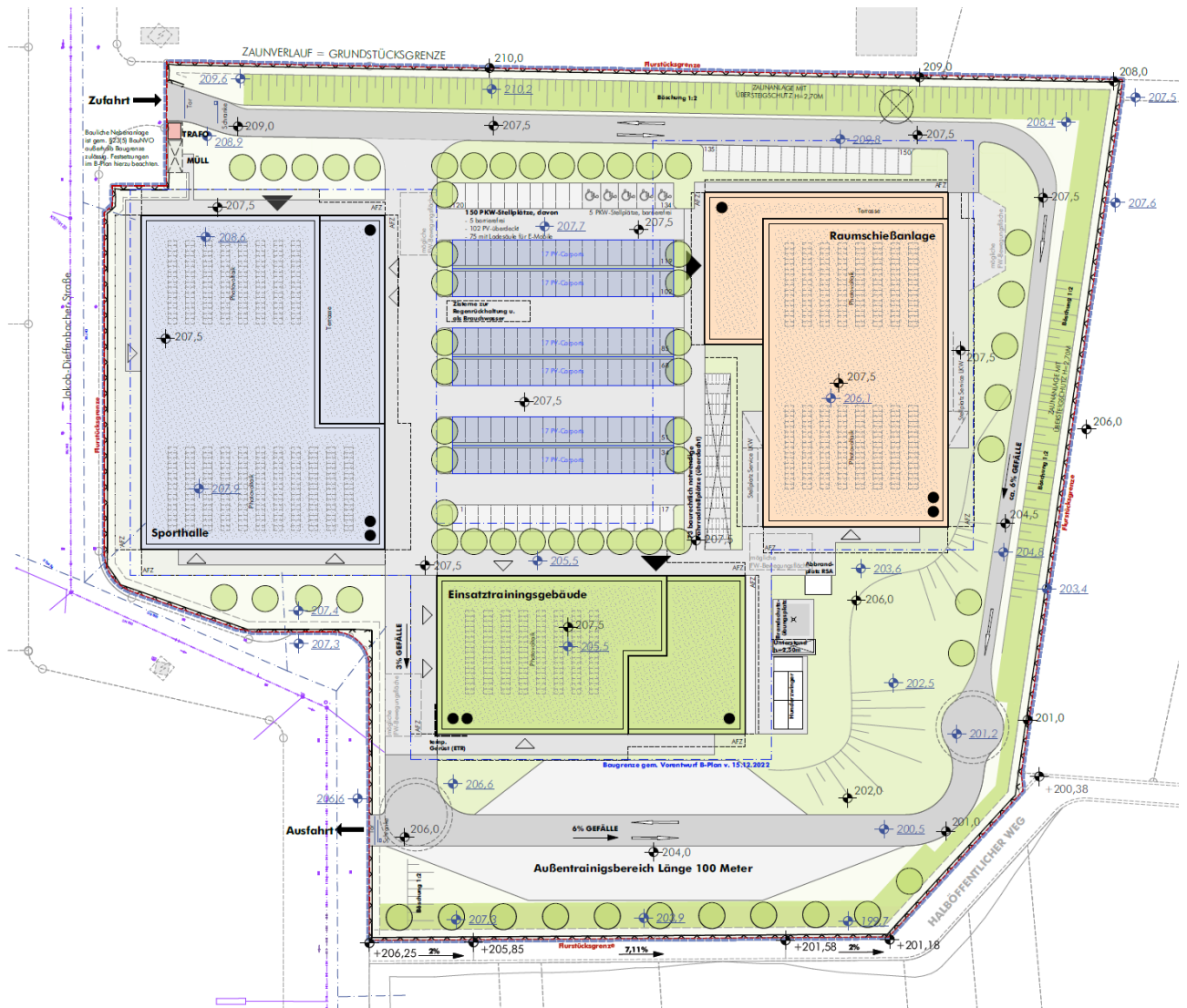
Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die direkt angrenzende Jakob-Dieffenbacher-Straße. Die im Süden vorhandene Wegeanbindung an die östlich liegende Hofstelle und den angrenzenden Landschaftsraum wird auf eine neue Wegeachse gelegt und leicht nach Südosten verschoben.

Vorgesehene grünordnerische Einbindung

Als grünordnerische Einbindung zum südöstlich angrenzenden Feldweg und zum nordwestlichen Nachbargrundstück ist eine flächige Pflanzung von Sträuchern vorgesehen. In den Randbereichen Richtung Osten und Südosten, sowie im Bereich des Verschwenks der Jakob-Dieffenbacher-Straße sind zudem Baumreihen hochstämmiger Laubbäume geplant. Ergänzend sind zur Durchgrünung 30 weitere Laubbäume innerhalb des Plangebiets zu pflanzen.

Zur visuellen Gliederung und Verbesserung der Einbindung der geplanten Gebäude ist darüber hinaus eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Abb. 2: Vorplanung (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben / PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH / Bastmann+Zavracky GmbH, Stand 18.04.2023)



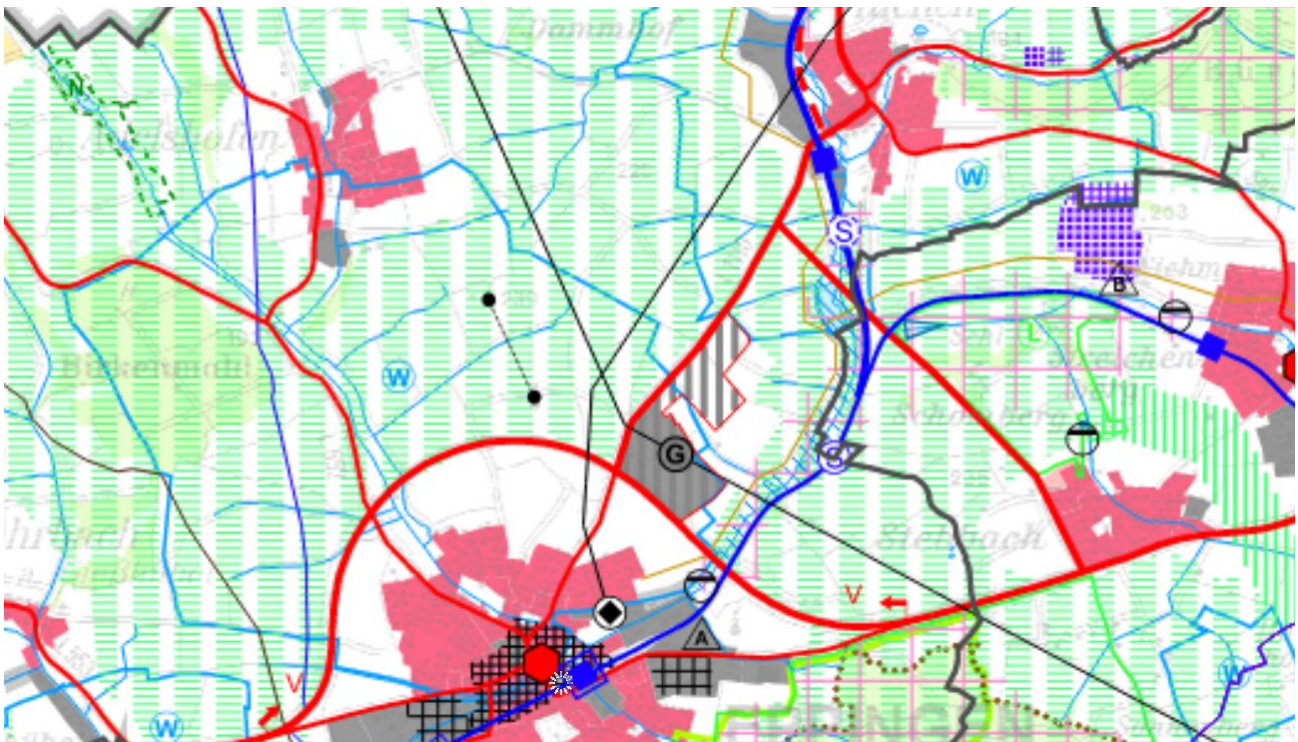
3. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes, Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Im Regionalplan ist die Stadt Eppingen als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen. Die Kernstadt von Eppingen ist als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ausgewiesen.

Der Gewerbestandort Tiefental ist als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG): Entsprechend der Begründung des Regionalplans (Punkt 2.4.3.1.) werden zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt und gebietsscharf in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen nicht vereinbar sind. Eine Vereinbarkeit des Einsatztrainings-zentrums mit den gewerblichen Einrichtungen ist dabei gegeben.

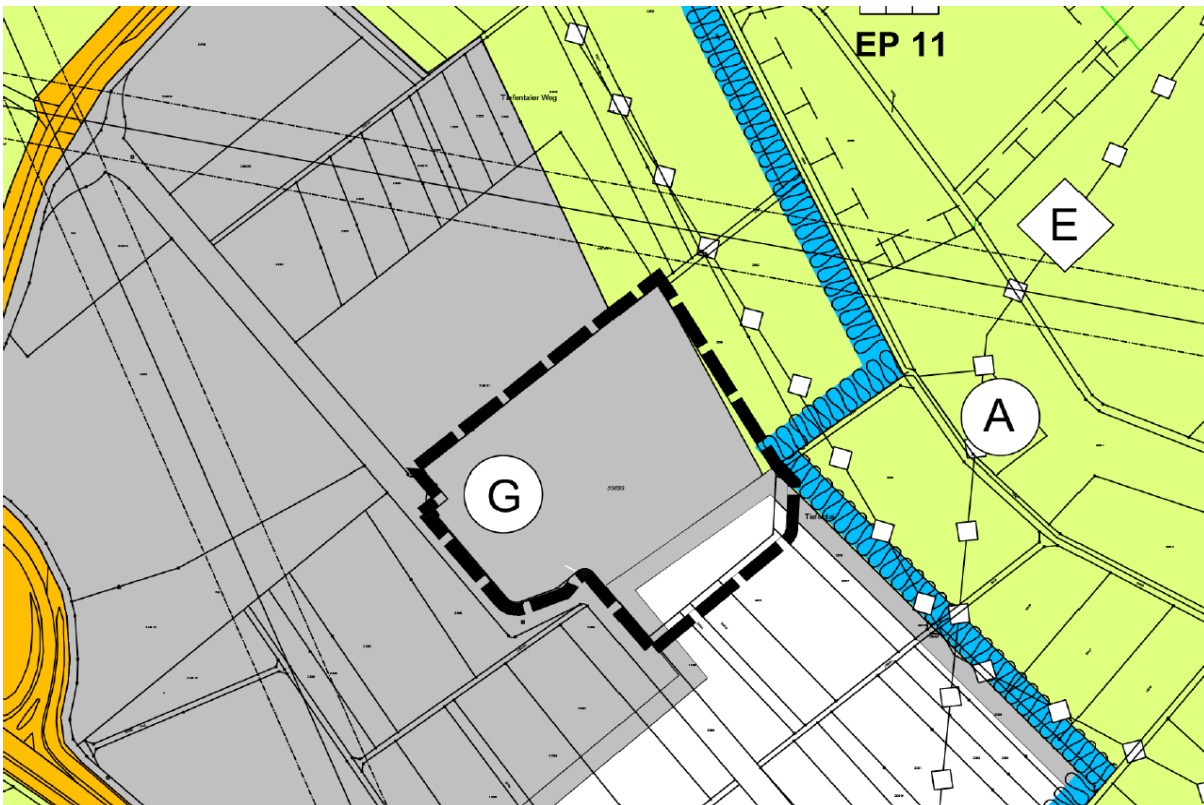
Abb. 3: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet im nördlichen Teil (Gebietsanteil Tiefental I) als gewerbliche Baufläche im Bestand und den südlichen Teil als geplante gewerbliche Baufläche (Gebietsanteil Tiefental II) aus. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Abb. 4: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Siedlungslage mit defizitär in den Landschaftsraum eingebundenen Siedlungsrändern dar. Landschaftsplanerische Maßnahmen sind für den Bereich nicht formuliert.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Flächen mit geringem Raumwiderstand dargestellt. Dabei handelt es sich um Flächen mit landschaftsstrukturellen Defiziten und Sanierungsbedarf.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet überlagert die beiden rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne „Tiefental I“ vom 12.10.2001 sowie „Tiefental II“ vom 29.05.2009. Der Bestandsbebauungsplan Tiefental I weist im Plangebiet zwei gewerbliche Bauflächen (GE 6 und GE 9) auf. Die maximale Gebäudehöhe ist bei einer Plateauhöhe von 209,0 m ü.NN im GE 9 mit 25,0m festgesetzt, im GE 6 liegt die maximale Gebäudehöhe bei einer Plateauhöhe von 207,5 m ü.NN bei 15,0m, im rückwärtigen Bereich zum Landschaftsraum hin bei 12,0m. Im GE 9 ist eine GRZ von 0,8 und im GE 6 von 0,5 festgesetzt. Im Bebauungsplan ist zudem im Bereich des Baufelds GE 9 eine umlaufende Straßenerschließung vorgesehen, welche jedoch bislang nur auf der Westseite umgesetzt wurde.

Nördlich des Plangeltungsbereichs wurde bereits eine erste Änderung des Bestandsbebauungsplans Tiefental I vollzogen, hier ist über die 1. Änderung ein gegenüber dem Bestandsbebauungsplan größeres Baufenster mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14,0m bei einer Plateauhöhe von 213 m ü.NN und eine GRZ von 0,5 festgesetzt worden.

Im südlich angrenzenden Bestandsbebauungsplan Tiefental II sind eine maximale Gebäudehöhe von 18,0m und eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Abb. 5: Bestandsbebauungsplan „Tiefental I“ (Ausschnitt)

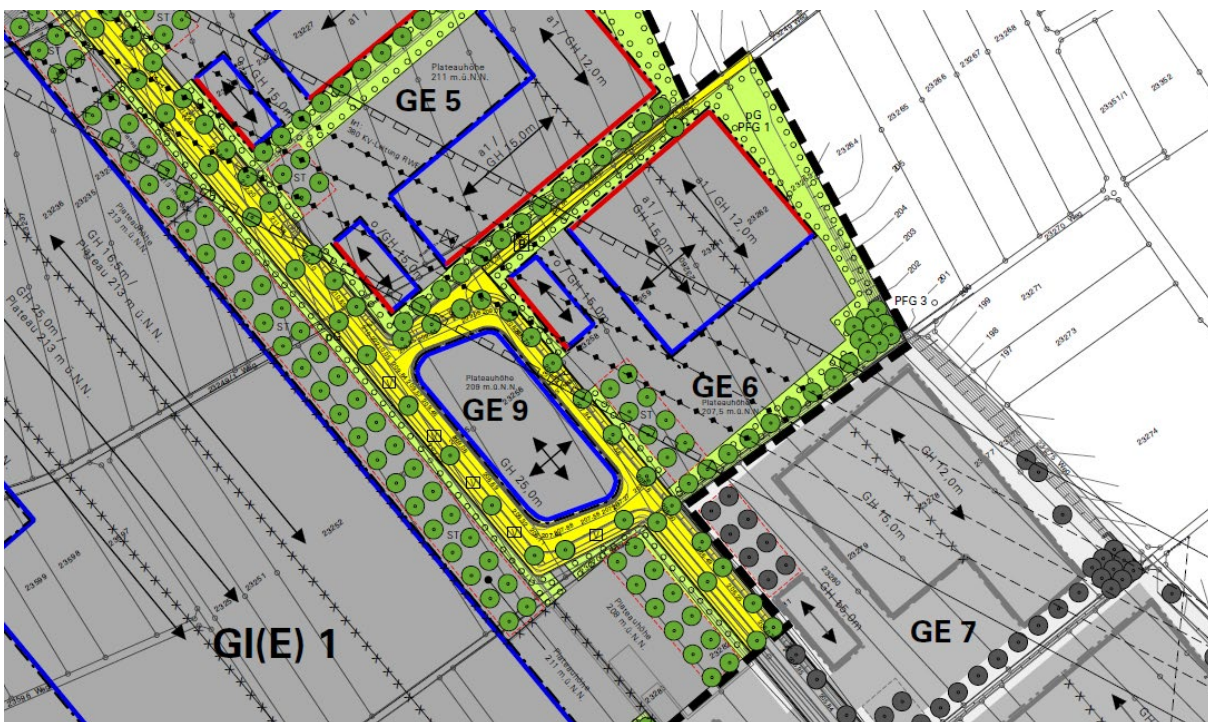


Abb. 6: Bestandsbebauungsplan „Tiefental I, 1. Änderung“

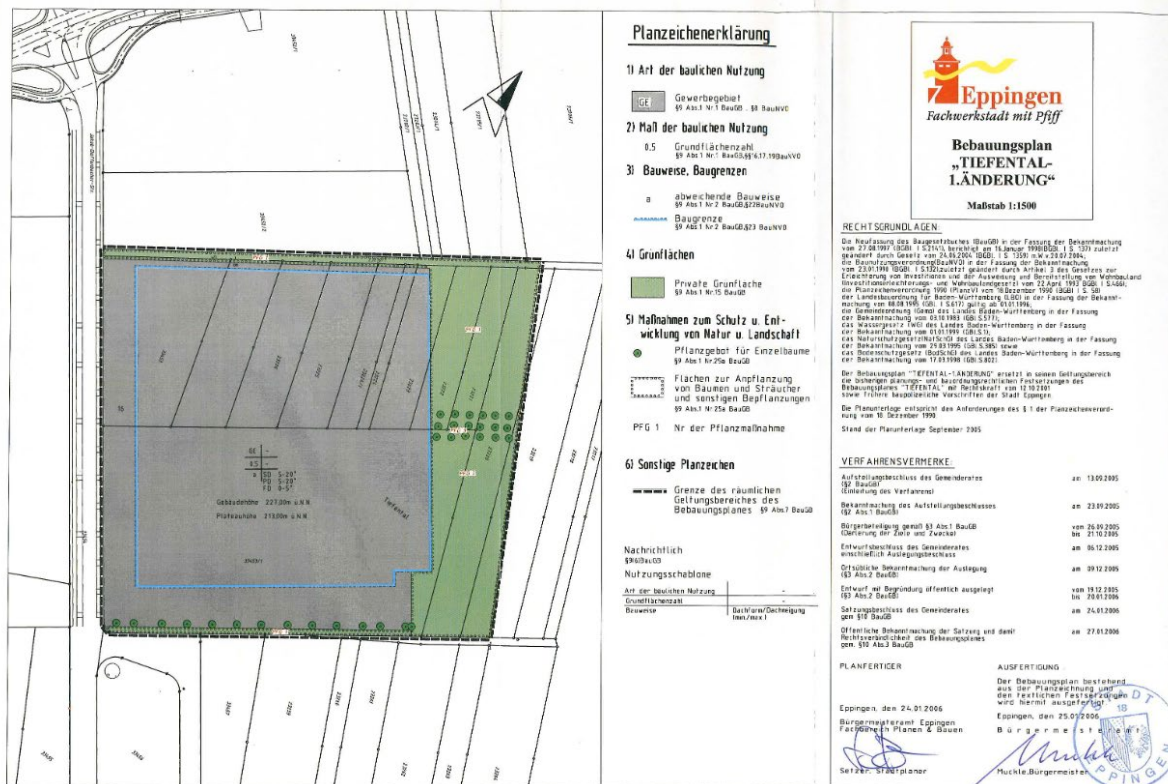


Abb. 7: Bestandsbebauungsplan „Tiefental II“

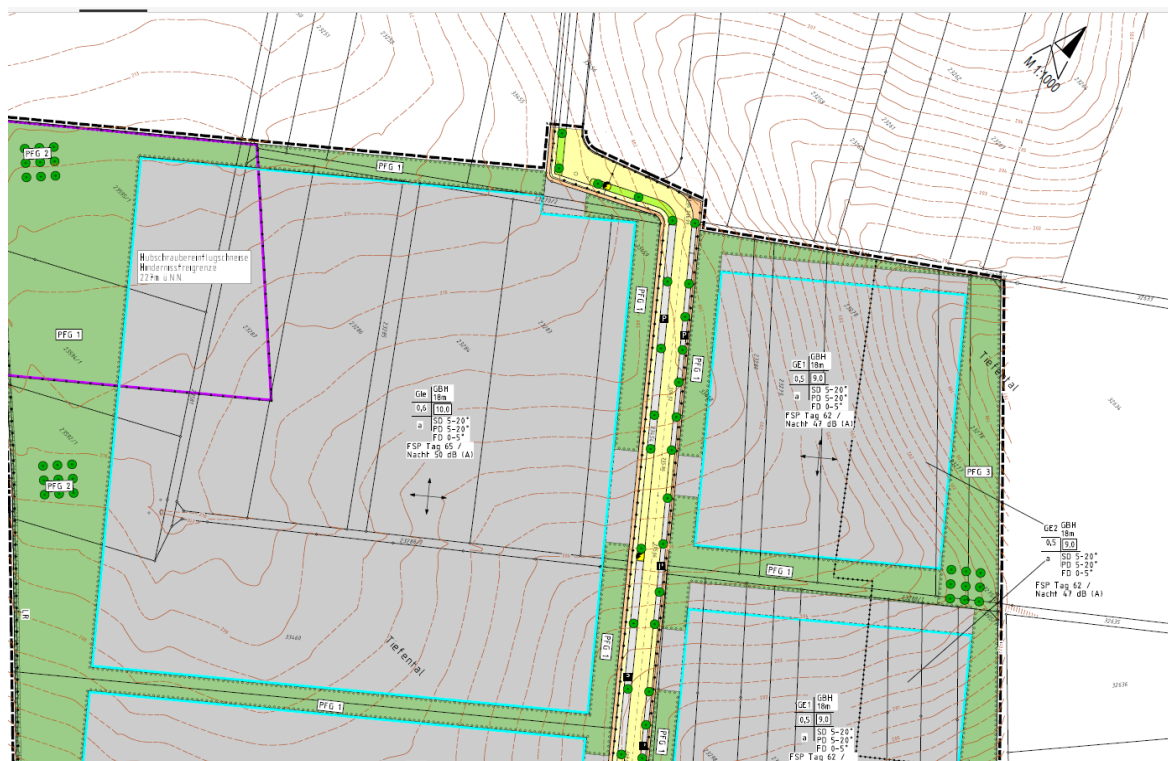
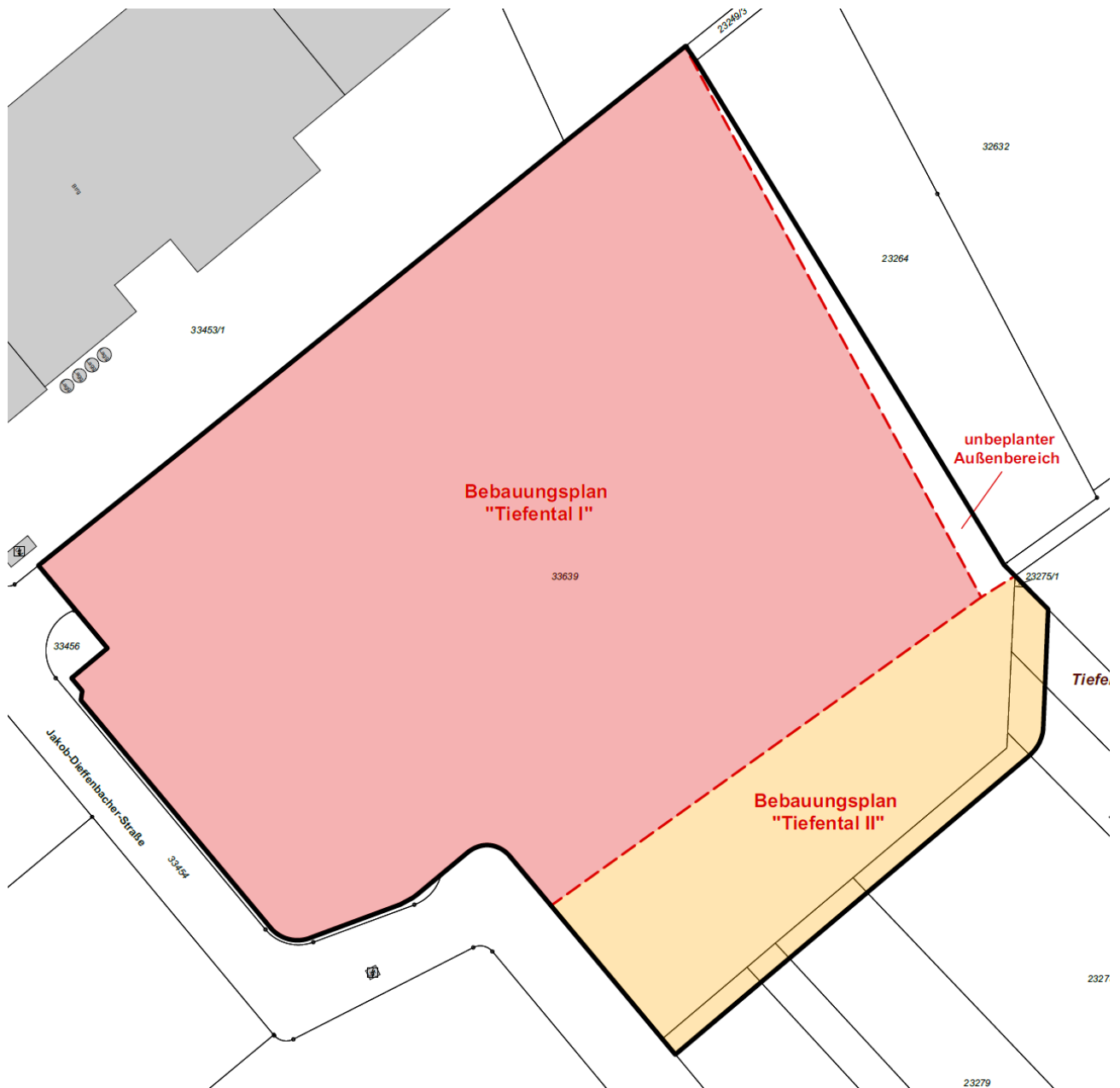


Abb. 8: Bestehendes Planungsrecht



Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im weiteren Umfeld des Plangebiets.

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und angrenzend nicht vorhanden.

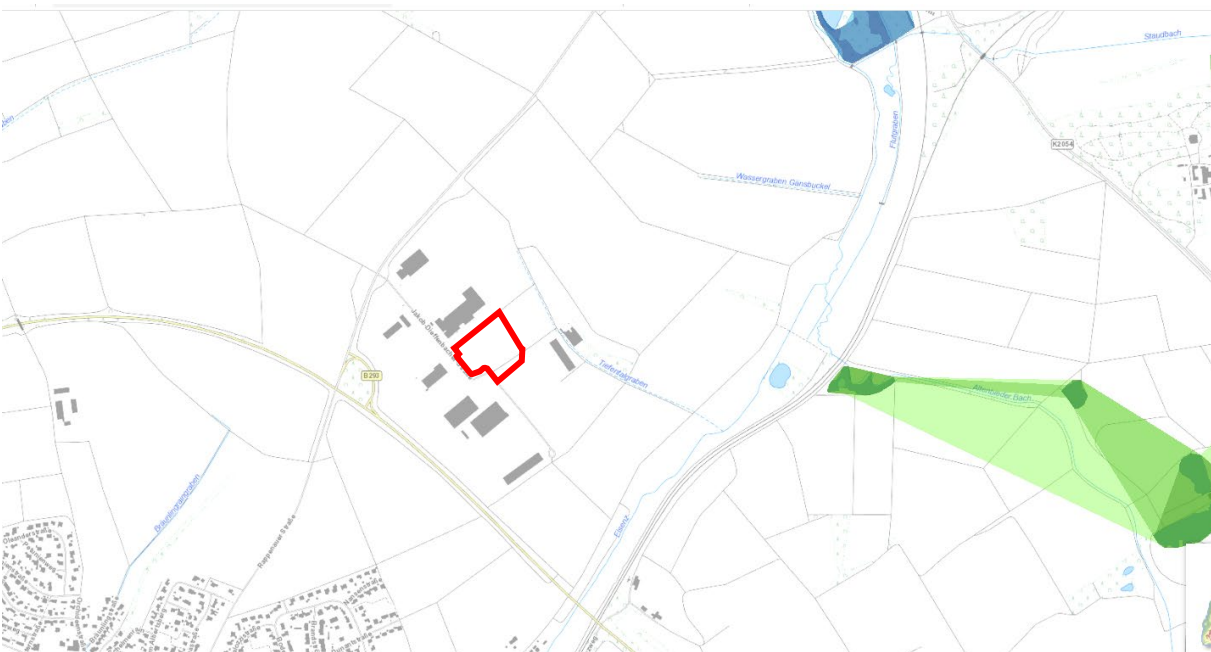
Abb. 9: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2023)



Bedeutung im Biotopverbund

Das Plangebiet liegt nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds. Strukturelemente bzw. über das NatSchG geschützte Streuobstbestände existieren innerhalb des Plangebietes nicht.

Abb. 10:: Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW, 2023)



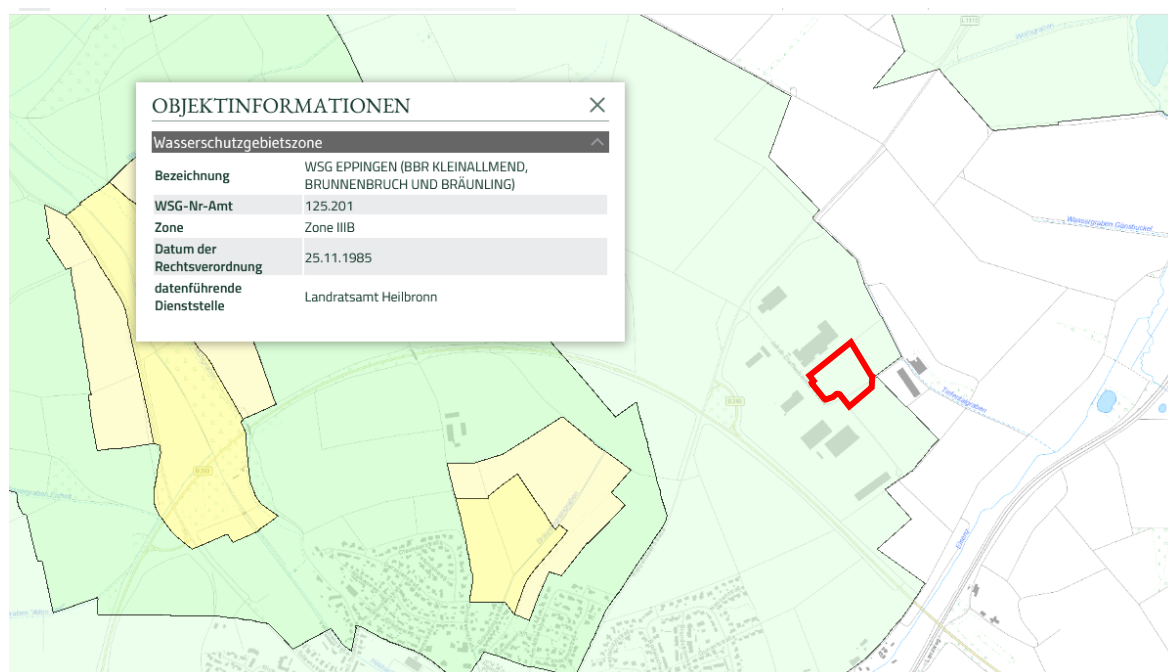
Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend existieren keine natürlichen Gewässer und keine Hochwassergefahren ausgehend von natürlichen Gewässern.

Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes BBR Kleinallmend, Brunnenbruch und Bräunling.

Abb. 11: Wasserschutzgebietszonen (Quelle: LUBW, 2023)



Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Im Kontext der archäologischen Denkmalpflege wird im südlichen Teil des Plangebietes ein vorgeschichtliches / frühmittelalterliches Gräberfeld (Prüffall Listen Nr. 32) berührt. Innerhalb dieser ausgewiesenen Verdachtsfläche ist grundsätzlich mit denkmalwerten archäologischen Zeugnissen von wissenschaftlicher und/oder heimatgeschichtlicher Bedeutung zu rechnen. Gegebenenfalls liegt der Erhalt im öffentlichen Interesse. Zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses wurde eine archäologische Prospektion durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Die Prospektion blieb ohne Befund.

Altlasten

Entsprechend der technischen Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GESA, Berlin, Stand 04.10.2022) sind keine Kontaminationsverdachtsflächen oder sonstige Altlasten bekannt.

Auf das Fachgutachten wird verwiesen.

Kampfmittel

Entsprechend der technischen Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GESA, Berlin, Stand 04.10.2022) sind laut Regierungspräsidium Stuttgart keine Anhaltspunkte für Kampfmittel vorhanden.

Auf das Fachgutachten wird verwiesen.

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

4.1 Grundlagen

Naturräumliche Lage

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Kraichgau, Untereinheit Eppinger Gäu, einem waldfreien, in der Topografie leicht gewellten Lößhügelland über dem Unteren 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.

Potentielle natürliche Vegetation

Entsprechend der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation von Baden-Württemberg (LUBW 2013) ist für das Plangebiet ein Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (vielfach Ausbildungen mit Frische- und Feuchtezeigern) anzunehmen.

Topografie

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Hanglage südwestlich des Tiefentalgrabens. Das Gelände fällt in Richtung Osten von ca. 209 auf 201 m ü.NN ab.

4.2 Schutzgüter (Belange gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7a, c, d und § 1a BauGB)

4.2.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Im Südosten verläuft ein geschotterter Feldweg. Ganz im Norden befindet sich ein Birnbaum. Weitere gliedernde Landschaftselemente bzw. Landschaftsstrukturen mit Funktionen für den Biotopverbund sind nicht vorhanden.

In der Summe ist im Schutzgut Arten und Biotope für das Plangebietes nur eine geringe Wertigkeit in der Ausgangssituation festzustellen.

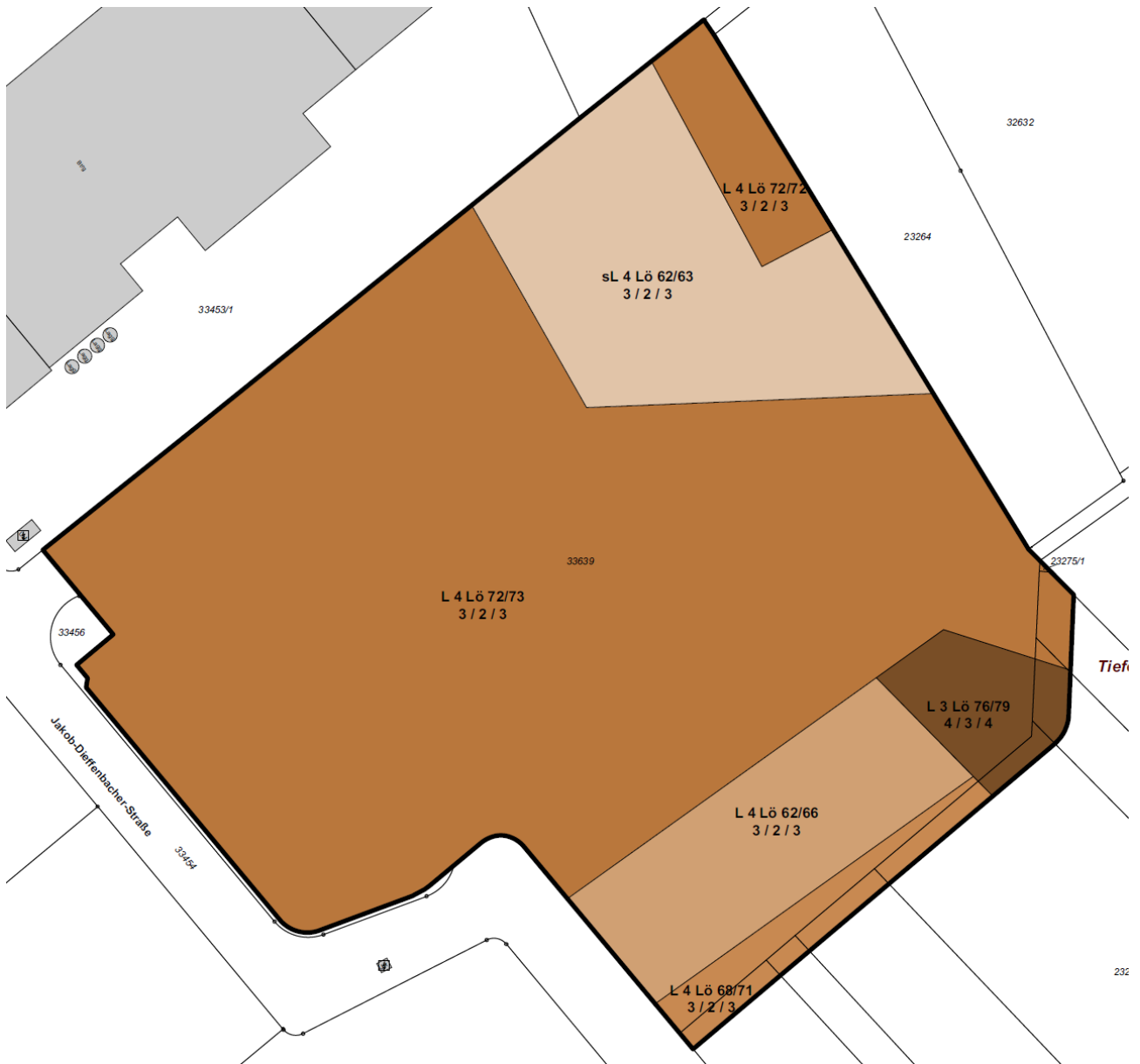
4.2.2 Boden

Der geologische Untergrund besteht im Plangebiet laut geologischer Karte (GK50, LGRB 2023) aus Löss und holozänen Abschwemmmassen.

Die Bodenkarte (BK50, LGRB 2023) weist für die Fläche tiefes kalkreiches Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen sowie Pararendzina, Parabraunerde-Pararendzina und Parabraunerde aus Löss aus.

Für den Plangeltungsbereich liegen als Basis der Beurteilung der Wertigkeit der Schutzgutfunktionen Daten aus der Bodenschätzung vor. Die Böden kommen gemäß Heft 23 der LUBW (Stand 2010) basierend auf den Aussagen der Bodenschätzkarten innerhalb des Plangebietes folgende Bedeutung zu:

Abb. 12: Übersicht Bodenschätzung



| Ausgangszustand | NB | AW | FP | Bodenwerteinheit |
|-----------------|----|----|----|------------------|
| L 4 LÖ V 72/73 | 3 | 2 | 3 | 2,666 |
| sL 4 LÖ 62/63 | 3 | 2 | 3 | 2,666 |
| L 4 LÖ 72/72 | 3 | 2 | 3 | 2,666 |
| L 3 LÖ 76/79 | 4 | 3 | 4 | 3,666 |
| L 4 LÖ 62/66 | 3 | 2 | 3 | 2,666 |
| L 4 LÖ 68/71 | 3 | 2 | 3 | 2,666 |

Die Böden weisen damit insgesamt mittel bis hochwertige Bodenfunktionen auf.

4.2.3 Wasser / Grundwasser / Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes existieren keine natürlichen Gewässer.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes BBR Kleinallmend, Brunnenbruch und Bräunling.

Das Plangebiet liegt laut Übersichtskarte der LUBW in der hydrogeologischen Einheit des Gipskeupers und Unterkeupers (Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter). Sowohl der vorhandene Löss als auch der darunter folgende Gipskeuper sind wenig wasserdurchlässig. Der Boden bindet Schadstoffe und speichert Niederschlagswasser, gibt das Wasser aber nur in relativ geringem Umfang an die darunter liegenden Schichten ab. Die Grundwasserneubildungsrate ist also relativ gering. Insgesamt weist das Planungsgebiet eine geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag auf.

4.2.4 Klima / Luft

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

Im kleinklimatischen Sinne ist das Plangebiet als Offenlandklimatop anzusprechen. Für die Kaltluftproduktion und Durchlüftung des angrenzenden Gewerbegebiets hat die Fläche allerdings aufgrund der Topographie nur eine untergeordnete Funktion.

4.2.5 Landschafts- und Ortsbild

Der an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum wird aufgrund der hohen Bodenbonitäten überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist im Nahbereich wie auch in der Fernwirkung einen sehr transparenten offenen Charakter auf.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im offenen Landschaftsraum des Kraichgaus von umliegenden Hochpunkten in der Fernsicht indirekt und von dem angrenzenden Landschaftsraum in der Nabsicht einsehbar. Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle allerdings bereits durch das vorhandene Gewerbegebiet und eine nordöstlich verlaufende 380 kV–Freileitung vorgeprägt.

4.2.6 Mensch, Gesundheit und Erholung

Innerhalb des Plangebiets existieren keine Anlagen der siedlungsnahen Erholungsnutzung. Die Umgebung hat aufgrund der Lage abgesetzt von den Siedlungsstrukturen und getrennt durch die Straßentrasse der B 293 sowie die vorhandenen visuellen Beeinträchtigungen kaum eine Bedeutung für die siedlungsnaher Erholungsnutzung.

Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit im Aspekt der Wohnnutzung liegt die nächstangrenzende Wohnbebauung (Wohngebiet) im Südwesten in einem Abstand von über 500 m.

4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein archäologischer Prüffall (Vorgeschichtliches / frühmittelalterliches Gräberfeld, Listen-Nr. 32).

Sachgüter sind mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials nicht vorhanden.

4.3 Landwirtschaft

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung grundsätzlich eine sehr hohe Bedeutung.

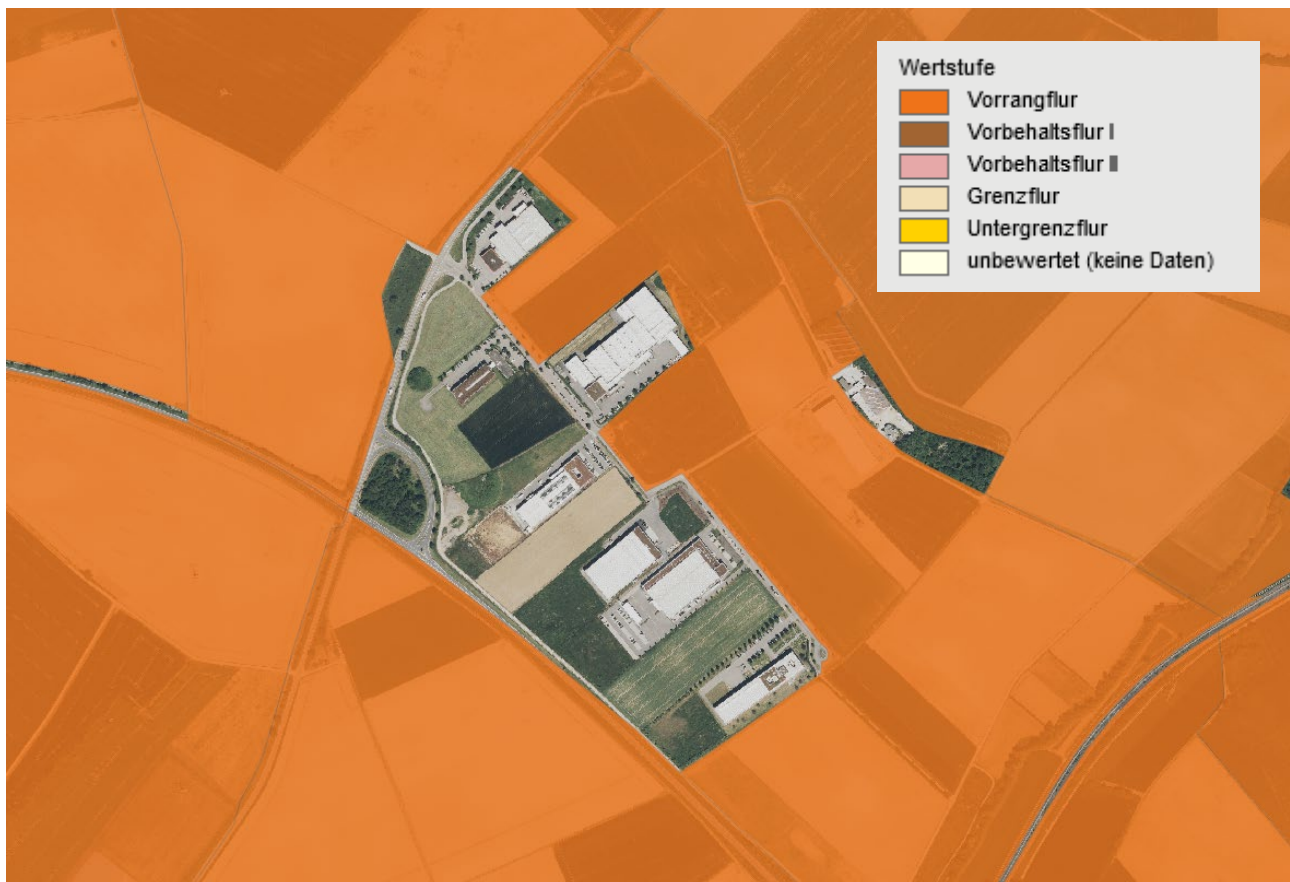
In der Flurbilanz 2022, die landwirtschaftliche Fluren nach der Ertragsfähigkeit der Böden und weiterer Kriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen bewertet, ist das Plangebiet dementsprechend als Vorrangflur eingestuft. Im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sich jedoch, dass diese Kategorisierung faktisch für alle Teilräume der Stadt Eppingen, welche sich auf den leicht hügeligen offenen Kraichgauraum mit seinen durchweg hohen Bodengütern beziehen, gleichermaßen gilt.

Zu berücksichtigen ist im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren zudem, dass im Geltungsbereich bereits über die Bestandsbebauungspläne Tiefental I und II ein geltendes Planungsrecht für eine gewerbliche Bebauung existiert und damit der Flächenentzug für die Landwirtschaft bereits vordefiniert und planungsrechtlich abgesichert ist. Trotz der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Be-

wirtschaftung ist demnach der Plangeltungsbereich als gewerbliche Baulücke innerhalb des Bestandsgewerbegebietes Tiefental anzusehen und es erfolgt über die Aufstellung des Bebauungsplans kein weitergehender Flächenentzug für die Landwirtschaft.

Eine Ausnahme bildet ein Flächenanteil von ca. 590 m² am Ostrand des Plangebietes. Dieser Flächenanteil resultiert aus einer für das ETZ erforderlichen Grundstücksbildung und wird der Landwirtschaft über die Bestandsbebauungspläne hinausgehend neu entzogen. Vor dem Hintergrund dieses mit ca. 590 m² minimalen Flächenanteils ist dabei nicht von relevanten Auswirkungen auf die Landwirtschaft im Hinblick von existenzbedrohenden Auswirkungen ausgehend von der Bauleitplanung auszugehen.

Abb. 13: Flurbilanz 2022 (Quelle: LEL, 2023)



4.3.1 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituation folgende Gesamtbewertung darzustellen:

| Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung | |
|--|---|
| Schutzgut Boden | Hochwertige Bodenfunktionen |
| Schutzgut Wasser | Hohe Wertigkeit aufgrund der Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer), Lage im Wasserschutzgebiet |
| Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung | |
| Schutzgut Arten und Biotope | Intensiv genutzte Ackerfläche |
| Schutzgut Klima | Fläche zur Kaltluftentstehung, geringe Bedeutung für Siedlungslagen |
| Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung | für siedlungsnaher Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung |
| Schutzgut Landschaftsbild | Lage im offenen Landschaftsraum, vorhandene Vorbelastungen |
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | Archäologischer Prüffall (Prospektion jedoch ohne Befund) |
| Schutzgut Landwirtschaft | Vorrangflur |

4.3.2 Wechselwirkungen

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 Teilsegmente des Naturhaushaltes, die Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen demnach ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Kleinklima) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

In Bezug auf das Plangebiet sind insbesondere aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser Wechselwirkungen zu erwarten.

5. Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) (Punkt 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

5.1 Schutzgut bezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurden im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (jeweils mit Verweis auf die Schutzgutfunktion) vorgenommen:

- Definition der maximalen Höhe baulicher Anlagen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen Grundflächenzahl (*Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope*)
- Maßgaben zur extensiven Begrünung von Flachdächern (*Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (*Schutzgüter Wasser, Klima*)
- Maßgaben zur Freiflächengestaltung (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Boden, Klima*)
- Pflanzgebote zur Eingrünung (*Schutzgut Landschaftsbild, Arten und Biotope, Klima*)
- Maßgaben zur Begrünung von Fassaden (*Schutzgut Landschaftsbild, Arten und Biotope, Klima*)
- Maßgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Maßgaben zur Ausführung von Einfriedigungen (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Vorgaben zur Rodung von Gehölzen (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Maßgaben zur Vermeidung von Vogelschlag (*Schutzgut Arten und Biotope*)

Die nachfolgenden Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften führen ebenfalls zu Vermeidungs- und Minimierungsfolgen (jeweils mit Verweis auf die Schutzgutfunktion):

- Vorgaben zur Gestaltung und Material der Fassaden (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zu Stützmauern und Böschungen (*Schutzgut Boden, Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Dimension, Orientierung und Gestalt von Werbeanlagen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Ausführung Niederspannungsfreileitungsnetzes als Kabelnetz (*Schutzgut Landschaftsbild*)

5.2 Darstellung der vorgesehenen plangebietsinternen Maßnahmen

Pflanzgebote:

Die Pflanzgebote verfolgen das Ziel eine grünordnerische Einbindung des Sondergebiets gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum zu erreichen.

Die festgesetzte Einzelpflanzgebote zur Pflanzung standortgerechter, hochstämmiger, mittelkroniger Laubbäume sind entlang der Randbereiche der zukünftigen Bebauung nach Osten in Richtung

des angrenzenden Landschaftsraums, nach Süden in Richtung des zu verlegenden Feldwegs und im Bereich des Verschwenks der Jakob-Dieffenbacher-Straße angeordnet und sollen dazu dienen, über visuell wirksame Gehölze die neu entstehenden Gebäudekubaturen grünordnerisch einzubinden. Dabei besteht noch die Möglichkeit, den konkreten Standort im Zuge der Freianlagenplanung in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde zu verschieben, solange das jeweilig definierte Ziel einer grünordnerisch wirksamen Einbindung gewährleistet bleibt.

Im Weiteren ist ein allgemeines Pflanzgebot zur Pflanzung eines standortgerechten, mittelkronigen Laubbaum je 900 qm Grundstücksfläche (entspricht 30 Baumstandorte im Bereich des Einsatztrainingszentrums) festgesetzt, welches zum Ziel hat, eine grundsätzliche grünordnerische Strukturierung innerhalb des Baugrundstücks sicherzustellen. Die festgesetzten Einzelpflanzgehölze können hierbei angerechnet werden, da auch diese der grünordnerischen Strukturierung innerhalb des Baugrundstücks dienen.

Im Rahmen des flächigen Pflanzgebots (Pfg 1) sind heimisch-standortgerechte Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Der Anteil an Gehölz bestandenen Flächen hat innerhalb der Pflanzgebotsfläche mindestens 50% zu betragen. Dies hat den Hintergrund, dass aus Sicherheitsgründen entlang der Einfriedigung ein Sichtstreifen freigehalten werden muss. Sind Sträucher abgängig, hat eine Nachpflanzung zu erfolgen.

Die zu den Verkehrsflächen ausgerichteten, geschlossenen Wandflächen der entstehenden Gebäude sind zur visuellen Gliederung und verbesserten Einbindung i mit einer Fassadenbegründung zu versehen. Dazu sind ausreichend große Pflanzquartiere und bei nicht selbstklimmenden Arten unterstützende Rank-/ Kletterhilfen zu verwenden.

Übernahme der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan

Die oben dargestellten und von Seiten der Grünordnungsplanung vorgesehenen Maßnahmen (Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen) wurden vollinhaltlich in die textlichen Festsetzungen und die Plandarstellung des Bebauungsplans übernommen und erlangen somit eine Rechtsverbindlichkeit. Die in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzten gestalterischen und reflexhaft als Minimierungsmaßnahmen wirkenden Gebote sind als örtliche Bauvorschriften i. S. d. § 74 Abs. 1 LBO ebenfalls rechtsverbindlich.

Bei der Berücksichtigung der Eingriffsfolgen in Schutzgüter ist jedoch maßgeblich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen abzustellen.

6. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung (Punkt 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Grundsätzliche Wirkfaktoren sind:

Baubedingte Wirkungen:

Diese ergeben sich während der Bauphase; die Wirkungen sind in der Regel von kurzer Dauer.

- Vorübergehende Inanspruchnahme von Boden
- Beseitigung von Vegetation im Baustellenbereich
- Lärm- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeuge
- Vorübergehende visuelle Störungen

Anlagebedingte Wirkungen:

Diese werden durch die Anlage bzw. die Baukörper selbst verursacht; die Wirkungen sind in der Regel langfristig und dauerhaft.

- Dauerhafte Inanspruchnahme / Überbauung von Boden
- Verlust von Biotopstrukturen / Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Zerschneidung der Landschaft bzw. von Teillebensräumen
- Veränderung der Landschaft

Betriebsbedingte Wirkungen:

Diese entstehen durch den Betrieb der Anlage sowie durch Verkehrsbewegungen; die Wirkungen sind ebenfalls langfristig und dauerhaft.

- Lärmemissionen durch den Betrieb und den Verkehr
- Lichtemissionen durch die Beleuchtungsanlage und den Verkehr

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Bebauungsplans die folgenden Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuschätzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich bereits über die Bebauungspläne Tiefental I und II Baurecht besteht und die Eingriffswirkungen hier bereits abgearbeitet wurden.

6.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der gesamte Geltungsbereich während Bautätigkeiten gestört und im Hinblick auf die Errichtung der baulichen Anlagen nutzungsbezogen verändert wird. Durch die Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen z. B. durch Maschinen, Erschütterungen oder Lärm zu erwarten.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die über die Bestandsbebauungspläne hinausgehende Inanspruchnahme von ca. 590 m² ackerbaulich genutzter Fläche. Zudem entfällt der im Bestandsbebauungsplan „Tiefental I“ als Pflanzbindung festgesetzte Birnbaum am Nordrand des Plangeltungsbereichs.

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge des Betriebs (also im Falle des ordnungsgemäßen Betriebs des Einsatztrainingszentrums) kann es grundsätzlich zu Havarien oder Fehlnutzungen mit Auswirkungen auf die vorhandenen Biotope kommen.

Prognose der Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

Auswirkungen auf besonders geschützte Arten:

Eine mögliche Beeinträchtigung besonders sowie streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde im Wege einer artenschutzrechtlichen Prüfung vom 24.04.2023 durch das Planungsbüro roosplan geprüft (vgl. Kap. 9.). Nach den Ergebnissen dieser Prüfung drohen jedenfalls keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sofern Vermeidungsmaßnahmen bei der Bauausführung und dem Betrieb ergriffen werden

Prognose der Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

6.2 Boden

Baubedingte Auswirkungen:

Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. Dabei sind die einschlägigen Richtlinien wie z.B. vom Umweltministerium Baden-Württemberg; aus der Reihe Luft, Boden, Abfall „Erhaltung fruchtbaren und kultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten. Insbesondere Bodenverdichtungen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Beeinträchtigung des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe,

Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Überplanung kommt es unter Ansatz einer Vollaussnutzung der im Bauleitplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,8) zu einem leicht erhöhten, in der Summe aber vergleichbaren Versiegelungsgrad (im Bestandsbebauungsplan „Tiefental I“ GRZ 0,8 und GRZ 0,5, zzgl. öffentliche Straßenflächen, welche nun nicht mehr zusätzlich gebaut werden müssen, im Bestandsbebauungsplan „Tiefental II“ GRZ 0,5).

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der betriebsbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es aus dem Betrieb heraus zu Havarien mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommt.

Prognose der Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

6.3 Wasser / Grundwasser / Überschwemmungsgebiete

Baubedingte Auswirkungen:

Während der baulichen Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) nie auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Geräte und Maschinen sachgerecht gewartet, einschlägige Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden, so dass Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind. Eingriffe in das Grundwasser bzw. den Aquifer werden baubedingt nicht verursacht.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

In Oberflächengewässer wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Bodenfunktionen ergeben sich jedoch nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf den Verlust der Bodenfunktionen als Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen in flächenmäßig gleichem Maße wie beim Schutzgut Boden (Quantitäten vgl. oben).

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist deshalb dennoch als erheblich zu bewerten. Im Hinblick auf den Ausgleich ergeben sich ebenso die gleichen Prämissen wie beim Schutzgut Boden.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der betriebsbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es aus dem Betrieb heraus zu Havarien mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kommt. Die geplante Nutzung ist jedoch mit den Schutzwecken des Wasserschutzgebiets vereinbar.

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

6.4 Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Inanspruchnahme der klimarelevanten Flächen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der Geltungsbereich während Bautätigkeiten teilweise verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Während der baulichen Tätigkeiten sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die Belastung der Luft durch Staubentwicklung aus dem Baubetrieb kann in extremen Trockenzeiten zu Beeinträchtigungen führen. Um dies zu vermeiden bzw. zu mindern, können Fahrwege u.a. befeuchtet werden.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung des Sondergebiets wird in das beschriebene Offenlandklimatop mit untergeordneter Bedeutung für die angrenzenden Siedlungslagen eingegriffen. Innerhalb des Plangebiets wird sich der Versiegelungsgrad durch die zukünftige Bebauung erhöhen, dadurch entstehen Barrieren für abfließende Kaltluft und Verschattungseffekte, wodurch das Kleinklima beeinflusst wird. In der Summe stellt sich im Kontext zum weiträumigen umgebenden Landschaftsraum und der fehlenden kleinklimatischen Relevanz des Standortes für unmittelbar angrenzende Siedlungslagen im Schutzgut Klima nur eine unerhebliche Eingriffswirkung dar.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung ermöglicht der Bauleitplan über seine Festsetzungen einerseits die Nutzung regenerativer Energien. Zudem werden Festsetzungen zur extensiven Begrünung der Dachflächen, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur vegetativen Gestaltung von Freiflächen getroffen, die zu einer grünordnerischen Strukturierung und damit auch zu Beschattungen, Erhöhung der Feuchteregulierung und Klimamelioration beitragen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

6.5 Landschafts- und Ortsbild

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die baulichen Tätigkeiten wird die Landschaft vorübergehend visuell gestört und beeinträchtigt, wobei nachhaltige Auswirkungen nicht verursacht werden. Die Veränderung der baulichen Silhouette wird den anlagebedingten Auswirkungen zugeordnet.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die bauliche Entwicklung führt aufgrund der vergleichbaren Gebäudehöhen nur zu einer geringen zusätzlichen visuellen Beeinträchtigung des Landschaftsraums, die zu den bereits vorhandenen Beeinträchtigungen durch die benachbarte gewerbliche Bebauung hinzukommt. Zur grünordnerischen Einbindung werden im Bereich der Freiflächen Pflanzgebote festgesetzt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist im Zuge des Betriebs nicht mit gegenüber den anlagenbedingten beschriebenen Wirkungen erweiterten Folgewirkungen zu rechnen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

6.6 Mensch, Gesundheit und Erholung

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase wird es baustellenbedingt zu Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld des Plangebiets kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Siedlungslagen sind aufgrund der Entfernung jedoch nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Landschaftsraum, der in Anspruch genommen werden soll, weist für die siedlungsnahe Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung auf. Im Zuge der Planung werden keine für die siedlungsnahe Erholungsnutzung relevanten Angebotsstrukturen in Anspruch genommen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist im Zuge des Betriebs der Anlage nicht gegenüber den anlagenbedingten beschriebenen Wirkungen erweiterten Folgewirkungen zu rechnen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz

Im Bereich des archäologischen Prüffalls wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Prospektion durchgeführt. Diese blieb ohne Befund. Von erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter wird deshalb nicht ausgegangen.

6.8 Landwirtschaft / Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Begründung des Bebauungsplans ist in diesem Kontext die Erforderlichkeit der Planung dargelegt.

Quantitativ umfasst die Änderung des Flächennutzungsplans durch die Darstellung einer Sonderbaufläche ca. 2,7 ha. Mit Blick auf das Schutzgut „Fläche“ als nicht vermehrbare Ressource ergeben sich damit grundsätzlich Eingriffswirkungen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits große Teile des Plangebietes mit bestehendem Planungsrecht belegt sind (Bebauungspläne Tiefental I und II) und damit der Flächenentzug für die Landwirtschaft bereits vordefiniert und planungsrechtlich abgesichert ist. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme umfasst lediglich ca. 590 m² am Ostrand des Plangebietes. Dieser Flächenanteil resultiert aus einer für das ETZ erforderlichen Grundstücksbildung und wird der Landwirtschaft über die Bestandsbebauungspläne hinausgehend neu entzogen. Vor dem Hintergrund dieses mit ca. 590 m² minimalen Flächenanteils ist dabei nicht von relevanten Auswirkungen auf die Landwirtschaft im Hinblick von existenzbedrohenden Auswirkungen ausgehend von der Bauleitplanung auszugehen.

6.9 Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes wird vor dem Hintergrund des Abstandes des Plangebietes zur nächstangrenzenden Wohnbebauung dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Lärm, Staub oder Gerüche in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Auch Lichtemissionen werden durch die Regelungen des Bebauungsplans auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert.

6.10 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes zukünftig gelagerten Stoffe werden ordnungsgemäß entsorgt oder weiterverwendet werden. Darüber hinaus sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutzwasser ist über die Ortskanalisation vorgesehen, das Regenwasser wird ebenfalls über die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet, da eine Versickerung vor Ort aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

6.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen aus auf das Plangebiet einwirken, nicht abzusehen.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken könnten, bestehen nach aktuellem Kenntnisstand nicht, da im Betrieb kein Risikopotenzial abzusehen ist.

6.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten sind derzeit nicht zu sehen.

6.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Rahmen dessen über den Durchführungsvertrag auch bereits die einzusetzenden Techniken und Stoffe geregelt werden. Insofern ist der abzusehende Einsatz von Techniken und Stoffen kaum abschätzbar. Für die Anlage der im Zuge des Bauleitplans definierten baulichen Anlagen werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

6.14 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung ist entsprechend der heutigen Bestandsnutzung zu prognostizieren, im Rahmen derer das Plangebiet landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Neben der qualitativen, verbal argumentativen Beurteilung der absehbaren Eingriffswirkungen und der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird aufbauend auf der naturräumlichen Status-Quo-Situation im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ein näherungsweise Vergleich zwischen den quantitativen Wertigkeiten des Bestands und dem Zustand nach Umsetzung der Planung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans hergestellt.

7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotop)

Für die Bilanzierung des Eingriffs wurde das Bewertungsverfahren der LUBW herangezogen (Ökoko-Ausgleichsverordnung vom 19.12.2010). Die Biotopbewertung wurde hierbei anhand des Datenschlüssels (Biotoptypen-Differenzierung) vorgenommen.

Bei der Bestandsbewertung werden für die Teilflächen des Plangebiets mit vorhandenem Planungsrecht die Festsetzungen der Bestandsbebauungspläne als Grundlage herangezogen (vgl. Punkt 3., Abbildungen 5, 6 und 7). Die bisher unbeplante Teilfläche im Osten wird anhand des tatsächlich vorhandenen Bestands bewertet.

Die Bilanzierung des Planungszustands berücksichtigt auch plangebietsinterne Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen.

Die tabellarischen Bilanzierungen liegen im Anhang des Umweltberichts bei.

Erläuterung zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der Bestandsbilanzierung:

- Die zusätzlich überplante Ackerfläche wird als Acker analog Code 37.11 angesetzt.
- Die Flächen innerhalb der Bebauungspläne Tiefental I und II werden wie folgt bilanziert:
 - o Die gewerblichen Bauflächen unter Annahme einer Vollaussnutzung der GRZ von 0,8 nach Code 60.10, die Freiflächen als kleine Grünflächen nach Code 60.50
 - o Die Verkehrsflächen als voll versiegelte Straßen (60.21)
 - o Die Einzelpflanzgebote im Bereich der Stellplätze als Baumreihe (45.10)
 - o Die Randeingrünung (PFG 1) sowie die überlagernd festgesetzten Einzelbäume als Feldhecke nach Code 41.22
 - o Das PFG 3 als Baumgruppe (45.20) mit Fettwiese als Unterwuchs (33.41)

Anmerkungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung:

- Das Sondergebiet wird analog Code 60.10 bilanziert. Dabei wird von einer Vollaussnutzung der maximal zulässigen GRZ von 0,8 ausgegangen.
- Die nicht überbaubaren Freiflächen werden als kleine Grünflächen nach Code 60.50 bewertet.

- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird nach Code 60.21 mit 1 Wertpunkt bilanziert.
- Die geplante Randeingrünung (flächiges Pflanzgebot Pfg 1) wird als Feldhecke mittlerer Standorte nach Code 41.22 mit 14 Wertpunkten bilanziert.
- Das allgemeine Pflanzgebot wird als Baumreihen nach Code 45.10 bewertet. Dabei wird von 30 zu pflanzenden Bäumen (1 pro 900 m²) ausgegangen. Dargestellt in Abb. 15 sind jedoch nur die in der Plandarstellung des Bebauungsplans festgesetzten Einzelpflanzgebote, die auf die Zahl der nach dem allgemeinen Pflanzgebot zu pflanzenden Bäume angerechnet werden können.

Abb. 14: Ausgangszustand Schutzgut Arten und Biotope



Abb. 15: Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope



Zusammenfassendes Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung

Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten den nach Durchführung der Planung (unter Einbeziehung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen) vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt (vgl. Tabelle im Anhang).

Im Ergebnis lässt sich folgende Darstellung treffen:

| | |
|---|---------------------------|
| Rechnerisches Ergebnis der Ausgangssituation: | 149.266 Ökopunkte |
| Rechnerisches Ergebnis des Planungszustands: | 78.717 Ökopunkte |
| Saldo im Vergleich zum Bestand: | - 70.549 Ökopunkte |

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)

Ergänzend zu der naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotop wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23/24 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010/2012 und der zugeordneten Arbeitshilfe basiert. Für die Teilflächen des Plangebiets mit vorhandenem Planungsrecht wurden die Festsetzungen der Bestandsbebauungspläne als Grundlage herangezogen.

Bei der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung wird analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotop von einer Vollaussnutzung der maximal zulässigen GRZ von 0,8 ausgegangen.

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt **-82.682 Ökopunkten** zu konstatieren.

Zusammenfassend ergibt sich folgende Bilanzierung:

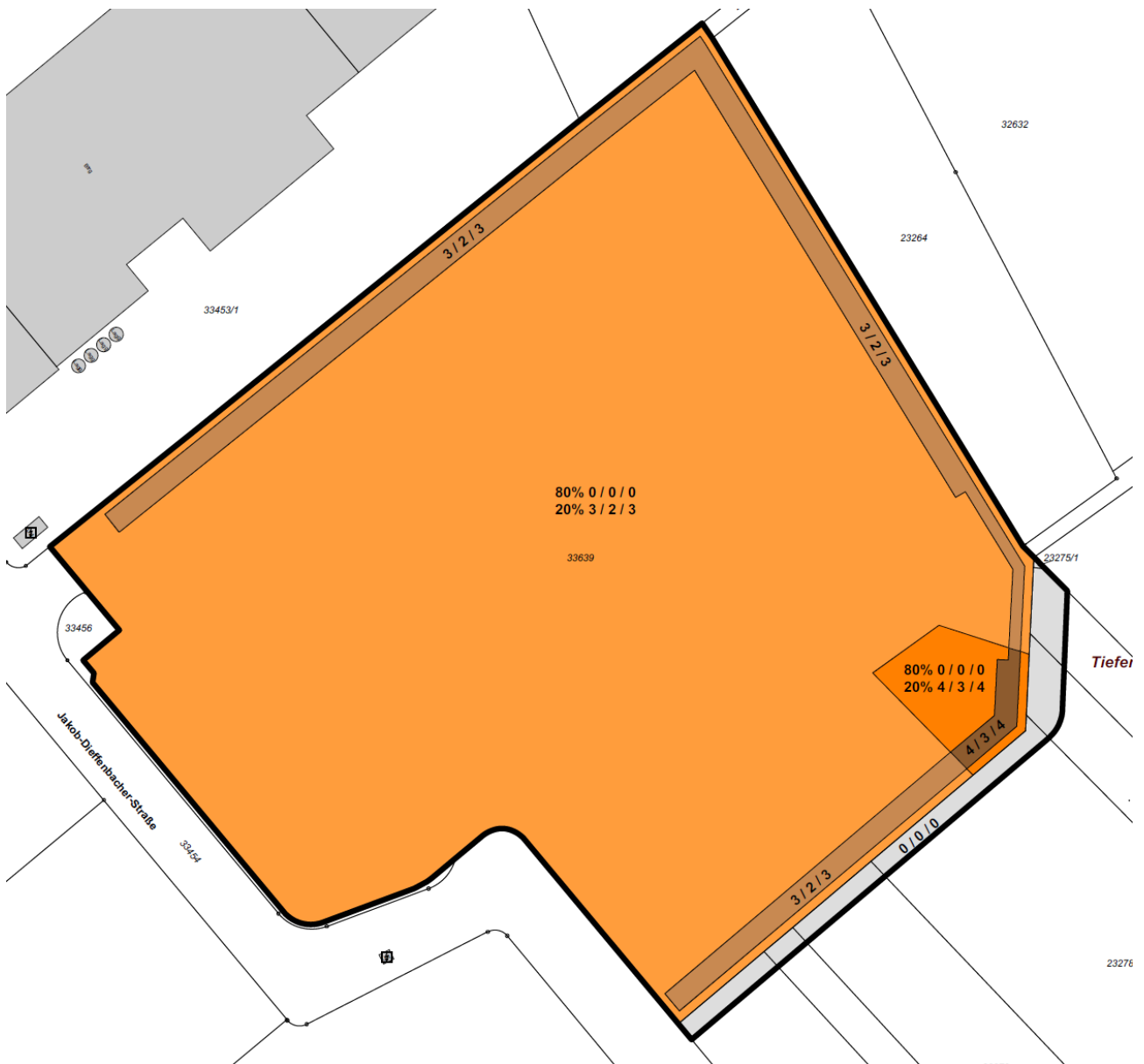
| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Schutzgut Arten und Biotop | - 70.549 Ökopunkte |
| Schutzgut Boden | - 82.682 Ökopunkte |
| Summe | - 153.231 Ökopunkte |

In der Summe zeigt sich, dass ein Kompensationsdefizit verbleibt, welches nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbar ist und deshalb über eine plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren ist.

Abb. 16: Ausgangszustand Schutzgut Boden



Abb. 17: Planungszustand Schutzgut Boden



7.3 Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von **153.231 Ökopunkten** (70.549 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 82.682 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch Abbuchung von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokontomaßnahme der Offenlegung des Rohrbachs.

Für die Maßnahme konnten nach der Umsetzung 1.653.362 Ökopunkte für das Ökokonto angerechnet werden. Von dieser Summe wurden bereits 903.862 Ökopunkte für andere Bebauungspläne ausgebucht und sind zudem 252.864 Ökopunkte für den Bebauungsplan „Zylinderhof III“ vorgesehen.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Der spezifische Bedarf der Nutzung der geplanten Sonderbaufläche ergibt sich aus einer bundesweiten Planung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Auftrag der Generalzolldirektion (GZD), im Rahmen derer eine Neustrukturierung des Trainingsbetriebs geprüft, der damit verbundene Bedarf erhoben und bundesweit 11 Standorte zum Aufbau von Einsatztrainingszentren des Zolls zur Deckung des Bedarfs vorgesehen sind. Hierbei hat sich der Standort Eppingen Tiefental als ein geeigneter Standort herauskristallisiert.

Die standörtliche Alternativenprüfung erfolgte im Zuge der bundesweiten Suche der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die 11 Standorte der Einsatztrainingszentren und einer internen Bewertung der in Frage kommenden Standorte im Zuge von Einzelbetrachtungen anhand erster Machbarkeitsprüfungen in Frage kommender Standorte.

Für den Standort Tiefental ist dabei festzustellen, dass für diesen bereits Planungsrecht für gewerbliche Bauflächen vorhanden ist (Bebauungspläne Tiefental I und II). Eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort

Optimierung der Planung, Vermeidung unnötiger Eingriffswirkungen

Die Planung am konkreten Standort Tiefental erfolgte auf architektonischer und städtebaulicher Ebene vor dem Hintergrund der im Raumprogramm der Einsatztrainingszentren festgelegten Nutzungsbausteine und deren möglicher und möglichst effektiver baulicher Anordnung innerhalb des Plangeltungsbereichs mit dem Ziel einer Einfahrt von der Hapterschließung des Gewerbegebietes aus, einer kompakt gruppierten städtebaulichen Anordnung der drei erforderlichen Hallenkomplexe und einer Zuordnung der Freiflächen in Richtung Siedlungsrand / Landschaftsraum.

9. Fachgutachten

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine artenschutzrechtliche Prüfung des Büros roosplan, Backnang, mit Stand vom 24.04.2023.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

Aus gutachterlicher Sicht sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Gefährdungen von europa-rechtlich geschützten Arten zu vermeiden:

V1: Rodungen von Gehölzen müssen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Winter zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Die Rodung von Sträuchern ist ausschließlich in den Wintermonaten zulässig.

V2: Aufgrund der Lage in der offenen Landschaft sollte nächtliches Kunstlicht auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. In Bereichen, wo aus Sicherheitsgründen eine nächtliche Beleuchtung notwendig ist, sind dynamische Beleuchtungssysteme zu verwenden, die nur bei Bedarf eingeschaltet werden. Die Anzahl der Leuchtmittel sowie die Beleuchtungsstärke sind auf ein für die Verkehrssicherung notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. In Bereichen mit Gehölzen und zur offenen Landschaft hin, sind Lampen mit einem Lichtwinkel von weniger als 70° zu verwenden, die nur Richtung Boden und nicht nach oben oder seitlich ausstrahlen. Um ein Eindringen und Verenden von Insekten zu verhindern, sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60 °C werden.

V3: Im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November muss bei einer nächtlichen Ausleuchtung der Baustelle sichergestellt werden, dass kein Licht in die offene Landschaft im Osten und Süden des Plangebiets abstrahlt.

V4: Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

Auf das Gutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

10. Zusätzliche Angaben

10.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wird zum Entwurf ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, welcher auf dem Bilanzierungsmodell der LUBW (Arten und Biotope und Boden) aufbaut und damit eine Kongruenz in den Bewertungsmaßstäben beinhaltet.

Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und der Bestandssituation basiert auf eigenen Vor-Ort-Erhebungen.

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 04.10.2022
- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 2 Geotechnischer Untersuchungsbericht, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 05.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan Einsatztrainingszentrum Zoll, Heine+Jud, Stuttgart, Stand 15.12.2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung zu Vögeln und Reptilien, roosplan, Backnang, Stand 24.04.2023
- Bodenschutzkonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 05.05.2023
- Abfallverwertungskonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 07.02.2023
- Stellungnahme Versickerungsfähigkeit, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 31.01.2023

10.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich damit grundsätzlich nicht ergeben. Gleichwohl beruht ein Teil der Einschätzungen 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 grünordnerischen Fachbeitrag überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vorliegen.

10.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Ausführung von festgesetzten Maßnahmen auf den plangebietsinternen Flächen wird durch die Stadt Eppingen erstmalig 1 Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Das Monitoring besteht – außerhalb des Monitorings zum Artenschutz – in Abstimmung mit der Fachbehörde aus einer Abprüfung des Zielerreichungsstandes nach 5 und 15 Jahren.

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

Mit dem Bebauungsplan „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ soll planungs- und bauordnungsrechtlich die Errichtung eines Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Sondergebiet fest, definiert Art und Maß der baulichen Nutzung und trifft grünordnerische Aussagen.

Aus umweltrelevanter Sicht sind in der Gesamtsicht die Eingriffswirkungen insbesondere im Schutzgut Boden und Wasser und damit in der Relevanz auch im Schutzgut Landwirtschaft, durch die Inanspruchnahme der heute intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet festzustellen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass für einen Großteil des Plangebiets bereits Baurecht besteht und deshalb nur die darüber hinausgehenden Eingriffswirkungen auszugleichen sind.

Die Eingriffswirkungen können zum einen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie auch durch plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen gemildert bzw. eingegrenzt werden.

Zur Definition der naturschutzrechtlichen Kompensation wurde im Zuge des Umweltberichts eine quantitative Bilanzierung der Eingriffssituation vorgenommen. Hierbei ist festzustellen, dass sich ein Kompensationsdefizit in der Bilanzierung ergibt. In diesem Zuge wird zur Kompensation dem Bebauungsplan eine externe Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Eppingen zugeordnet.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Situation wurde eine gutachterliche Einschätzung eingeholt, deren Empfehlungen als Hinweise übernommen wurden. Auf das beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

Eppingen, 25.10.2023

Thalmann

Bürgermeister

Stuttgart, 25.10.2023

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Anlagen zum Umweltbericht

(jeweils mit Stand 25.10.2023)

- Anlage 1: Bilanzierungstabelle Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 2: Plandarstellung Bestandssituation Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 3: Plandarstellung Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 4: Bilanzierungstabelle Schutzgut Boden
- Anlage 5: Plandarstellung Bestandssituation Schutzgut Boden
- Anlage 6: Plandarstellung Planungszustand Schutzgut Boden

Der Begründung bzw. dem Umweltbericht beiliegende Fachgutachten:

- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 04.10.2022
- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 2 Geotechnischer Untersuchungsbericht, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 05.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan Einsatztrainingszentrum Zoll, Heine+Jud, Stuttgart, Stand 15.12.2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung zu Vögeln und Reptilien, roosplan, Backnang, Stand 24.04.2023
- Bodenschutzkonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 05.05.2023
- Abfallverwertungskonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 07.02.2023
- Stellungnahme Versickerungsfähigkeit, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 31.01.2023

**Erfassungs- und Auswertungsbogen Biotoptypenbewertung (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)
Stadt Eppingen: Bebauungsplan „Einsatztrainingszentrum Tiefental“**

Erfassungs- und Auswertungsbogen Biotoptypenbewertung Bestand (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)

| Nr. | Code | Biotoptyp | Grundwert | Faktor | Biotopwert | Fläche (qm) | Bilanzwert | Flächenanteil |
|-----|-------|--|-----------|--------|------------|---------------|----------------|----------------|
| 1 | 37.11 | Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation | 4 | 1 | 4 | 589 | 2.356 | 2,13% |
| 2 | 60.10 | Von Bauwerken bestandene Flächen unter Vollaussnutzung der GRZ | 1 | 1 | 1 | 10.591 | 10.591 | 38,24% |
| 3 | 60.50 | Freiflächen der Gewerbegrundstücke (gärtnerisch gestaltet) | 4 | 1 | 4 | 8.583 | 34.332 | 30,99% |
| 4 | 60.21 | Erschließungsflächen, voll versiegelt | 1 | 1 | 1 | 2.412 | 2.412 | 8,71% |
| 5 | 45.10 | Baumreihe auf geringwertigem Biotoptyp (60.50): 16 Bäume x 40cm StU x 8 Wertpunkte | 8 | 1 | 8 | | 5.120 | |
| 6 | 41.22 | Baum-/Strauchhecke zur Randeingrünung (PFG 1) | 17 | 1 | 17 | 5.124 | 87.108 | 18,50% |
| 7 | 45.20 | Baumgruppe auf mittelwertigem Biotoptyp (33.41): 9 Bäume x 40cm StU x 6 Wertpunkte (PFG 3) | 6 | 1 | 6 | | 2.160 | |
| 8 | 33.41 | Fettwiese (PFG 3) | 13 | 1 | 13 | 399 | 5.187 | 1,44% |
| | | Summe | | | | 27.698 | 149.266 | 100,00% |

Erfassungs- und Auswertungsbogen Biotoptypenbewertung Planung (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)

| Nr. | Code | Biotoptyp | Grundwert | Faktor | Biotopwert | Fläche (qm) | Bilanzwert | Flächenanteil | |
|-----|-------|--|-----------|--------|------------|---------------|---------------|---------------------------|--|
| 1 | 60.10 | Von Bauwerken bestandene Flächen unter Vollaussnutzung der GRZ (0,8) | 1 | 1 | 1 | 19.951 | 19.951 | 72,03% | |
| 2 | 60.50 | Freiflächen der Gewerbegrundstücke (gärtnerisch gestaltet, 20 % der Fläche) | 4 | 1 | 4 | 4.988 | 19.952 | 18,01% | |
| 3 | 60.21 | Erschließungsflächen, voll versiegelt | 1 | 1 | 1 | 724 | 724 | 2,61% | |
| 4 | 45.10 | Baumreihe auf geringwertigem Biotoptyp (60.50): 30 Bäume x 40cm StU x 8 Wertpunkte | 8 | 1 | 8 | | 9.600 | | |
| 5 | 41.22 | Feldhecke zur Randeingrünung (PFG 1) | 14 | 1 | 14 | 2.035 | 28.490 | 7,35% | |
| | | Summe | | | | 27.698 | 78.717 | 100,00% | |
| | | | | | | | Bilanz | -70.549 Wertpunkte | |

Stand 25.10.2023




Stadt Eppingen

**Bebauungsplan
„Einsatztrainingszentrum Tiefental“**

**Bilanzierung
Schutzgut Arten und Biotope
Bestandssituation**

**Plandarstellung
Stand 25.10.2023**

 Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel I Buff

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

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de



33453/1

80% 60.10 (1)
20% 60.50 (4)

33639

33456

Jakob-Diefenbacher-Strasse

33454

45.10 (8)

45.10 (8)

41.22 (14)

45.10 (8)

60.21 (1)


Tiefental

Stadt Eppingen

Bebauungsplan
„Einsatztrainingszentrum Tiefental“

Bilanzierung
Schutzgut Arten und Biotope
Planungszustand

Plandarstellung
Stand 25.10.2023

 Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel I Buff

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

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de

32632

23264

32653

23275/1

23278

23279

23289/1

32671

23249/3

Stadt Eppingen: Bebauungsplan „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ - Bilanzierung Schutzgut Boden

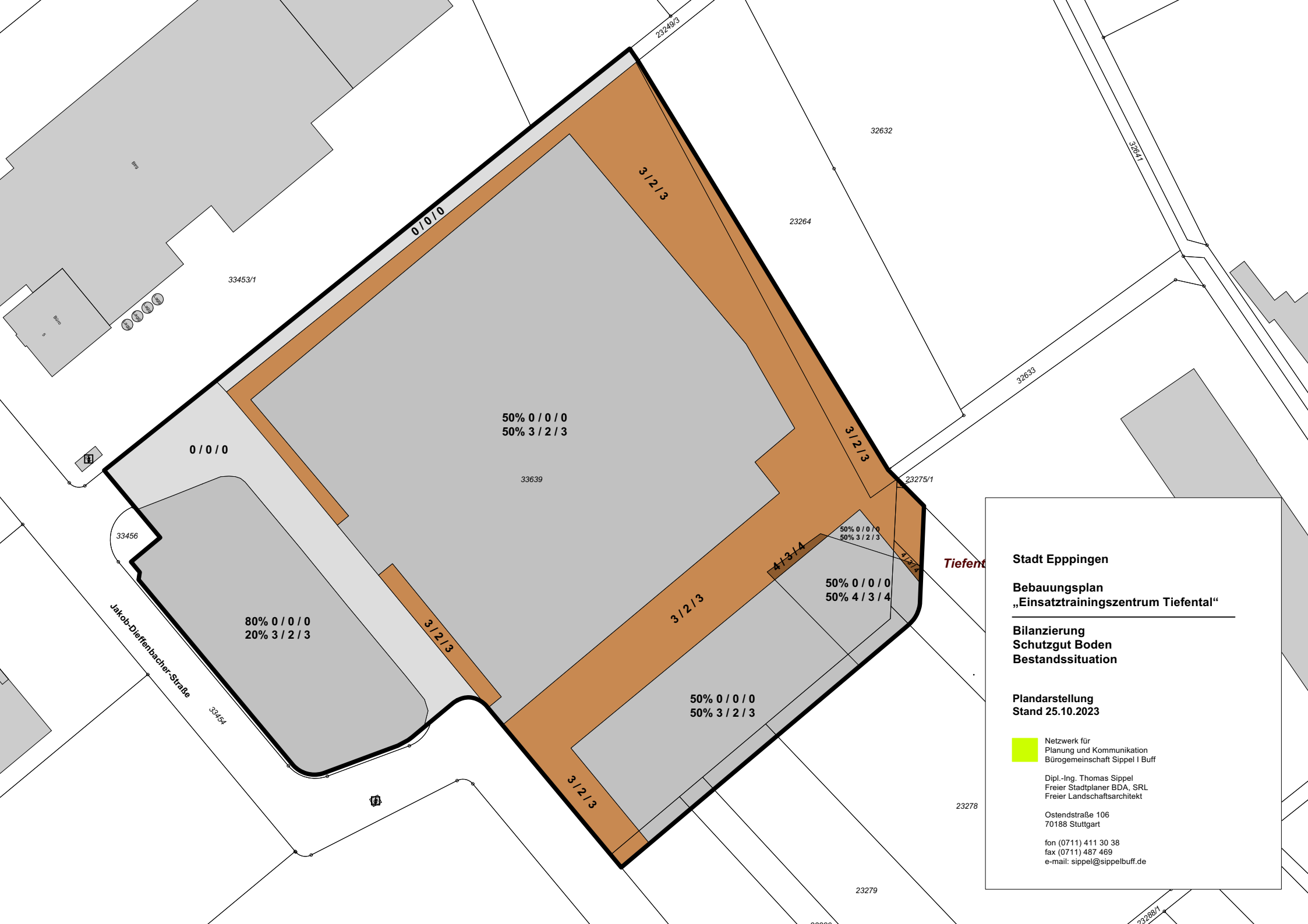
Beurteilungsbasis LuBW Heft 23, 2010 / Heft 24, 2012

| | Fläche (F) in qm | Bewertungsklasse vor dem Eingriff BvE | | | Bewertungsklasse nach dem Eingriff BnE | | | Durchschnitt Bodenwerteinheiten | Bodenwerteinheiten (BWE) | x 4 Ökopunkte Summe |
|---|------------------|--|----|----|---|----|----|------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| | | NB | AW | FP | NB | AW | FP | | | |
| Ausgangszustand | | | | | | | | | | |
| Ackerfläche | 589 | 3 | 2 | 3 | | | | 2,666 | 1.570 | 6.281 |
| Überbaubare Grundstücksflächen unter Vollaussnutzung der GRZ | 10.591 | 0 | 0 | 0 | | | | 0 | 0 | 0 |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 4/3/4) | 408 | 4 | 3 | 4 | | | | 3,666 | 1.496 | 5.983 |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 3/2/3) | 8.175 | 3 | 2 | 3 | | | | 2,666 | 21.795 | 87.178 |
| Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 4/3/4) | 56 | 4 | 3 | 4 | | | | 3,666 | 205 | 821 |
| Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 3/2/3) | 5.467 | 3 | 2 | 3 | | | | 2,666 | 14.575 | 58.300 |
| Öffentliche Erschließungsflächen, vollversiegelt | 2.412 | 0 | 0 | 0 | | | | 0 | 0 | 0 |
| Summe Bestand | 27.698 | | | | | | | | 39.641 | 158.563 |
| | | | | | | | | | | |
| Zustand nach Planung | | | | | | | | | | |
| Überbaubare Grundstücksflächen unter Vollaussnutzung der GRZ | 19.951 | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 4/3/4) | 107 | | | | 4 | 3 | 4 | 3,666 | 392 | 1.569 |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 3/2/3) | 4.881 | | | | 3 | 2 | 3 | 2,666 | 13.013 | 52.051 |
| Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 4/3/4) | 140 | | | | 4 | 3 | 4 | 3,666 | 513 | 2.053 |
| Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 3/2/3) | 1.895 | | | | 3 | 2 | 3 | 2,666 | 5.052 | 20.208 |
| Öffentliche Erschließungsflächen, vollversiegelt | 724 | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe Planung | 27.698 | | | | | | | | 18.970 | 75.881 |
| | | | | | | | | | Bilanz | -82.682 |

Legende:

- BvE = Bewertungsklasse vor Eingriff
- BnE = Bewertungsklasse nach Eingriff
- WE = Werteinheiten
- BWE = Bodenwerteinheiten
- NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit
- AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

Stand 25.10.2023




Stadt Eppingen

**Bebauungsplan
„Einsatztrainingszentrum Tiefental“**

**Bilanzierung
Schutzgut Boden
Bestandssituation**

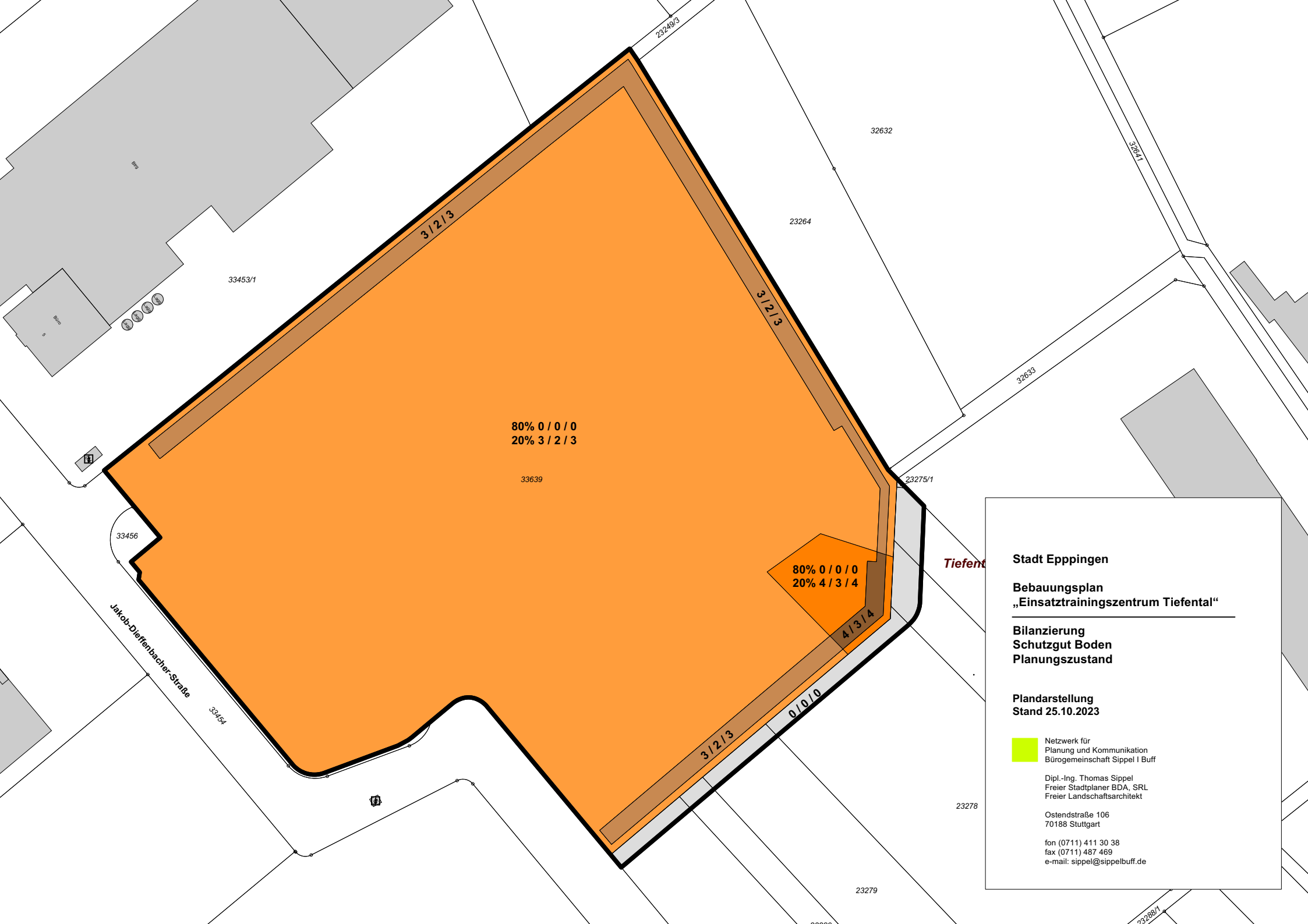
**Plandarstellung
Stand 25.10.2023**

 Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel I Buff

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

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de



80% 0 / 0 / 0
20% 3 / 2 / 3

33639

80% 0 / 0 / 0
20% 4 / 3 / 4

4 / 3 / 4

3 / 2 / 3

0 / 0 / 0

Tiefental

Jakob-Diefenbacher-Strasse

33454

33453/1

32632

23264

32653

23275/1

23278


23279

Stadt Eppingen

**Bebauungsplan
„Einsatztrainingszentrum Tiefental“**

**Bilanzierung
Schutzgut Boden
Planungszustand**

**Plandarstellung
Stand 25.10.2023**

 Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel I Buff

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

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de



**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Einsatztrainingszentrum Tiefental“
Plan Nr. 0750_070_00**

– *Sonstiges Sondergebiet (SO)* –

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

Stand: 29.11.2023

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

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.

Anlass der Planung ist eine Anfrage der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Errichtung eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion (GZD) im Gewerbegebiet Tiefental nordöstlich der Kernstadt Eppingen. Insgesamt sind 11 solcher Einsatztrainingszentren in Deutschland geplant. Der Standort Tiefental wurde dabei im Zuge einer Alternativenprüfung und Machbarkeitsprüfung für die Einsatztrainingszentren der Generalzolldirektion von Seiten der BImA als ein geeigneter und umsetzbarer Standort definiert. Von Seiten der Stadt Eppingen wird ebenfalls die Umsetzung des Vorhabens am Standort Tiefental städtebaulich und stadtplanerisch mitgetragen, um die Aufgaben der Zolldirektion und deren hoheitlichen Aufgabenbereich zu unterstützen.

Der Standort Tiefental ist bereits durch die Bebauungspläne „Tiefental I“ vom 12.10.2001 so-wie „Tiefental II“ vom 29.05.2009 planungsrechtlich belegt. Vorgesehen ist hier eine gewerblich geprägte Gebietsentwicklung im Sinne eines Gewerbegebietes (GE). Der Gewerbebestand-ort Tiefental ist mittlerweile zu großen Teilen aufgesiedelt. Die Planung für das Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion bezieht sich auf ein noch vorhandenes Flächenpotenzial im räumlichen Übergangsbereich zwischen den Bebauungsplänen Tiefental I und II.

Entsprechend der vorhandenen rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne ist das Vorhaben des Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion jedoch nicht umsetzbar, da die bestehenden Festsetzungen auf eine Bebauungsstruktur im Zuge zweier separater Baufelder mit entsprechenden Baugrenzen und der Nutzungswidmung eines Gewerbegebietes ausgerichtet sind. Damit besteht das Erfordernis einer Änderung der rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Einsatztrainingszentrum zu schaffen. Anstelle des Gewerbegebietes soll dabei entsprechend der über das Einsatztrainingszentrum entstehenden Gebietscharakteristik ein Sondergebiet festgesetzt werden. Ziel der Bauleitplanung ist damit die Umsetzung des Bundesvorhabens eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion am Standort Tiefental und die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in den bestehenden städtebaulichen Kontext des Bestandsgewerbegebietes Tiefental.

Da im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemmingen - Ittlingen eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan entsprechend des Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit Umwelt-

bericht geändert werden. Vor diesem Hintergrund soll der Flächennutzungsplan entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach

§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB im Zuge einer 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 geändert werden.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen wurde im Parallelverfahren geändert (19. punktuelle Änderung), da das Plangebiet im Flächennutzungsplan bisher nicht als Sondergebiet dargestellt war. Der Feststellungsbeschluss der Änderung wurde am 18.07.2023 gefasst. Die Änderung wurde wirksam mit Bekanntmachung am 31.08.2023 bzw. 01.09.2023.

Aufstellungsbeschlüsse:

In seiner öffentlichen Sitzung am 22.03.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst, die Aufstellungsbeschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2023 bekannt gemacht.

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 öffentliche Auslegung vom 03.03.2023 bis einschließlich 31.03.2023 im Rathaus der Stadt Eppingen statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.03.2023 bis einschließlich 31.03.2023 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 18.07.2023 und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

Die Anregungen fließen 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 Stadt Eppingen am 18.07.2023 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 Stadtanzeiger am 04.08.2023. Der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. nächste Seite) wurde nachfolgend gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis einschließlich 14.09.2023 im Rathaus der Stadt Eppingen ausgelegt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.08.2023 bis einschließlich 14.09.2023 wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. nächste Seite) den Behörden und Nachbarkommunen zur Stellungnahme übersandt.

In öffentlicher Sitzung am 21.11.2023 wurde von Seiten des Gemeinderates der Stadt Eppingen die Abwägungsentscheidung zur Entwurfsoffenlage gefällt, auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 04.10.2022
- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 2 Geotechnischer Untersuchungsbericht, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 05.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan Einsatztrainingszentrum Zoll, Heine+Jud, Stuttgart, Stand 15.12.2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung zu Vögeln und Reptilien, roosplan, Backnang, Stand 24.04.2023
- Bodenschutzkonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 05.05.2023
- Abfallverwertungskonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 07.02.2023
- Stellungnahme Versickerungsfähigkeit, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 31.01.2023

Auf die Fachgutachten als Anlagen des Bebauungsplans wird verwiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden folgende Aspekte ermittelt:

Übersicht der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter (Auszug aus dem Umweltbericht)

| Bereiche und Elemente mit Funktionen von besonderer Bedeutung | |
|---|---|
| Schutzgut Boden | Hochwertige Bodenfunktionen |
| Schutzgut Wasser | Hohe Wertigkeit aufgrund der Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer), Lage im Wasserschutzgebiet |
| Bereiche und Elemente mit Funktionen von allgemeiner Bedeutung | |
| Schutzgut Arten und Biotope | Intensiv genutzte Ackerfläche |
| Schutzgut Klima | Fläche zur Kaltluftentstehung, geringe Bedeutung für Siedlungslagen |
| Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung | für siedlungsnaher Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung |
| Schutzgut Landschaftsbild | Lage im offenen Landschaftsraum, vorhandene Vorbelastungen |
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | Archäologischer Prüffall (Prospektion jedoch ohne Befund) |
| Schutzgut Landwirtschaft | Vorrangflur |

Vorgesehene plangebietsinterne Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Definition der maximalen Höhe baulicher Anlagen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen Grundflächenzahl (*Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope*)
- Maßgaben zur extensiven Begrünung von Flachdächern (*Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (*Schutzgüter Wasser, Klima*)
- Maßgaben zur Freiflächengestaltung (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Boden, Klima*)
- Pflanzgebote zur Eingrünung (*Schutzgut Landschaftsbild, Arten und Biotope, Klima*)
- Maßgaben zur Begrünung von Fassaden (*Schutzgut Landschaftsbild, Arten und Biotope, Klima*)
- Maßgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung (*Schutzgut Arten und Biotope*)

- Maßgaben zur Ausführung von Einfriedigungen (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Vorgaben zur Rodung von Gehölzen (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Maßgaben zur Vermeidung von Vogelschlag (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Vorgaben zur Gestaltung und Material der Fassaden (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zu Stützmauern und Böschungen (*Schutzgut Boden, Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Dimension, Orientierung und Gestalt von Werbeanlagen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Ausführung Niederspannungsfreileitungsnetzes als Kabelnetz (*Schutzgut Landschaftsbild*)

Pflanzgebote:

- Einzelpflanzgebote entlang der Randbereiche nach Osten in Richtung des angrenzenden Landschaftsraums, nach Süden in Richtung des zu verlegenden Feldwegs und im Bereich des Verschwenks der Jakob-Dieffenbacher-Straße zur grünordnerischen Einbindung der Gebäude
- Allgemeines Pflanzgebot zur grünordnerischen Strukturierung des Baugrundstücks
- Flächiges Pflanzgebot (Pfg 1) zur Eingrünung
- Fassadenbegrünung zur visuellen Gliederung und verbesserten Einbindung der Gebäude

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)

Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten den nach Durchführung der Planung (unter Einbeziehung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen) vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt (vgl. Tabelle im Anhang).

Im Ergebnis lässt sich folgende Darstellung treffen:

| | |
|---|---------------------------|
| Rechnerisches Ergebnis der Ausgangssituation: | 149.266 Ökopunkte |
| Rechnerisches Ergebnis des Planungszustands: | 78.717 Ökopunkte |
| Saldo im Vergleich zum Bestand: | - 70.549 Ökopunkte |

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)

Ergänzend zu der naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23/24 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010/2012 und der zugeordneten Arbeitshilfe basiert. Für die Teilflächen des Plangebiets mit vorhandenem Planungsrecht wurden die Festsetzungen der Bestandsbebauungspläne als Grundlage herangezogen.

Bei der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung wird analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope von einer Vollaussnutzung der maximal zulässigen GRZ von 0,8 ausgegangen.

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt **-82.682 Ökopunkten** zu konstatieren.

Zusammenfassend ergibt sich folgende Bilanzierung:

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Schutzgut Arten und Biotope | - 70.549 Ökopunkte |
| Schutzgut Boden | - 82.682 Ökopunkte |
| Summe | - 153.231 Ökopunkte |

In der Summe zeigt sich, dass ein Kompensationsdefizit verbleibt, welches nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbar ist und deshalb über eine plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren ist.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Der spezifische Bedarf der Nutzung der geplanten Sonderbaufläche ergibt sich aus einer bundesweiten Planung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Auftrag der Generalzolldirektion (GZD), im Rahmen derer eine Neustrukturierung des Trainingsbetriebs geprüft, der damit verbundene Bedarf erhoben und bundesweit 11 Standorte zum Aufbau von Einsatztrainingszentren des Zolls zur Deckung des Bedarfs vorgesehen sind. Hierbei hat sich der Standort Eppingen Tiefental als ein geeigneter Standort herauskristallisiert.

Die standörtliche Alternativenprüfung erfolgte im Zuge der bundesweiten Suche der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die 11 Standorte der Einsatztrainingszentren und einer internen Bewertung der in Frage kommenden Standorte im Zuge von Einzelbetrachtungen anhand erster Machbarkeitsprüfungen in Frage kommender Standorte.

Für den Standort Tiefental ist dabei festzustellen, dass für diesen bereits Planungsrecht für gewerbliche Bauflächen vorhanden ist (Bebauungspläne Tiefental I und II). Eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort

Optimierung der Planung, Vermeidung unnötiger Eingriffswirkungen

Die Planung am konkreten Standort Tiefental erfolgte auf architektonischer und städtebaulicher Ebene vor dem Hintergrund der im Raumprogramm der Einsatztrainingszentren festgelegten Nutzungsbausteine und deren möglicher und möglichst effektiver baulicher Anordnung innerhalb des Plangeltungsbereichs mit dem Ziel einer Einfahrt von der HAUPTerschließung des Gewerbegebietes aus, einer kompakt gruppierten städtebaulichen Anordnung der drei erforderlichen Hallenkomplexe und einer Zuordnung der Freiflächen in Richtung Siedlungsrand / Landschaftsraum.

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:

Landratsamt Heilbronn

- Hinweis auf fehlende kartographische Darstellung der Ergebnisse der Brutvogelkartierung
 - o *Ergänzung des artenschutzrechtlichen Gutachtens*
- Empfehlung zum Erhalt des Birnbaums im Nordosten des Plangebiets
 - o *Verweis auf erforderliche Veränderung der Höhenlage, wodurch eine Einbindung des Birnbaums nicht möglich ist*
- Hinweis zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Abwertung des Biotoptyps 60.60 (Garten) nicht möglich
 - o *Anpassung der Bilanzierung*
- Hinweise zur Bilanzierung der Überschneidungsflächen mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen
 - o *Ergänzung einer Beschreibung der Methodik und einer Darstellung der Überschneidung mit den Bestandsbebauungsplänen*
- Anregung zur Aufnahme der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Textteil
 - o *Verweis auf Punkt C 11 des Textteils*
- Anregung zur Ergänzung der Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung
 - o *Entsprechende Ergänzung des Textteils*
- Anregung zur Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge
 - o *Verzicht auf Festsetzung aufgrund vorliegender Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit*
- Anregung zur Ergänzung artenschutzrechtlicher Grundsätze und Schutzfristen
 - o *Aufnahme in den Textteil unter C 11*

- Hinweis zu Mindestabständen von Einfriedungen und Anpflanzungen zu landwirtschaftlichen Feldwegen
 - o *Verweis auf ausreichende Breite des neu gebauten Feldwegs ohne Erforderlichkeit zusätzlicher Abstände*
- Hinweis zur Berücksichtigung von landwirtschaftlichen Zufahrten und Überfahrtsrechten, sowie Drainagen
 - o *Verweis, dass keine Zufahrten / Überfahrtsrechte vorhanden sind*
- Empfehlung zum Auftrag des Oberbodens auf landwirtschaftlichen Flächen
 - o *Aufnahme der Hinweise in den Textteil*
- Hinweis auf mögliche Emissionen durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung
 - o *Aufnahme des Hinweises in den Textteil*
- Anregung zur Planung von integrierten Photovoltaikanlagen zur Minimierung des Flächenverbrauchs
 - o *Aufnahme eines Hinweises zur Beachtung des § 23 KlimaG in den Textteil*
- Hinweise zum Bodenschutz
 - o *Verweis auf bereits im Textteil enthaltene Festsetzungen*
- Hinweise zur Ergänzung des Bodenschutzkonzepts
 - o *Ergänzung des Gutachtens in Abstimmung mit den Fachbehörden*
- Hinweise zur bodenkundlichen Baubegleitung
 - o *Aufnahme der Hinweise in den Textteil*
- Verweis auf fehlende Aussagen zur Kapazität der Kanalisation und Kläranlage
 - o *Prüfung der Auswirkungen durch den Bebauungsplan mit dem Ergebnis, dass keine Maßnahmen am Entwässerungssystem erforderlich werden*
- Hinweise zum Regenwassermanagement und zur Berücksichtigung wasserhaushaltsbezogener Ziele
 - o *Verweis auf festgesetzte extensive Dachbegrünung, jedoch fehlende Möglichkeiten zur Versickerung*
 - o *Ergänzung einer Verpflichtung zur Umsetzung einer Zisterne*
- Hinweis auf verkehrsrechtliche Belange
 - o *Verweis auf erfolgte Abstimmung mit der Unteren Verkehrsbehörde*

Netze BW

- Hinweis auf voraussichtlich erforderliche kundenseitige Trafostation
 - o *Verweis auf Zulässigkeit als Nebenanlage und entsprechende Planung des Vorhabenträgers*

Netze-Gesellschaft Südwest

- Hinweise zur Bestandsleitungsinfrastruktur, zu möglichen Leitungsrechten, zur Herstellung und zum Bauablauf
 - o *Abstimmung durch den Vorhabenträger*
 - o *Hinweis, dass keine Privatstraßen geplant sind*

Deutsche Telekom Technik

- Hinweise zur Bestandsleitungsinfrastruktur und zur Versorgung des Plangebiets
 - o *Verweis auf Verlauf der bestehenden Telekommunikationslinien außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans*

Amprion

- Hinweise auf angrenzende Höchstspannungsfreileitung und damit zusammenhängenden Schutzstreifen
 - o *Darstellung der Höchstspannungsfreileitung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes*
 - o *Aufnahme eines Hinweises zu Baumstandorten und zu nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in den Textteil*

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

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 04.07.2023 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:

Regierungspräsidium Stuttgart

- Hinweis auf die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und die erheblichen Prüfpflichten, insbesondere Starkregenereignisse betreffend
 - o *Verweis auf bereits überplanten Gewerbestandort ohne besondere Gefahren durch Starkregenereignisse*

Landratsamt Heilbronn

- Hinweis auf Umsetzung und Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - o *Verweis auf bindende Festsetzung dieser Maßnahmen*
- Anregung zur Korrektur der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bezüglich der Baumpflanzungen
 - o *Verweis auf Berücksichtigung der Baumstandorte im Rahmen der Bewertung der Hecken (PFG1)*
- Anregung zur Korrektur der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bezüglich der B Ausgleichsmaßnahmen der Bestandsbebauungspläne
 - o *Verweis auf bereits erfolgte Berücksichtigung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen in der Bilanzierung*
- Forderung teilweise nicht umgesetzte Pflanzgebote im Bereich der Bestandsbebauungspläne umzusetzen
 - o *Weiterleitung an zuständige Abteilung*
- Wunsch nach Festsetzung nur von lebenden Einfriedigungen
 - o *Verweis auf Nichtumsetzbarkeit aufgrund des besonderen Schutzbedürfnisses des Vorhabens*
- Anregung zur Ergänzung der Festsetzung zur Durchwanderbarkeit von Einfriedigungen für Kleintiere
 - o *Anpassung der Festsetzung*
- Hinweis auf Berücksichtigung von möglichen Auswirkungen durch Starkregen
 - o *Verweis auf vorhandene Infrastruktur*
 - o *Ergänzung eines Hinweises zu Vorkehrungen auf dem Baugrundstück in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen*
- Anmerkung zum Hinweis bezüglich der bodenkundlichen Baubegleitung im Textteil
 - o *Streichung des Absatzes entsprechend der Anmerkung*
- Anmerkungen zum Bodenschutzkonzept
 - o *Ergänzung von Aussagen zu geeigneten trockenen Wetterbedingungen und der Überwachung*
 - o *Einreichung des finalen Bodenschutzkonzepts mit dem Bauantrag*

- Verweis auf ordnungsgemäße Entsorgung von belastetem Boden
 - o Berücksichtigung
- Hinweis auf fehlende Aussagen zur Kapazität der Kanalisation und Kläranlage
 - o *Verweis auf vorhandene Infrastruktur zur Ableitung von Schmutzwasser mit ausreichenden Dimensionierungen für die geplante Nutzung*

Netze BW

- Hinweise auf vorhandenen Versorgungsleitungen
 - o *Hinweis, dass eine Änderung der Bestandsleitungen nicht erforderlich ist*

Deutsche Telekom Technik

- Forderung der Zulässigkeit von Mobilfunksendeanlagen
 - o *Hinweis, dass der Ausschluss sich lediglich auf die private Baugrundstücksfläche bezieht und die Umsetzung auf öffentlichen Flächen weiterhin möglich ist*
 - o *Ergänzung der Begründung*
- *Widerspruch gegen unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien*
 - o *Zulassung durch Anpassung der örtlichen Bauvorschrift*
 - o *Hinweis auf weiterhin bestehendes Ziel der unterirdischen Verlegung*

Amprion

- *Hinweise zur Konfliktprävention bei der baulichen Gestaltung*
 - o *Ergänzung eines Hinweises auf möglicherweise störend wahrnehmbare leitungsabhängige Geräuschmissionen*

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. oben).

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 25.10.2023 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 Stadt Eppingen am 21.11.2023.

Gefertigt: Eppingen, 29.11.2023

Abteilung Stadtplanung
gez. Maximilian von Versen