

Hinweise

— x — gestrichene Festsetzungen

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 (1) BauGB am 26.05.2020

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung § 2 (1) BauGB am 12.06.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB vom 15.06.2020 bis 03.07.2020

Schriftliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die ermittelten, plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Streitland 1. Änderung“ befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Das im Zuge der **plangebietsexternen** Ausgleichsmaßnahme zu kompensierende Defizit beträgt

im Schutzgut Arten und Biotope	-40.092 Ökopunkte
im Schutzgut Boden	-28.480 Ökopunkte
Summe	-68.572 Ökopunkte

Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen zum Plangebiet zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt über eine monetarisierte Bewertung / Ökopunkte und ist im Umweltbericht beschrieben. Die Kompensation der 68.572 Ökopunkte erfolgt durch Abbuchung 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 315.146 Wertpunkte für den Bebauungsplan „Dorfwiesen / Herrenacker II“ ausgebucht wurden. Zudem sind 199.434 Ökopunkte für den Bebauungsplan „Sulzfelder Straße IV“ vorgesehen.

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 und § 4 (1) i.V.m. § 2 (2) BauGB vom 15.06.2020 bis 03.07.2020

Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss am 13.10.2020

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 (2) BauGB am 16.10.2020

Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom 26.10.2020 bis 26.11.2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB vom 12.10.2020 bis 26.11.2020

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 (1) BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW am 02.03.2021

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung sowie der Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausfertigung:
Stadt Eppingen
Eppingen, den 30.04.2021

Thalmann,
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.05.2021

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- GEe1 Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
- GE2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (4), § 20 (1) BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (3.16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

- GH max maximal zulässige Giebelhöhe als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 23 (2) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P öffentliche Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- hier: Umspannstation

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Ausgestaltung gemäß des Grünordnungsplanes in der Anlage
- EA Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Wasserflächen, Gräben

- offenes Gerinne

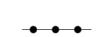
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- hier: Leitungsrecht zugunsten des E-Werkes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4), § 16 (5) BauGB)



**Stadt Eppingen
Ortsteil Elsenz**

**Bebauungsplan
"Streitland - 1. Änderung"
Plan Nr. 752.011.01**

Stand 07.09.2020

Maßstab 1:1.000



Große Kreisstadt Eppingen

Bebauungsplan

„Streitland – 1. Änderung“

Plan Nr. 752.011.01

Begründung

(§ 9 (8) BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

Stand 07.09.2020

1. Allgemeines

Die Große Kreisstadt Eppingen ist eine Flächengemeinde mit sechs Stadtteilen und derzeit rund 21.500 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.

2. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung, Verfahren

Gemäß § 1 (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.

Das Gewerbegebiet „Streitland“ in Elsenz ist zwischenzeitlich teilweise aufgesiedelt, weist jedoch noch freie Bauflächen auf. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte in geschwungener Form mit privaten Grünflächen als Einbuchtungen in das Gewerbegebiet.

Hierdurch werden Gewerbegrundstücke die an einer Einbuchtung liegen, im Vergleich zu Nachbargrundstücken ohne Einbuchtung, hinsichtlich ihrer Bebauung eingeschränkt.

Durch Bestandsbetriebe im Plangebiet sowie auch aktuell geplanter bzw. im Bau befindlicher Betriebe wurde absehbar ein Erweiterungsbedarf angemeldet. Hierbei stellen die festgesetzten Baugrenzen der gewerblichen Bauflächen in ihrer derzeitigen Form eine Einschränkung für die Betriebe dar, sodass auf den bestehenden Baugrundstücken keine adäquaten Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Gleichzeitig sind benachbarte Grundstücke bereits bebaut oder verkauft. Anderweitige Ausweichmöglichkeiten im Stadtteil sind derzeit nicht verfügbar.

Auch im Rahmen von Neuansiedlungen haben sich die geschwungenen Baugrenzen als Hindernis für eine Ansiedlung herausgestellt, da im Bereich von Einbuchtungen weniger überbaubare Fläche zur Verfügung steht.

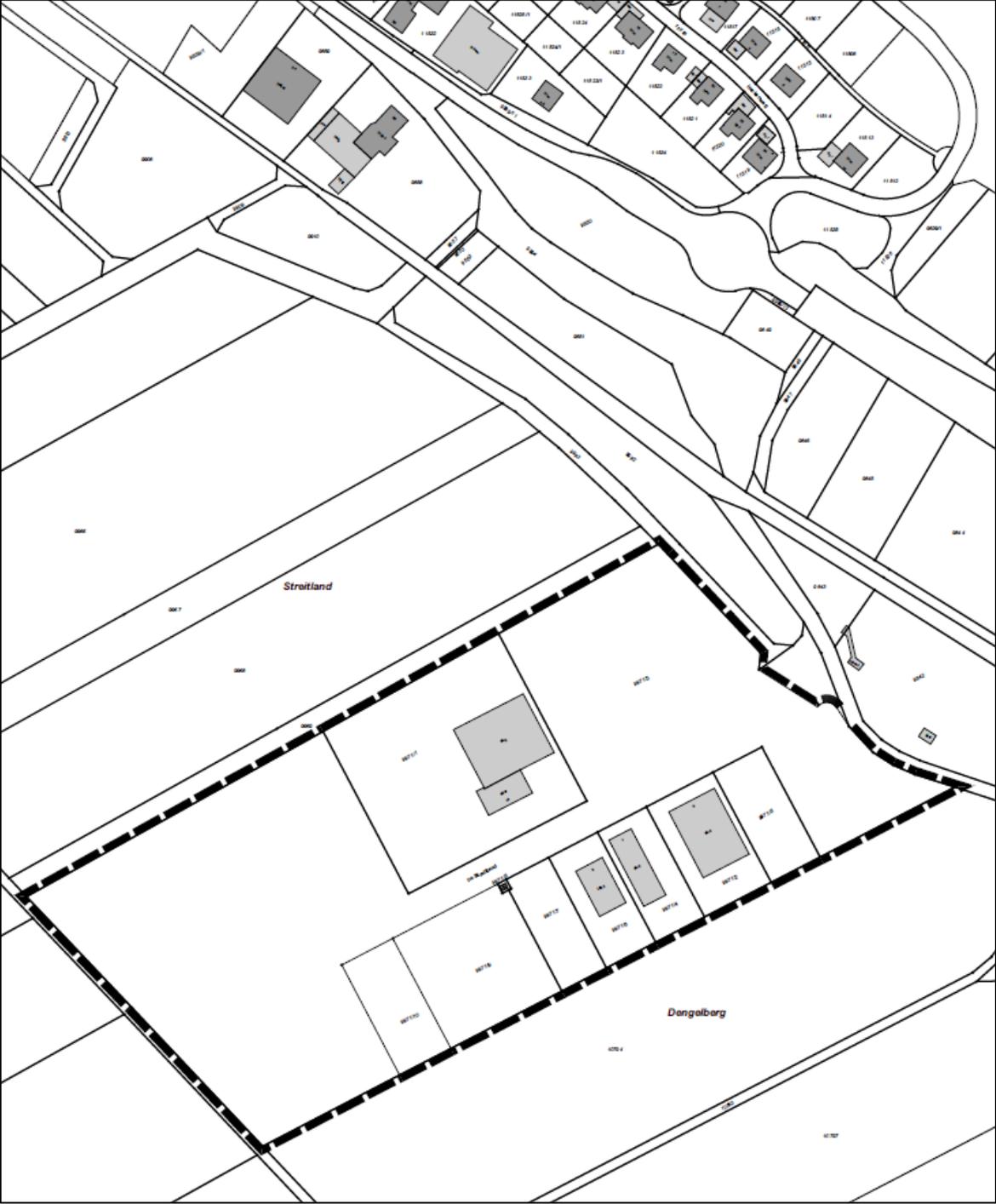
Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens gem. §1 (3) BauGB resultiert daher aus der Zielsetzung, die Bebauungsmöglichkeiten zu optimieren und für alle Gewerbegrundstücke vergleichbare Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Dadurch wird zum einen die Aufsiedlung vorhandener und voll erschlossener gewerblicher Bauflächen unterstützt und es werden die Entwicklungsmöglichkeiten der bereits ansässigen Betriebe sichergestellt. Zudem wird im Hinblick auf eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht eine bessere Ausnutzung des bestehenden Gewerbegebiets ermöglicht. Dadurch kann zu einer verminderten Ausweisung neuer Baugebietsflächen im Außenbereich beigetragen werden.

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

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den südlichen Teil des Bestandsbebauungsplans „Streitland“, welcher die Gewerbeflächen beinhaltet. Der Planbereich besitzt eine Größe von ca. 4,2 ha.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Stand 28.01.2020, unmaßstäblich



4. Bestandssituation

4.1. Bestehende Nutzungen und Merkmale

Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich erschlossen und zu etwa 1/3 aufgesiedelt.

Bestehende Nutzung und Merkmale außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet grenzt nach Norden, Westen und Süden an landwirtschaftliche Flächen. Im Osten schließen öffentliche Grünflächen (Eingriffsausgleichsflächen) sowie die Kläranlage an.

Abbildung 2: Luftbild des Plangeltungsbereichs und dessen räumliches Umfeld



4.2. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Eppingen

Landesentwicklungsplanung 2002

Die Stadt Eppingen liegt 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).

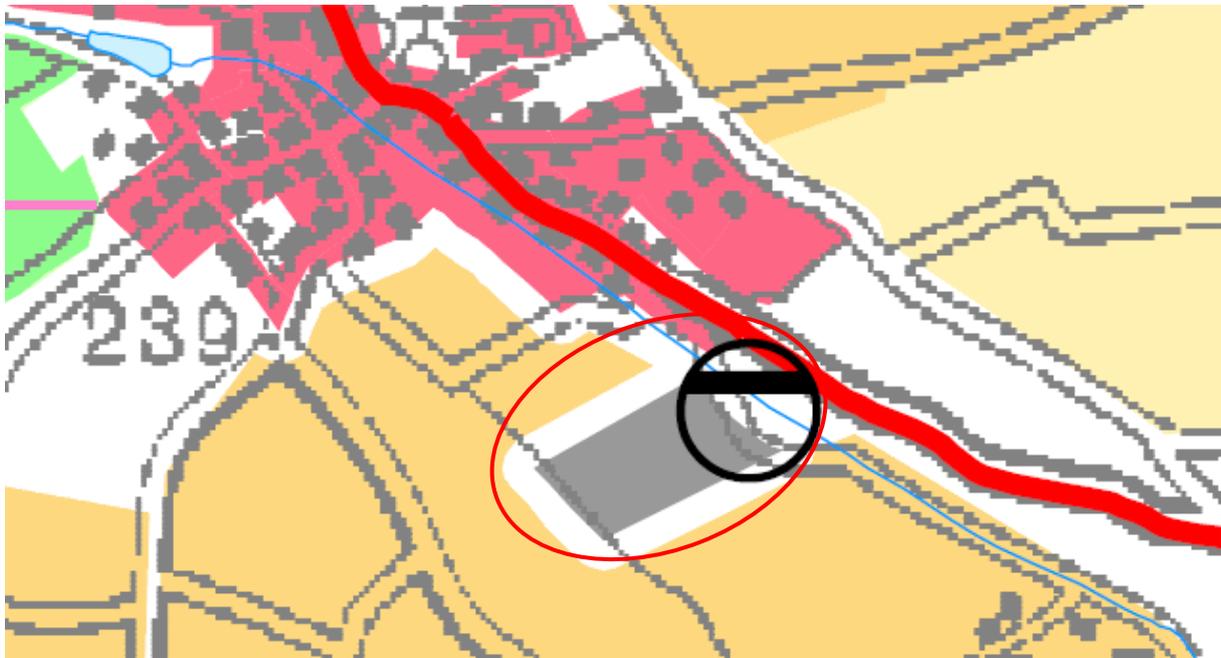
Gemäß Punkt 3.1.9 Z ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Die Bebauungsplanänderung entspricht dabei dem Ziel des Landesentwicklungsplans Möglichkeiten der Arrondierung zu nutzen.

Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Die Stadt Eppingen ist als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen.

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist in der Raumnutzungskarte das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe aus. Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des Regionalplans.

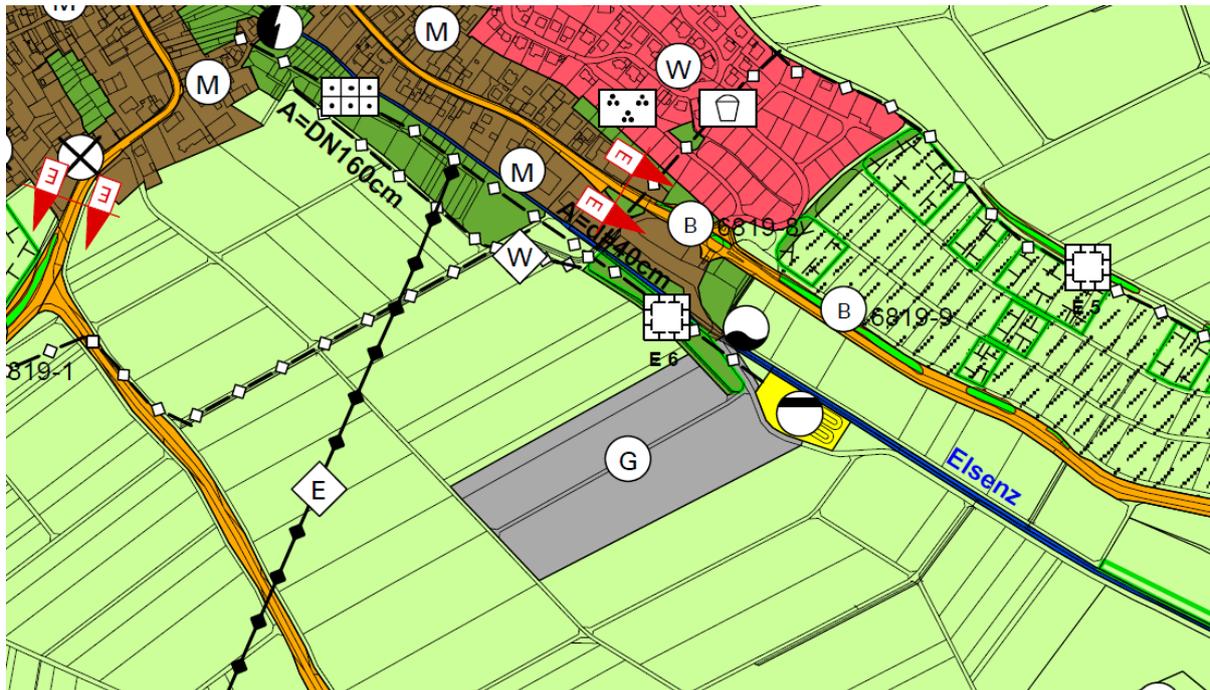
Abbildung 3: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007, unmaßstäblich



Bebauungspläne

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Streitland“ ist seit 12.10.2001 rechtskräftig. Er setzt im Bereich des Plangebiets insbesondere Gewerbegebiets- sowie eingeschränkte Gewerbegebietsflächen mit umgebenden privaten Grünflächen und Flächen für den Eingriffsausgleich, Verkehrsflächen, sowie Versickerungsflächen fest.

Abbildung 5: Übersicht Bebauungsplan „Streitland“, unmaßstäblich



Die Bebauungsplanänderung hat zum Ziel die Baugrenzen zu begradigen und somit die überbaubare Fläche anzupassen. In der Konsequenz ergeben sich dadurch auch Veränderungen der Bauflächen, der privaten Grünflächen, der Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Flächen zur Eingriffskompensierung. Die verbleibenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Streitland“ bleiben weiterhin bestehen und sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Streitland – 1. Änderung“ vereinbar.

Zur Veranschaulichung ist nachfolgend eine Überlagerung der beiden Bebauungspläne dargestellt.

Abbildung 6: Überlagerung Bebauungspläne „Streitland“ und „Streitland – 1. Änderung“, unmaßstäblich



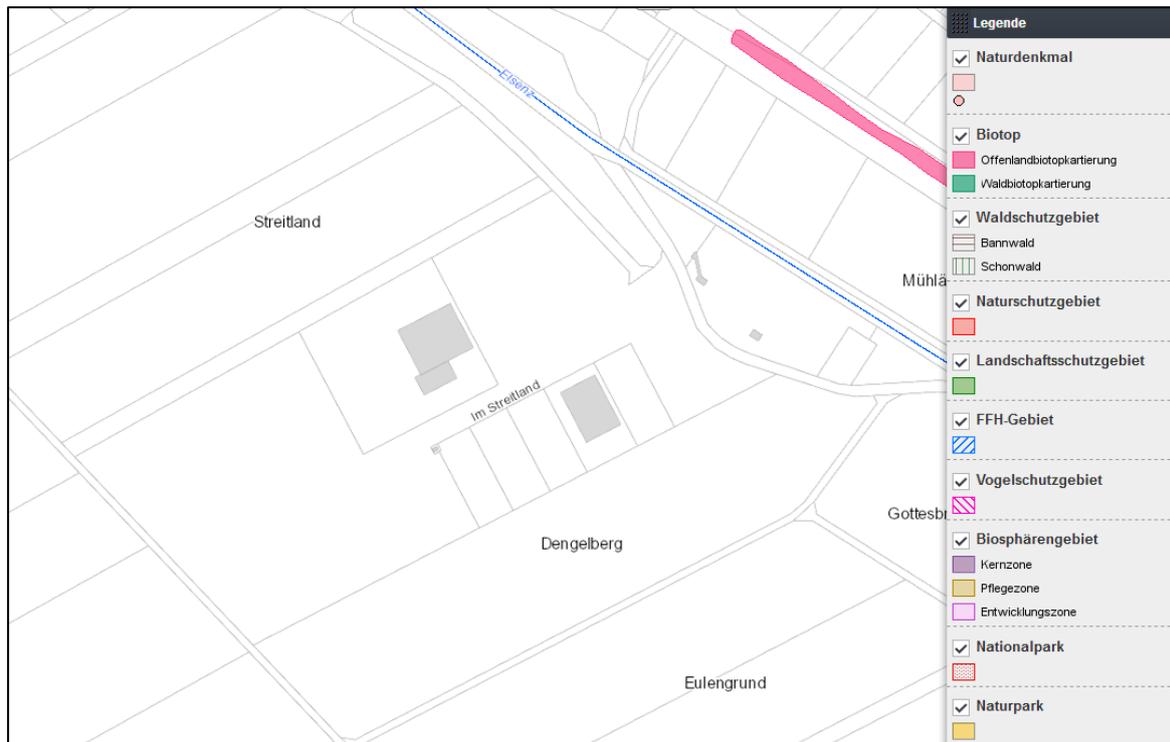
Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz/ Starkregen

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebietszonen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht/ Natura 2000-Gebiete

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

Abbildung 6: Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LuBW, 2020), unmaßstäblich



Altlasten

Kenntnisse über Altlasten/ Altstandorte liegen nicht vor.

Denkmalschutz

Kenntnisse über Boden- oder Kulturdenkmale liegen derzeit nicht vor.

Artenschutz

In Ihrer fachlichen Stellungnahme vom 28.05.2020 kommt die Gruppe für Ökologische Gutachten, Stuttgart zu folgender Einschätzung:

„Im Zusammenhang mit der geplanten 1. Änderung eines Bebauungsplans Streitland sind bezogen auf die Belange des besonderen Artenschutzes (§44 BNatSchG) folgende Sachverhalte darzulegen:

- Abweichend von der bereits durchgeführten Artenschutzprüfung (GÖG 2011) haben sich die Baugrenzen in dem jetzt zu ändernden Abschnitt des Bebauungsplanes geringfügig verschoben, so dass sich die bebaubare Fläche in geringem Umfang vergrößert hat.*
- Diese Änderung umfasst eine Begradigung der Baugrenzen, was allerdings keine relevante Veränderung der Vorhabenwirkungen hinsichtlich der Belange des Artenschutzes bedingt.*
- Die in diesem Bereich betroffenen Feldlerchen bedürfen weithin in gleichem Umfang der in der Artenschutzprüfung (GÖG 2011) benannten Maßnahmen (V1 Bauzeitenbeschränkung und C1 Entwicklung von Buntbrachen).“*

Auf die fachliche Stellungnahme, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

Hinweis:

Die genannte Vermeidungsmaßnahme V1 umfasst die Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldberäumung von Anfang Oktober bis Mitte Februar zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase. Diese ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans weiterhin zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

In seiner fachlichen Stellungnahme vom 25.08.2020 kommt das Büro Kurz & Fischer, Bretten, zu dem Ergebnis, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte für das benachbarte Dorfgebiet sowie Allgemeine Wohngebiet „Freudenhölde II“ unterschritten und somit eingehalten werden. Das s.g. Irrelevanzkriterium der TA-Lärm wird erfüllt.

„Unter in den emittierenden Gebietsausweisungen üblichen Nutzungen ist somit durch eine Umwidmung mit keinen schallimmissionsschutztechnischen Konflikten im benachbarte Dorfgebiet sowie Allgemeine Wohngebiet „Freudenhölde II“ zu rechnen.“

Auf die fachliche Stellungnahme, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Baugrenzen zu begradigen und somit die überbaubare Fläche anzupassen.

Entsprechend des Bebauungsplans „Streitland“ ist dabei grünordnerisch zum Siedlungsrand hin weiterhin eine Eingrünung in Form einer 5 m breiten privaten Grünfläche mit zu bepflanzenden Flächen für den Eingriffsausgleich festgesetzt, um einen eingegrüntem Siedlungsrand als Übergang in die angrenzende Landschaft zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits hergestellt und gesichert. Die im Bestandsbebauungsplan festgesetzte Umspannstation wurde an anderer Stelle realisiert. Dies wird entsprechend in die 1. Änderung übernommen.

6. Änderungsinhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte im Bebauungsplan „Streitland“ in geschwungener Form mit privaten Grünflächen als Einbuchtungen in das Gewerbegebiet. Hierdurch

sind Gewerbegrundstücke die an einer Einbuchtung liegen, im Vergleich zu Nachbargrundstücken ohne Einbuchtung, in ihrer Bebauung eingeschränkt.

Die Baugrenzen werden daher begradigt, sodass für alle Gewerbegrundstücke vergleichbare Bebauungsmöglichkeiten entstehen und die Entwicklungsmöglichkeiten der bereits ansässigen Betriebe sichergestellt werden.

Bei den vorgesehenen Änderungen handelt es sich dabei um eine kleinflächige Arrondierung der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen.

7. Planverwirklichung

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten, da Kostenaufwendungen für zusätzlich notwendige öffentliche Infrastruktur und deren Planung und Unterhaltung nicht notwendig werden.

Der Bebauungsplan wird durch den Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung der Stadt Eppingen erstellt.

8. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am 02.03.2021 gebilligt.

9. Anlagen

- Fachliche Stellungnahme zum Artenschutz, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 28.05.2020
- Fachliche Stellungnahme zu Gewerbelärmmissionen, Büro Kurz & Fischer, Bretten, Stand 25.08.2020

Eppingen, den 30.04.2021

Thalmann

Bürgermeister



Große Kreisstadt Eppingen

Bebauungsplan

„Streitland – 1. Änderung“

Plan Nr. 752.011.01

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

Stand 07.09.2020

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.

Das Gewerbegebiet „Streitland“ in Elsenz ist zwischenzeitlich teilweise aufgesiedelt, weist jedoch noch freie Bauflächen auf. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte in geschwungener Form mit privaten Grünflächen als Einbuchtungen in das Gewerbegebiet. Hierdurch werden Gewerbegrundstücke die an einer Einbuchtung liegen, im Vergleich zu Nachbargrundstücken ohne Einbuchtung, hinsichtlich ihrer Bebauung eingeschränkt.

Durch Bestandsbetriebe im Plangebiet sowie auch aktuell geplanter bzw. im Bau befindlicher Betriebe wurde absehbar ein Erweiterungsbedarf angemeldet. Hierbei stellen die festgesetzten Baugrenzen der gewerblichen Bauflächen in ihrer derzeitigen Form eine Einschränkung für die Betriebe dar, sodass auf den bestehenden Baugrundstücken keine adäquaten Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Gleichzeitig sind benachbarte Grundstücke bereits bebaut oder verkauft. Anderweitige Ausweichmöglichkeiten im Stadtteil sind derzeit nicht verfügbar.

Auch im Rahmen von Neuansiedlungen haben sich die geschwungenen Baugrenzen als Hindernis herausgestellt, da im Bereich von Einbuchtungen weniger überbaubare Fläche zur Verfügung steht.

Ziel ist es daher, die Bebauungsmöglichkeiten zu optimieren und für alle Gewerbegrundstücke vergleichbare Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Dadurch wird zum einen die Aufsiedlung vorhandener und voll erschlossener gewerblicher Bauflächen unterstützt, zum anderen werden die Entwicklungsmöglichkeiten der bereits ansässigen Betriebe sichergestellt. Zudem wird im Hinblick auf eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht eine bessere Ausnutzung des bestehenden Gewerbegebiets ermöglicht. Dadurch kann zu einer verminderten Ausweisung neuer Baugebietsflächen im Außenbereich beigetragen werden.

Verfahrensablauf

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

Aufstellungsbeschluss:

In seiner öffentlichen Sitzung am 26.05.2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.06.2020 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 15.06 bis einschließlich 03.07.2020 im Rathaus der Stadt Eppingen statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.06 bis einschließlich 03.07.2020 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 13.10.2020 und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

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

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

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Eppingen am 13.10.2020 erfolgte der Entwurfs- und Offenlagebeschluss 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 16.10.2020.

Der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) wurde nachfolgend gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mind. 30 Tage, in der Zeit vom 26.10.2020 bis einschließlich 26.11.2020 im Rathaus der Stadt Eppingen ausgelegt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. 4 Abs. 2 BauGB vom 16.10.2020 bis einschließlich 26.11.2020 wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) den Behörden und Nachbarkommunen zur Stellungnahme übersandt.

In öffentlicher Sitzung am 02.03.2021 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 liegen vor:

- Fachliche Stellungnahme zum Artenschutz, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 28.05.2020
- Fachliche Stellungnahme zu Gewerbelärmimmissionen, Büro Kurz & Fischer, Bretten, Stand 25.08.2020

Auf die jeweiligen Fachgutachten als Anlage 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)

Schutzgut	Bestandsbewertung	Eingriffsintensität
Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung		
Arten und Biotope/ Biologische Wertigkeit	Hochwertige Strukturelemente (Randeingrünung)	erhebliche Eingriffswirkung
Boden	Hochwertige Bodenfunktionen	erhebliche Eingriffswirkung
Wasser	hohe Wertigkeit aufgrund der Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer)	erhebliche Eingriffswirkung
Landschafts-/Ortsbild	Bauliche Vorprägung, starke Eingrünung	erhebliche Eingriffswirkung
Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung		
Klima/ Luft	Potenzial zur kleinklimatischen Melioration	unerheblich
Biotopverbund	Randeingrünung bleibt grundsätzlich erhalten	unerheblich
Mensch/ Erholung	für siedlungsnaher Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung	unerheblich
Kultur-/ Sachgüter	keine Kultur- bzw. Bodendenkmäler bekannt	unerheblich
Fläche/ Landwirtschaft	Keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen, private Grünflächen	geringe Erheblichkeit

Vorgesehene plangebietsinterne Maßnahmen:

Dieses Kompensationsdefizit ist nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbar und ist schutzgutübergreifend über eine plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren.

Vorgesehene plangebietsexterne Maßnahmen:

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von **68.572 Ökopunkten** (40.092 Ökopunkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 28.480 Ökopunkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch Abbuchung von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokontomaßnahme der Offenlegung des Rohrbachs.

Die Maßnahme wurde zunächst anhand der Kostenschätzung des Vorentwurfs bilanziert. Nach Umsetzung liegen nun die tatsächlichen Kosten der Maßnahme vor, wonach sich folgende Gesamtbilanzierung ergibt:

Technische Bauwerke:	1.066.969,60 € x 2	= 2.133.939 Ökopunkte
Renaturierungsmaßnahmen:	427.772,38 € x 4	= 1.711.090 Ökopunkte
Gesamt:	1.494.741,98 €	3.845.029 Ökopunkte

Da die Stadt Eppingen für die Maßnahme eine wasserwirtschaftliche Förderung in Höhe von 852.000 € erhalten hat, ergibt sich ein Eigenanteil der Stadt von 43 % der Gesamtkosten, das entspricht **1.653.362 Ökopunkte**, die für das Ökokonto anrechenbar sind. Von dieser Summe wurden bereits 315.146 Ökopunkte für den Bebauungsplan „Dorfwie- sen / Herrenäcker II“ ausgebucht. Zudem sind 199.434 Ökopunkte für den Bebauungsplan „Sulzfelder Straße IV“ vorgesehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Der Bebauungsplan bezieht sich auf eine bauleitplanerisch bereits überplante Siedlungsstruktur. Bei den vorgesehenen Änderungen handelt es sich dabei um eine kleinflächige Arrondierung der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen.

Durch die Begradigung der Baugrenzen werden für alle Gewerbegrundstücke vergleichbare Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Dadurch wird zum einen die Aufsiedlung vorhandener und voll erschlossener gewerblicher Bauflächen unterstützt und es werden die Entwicklungsmöglichkeiten der bereits ansässigen Betriebe sichergestellt. Zudem wird im Hinblick auf eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht eine bessere Ausnutzung der überbaubaren Flächen ermöglicht.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Im Hinblick auf die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen wird zudem möglichst vermieden hochwertige landwirtschaftliche Flächen zu beanspruchen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Regierungspräsidium Stuttgart

- Hinweis auf Beachtung des § 1 Abs. 3-5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB
 - o *Verweis auf bereits erfolgte Berücksichtigung.*

Landratsamt Heilbronn

- Vorgaben zur Randeingrünung zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Biotopverbund
 - o *Verweis auf den Umweltbericht der diese Aspekte behandelt sowie Verweis die bereits bestehenden und weiterhin geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Streitland“*
- Frage nach Ausgleich des Kompensationsdefizits
 - o *Ergänzung des Umweltberichts.*
- Forderung der Festsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenbeschränkung
 - o *Hinweis, dass eine solche Festsetzung nicht die notwendige bodenrechtliche Relevanz i. S. d. § 9 Abs. 1 BauGB aufweisen könnte.*
- Hinweis, wie vorzugehen ist, sollte im Zuge der Bebauung bei länger gelagerten Erdmieten eine temporäre Besiedlung mit Zauneidechsen erfolgen.
 - o *Verweis auf Baugenehmigungsverfahren.*
- Hinweis, dass eine Stellungnahme zum Immissionsschutz erst nach Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erfolgen kann.
 - o *Ergänzung der Begründung und des Umweltberichts durch eine Stellungnahme zu Gewerbelärmimmissionen.*

Deutsche Telekom

- Hinweise auf bestehende Leitungen und die Bauausführung
 - o *Verweis, dass bestehende Leitungen nicht tangiert werden und die Erschließung bereits erfolgt ist.*

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

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 07.09.2020 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 ging keine Stellungnahme 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 Beachtung des § 1 Abs. 3-5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB
 - o *Verweis auf bereits erfolgte Berücksichtigung.*

Landratsamt Heilbronn

- Bitte um Übersendung eines Auszugs aus dem Ökokonto
 - o *Verweis auf erfolgende Übersendung.*

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 27.11.2020 wird verwiesen.

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Eppingen am 02.03.2021.

Gefertigt: Eppingen, 30.04.2021

Abteilung Stadtplanung

gez. M.Eng. Verena Strobel

Thalman

Bürgermeister