

Grundlage: ALKIS/LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
 Stand: der Basisinformation: 28.04.2020

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 § 9 Abs. 1, 2, 3 u. 7 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - WH maximal zulässige Wandhöhe
  - FH maximal zulässige Firsthöhe
  - z.B. EFH=246 maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
- offene Bauweise, Einzel-/ Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Ausrichtung der Außenwände, Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - P Parkplatz
  - F Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
  - LW Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - Abf temporärer Standplatz für Abfallbehälter
- Flächen für Versorgungsanlage**
- Zweckbestimmung: Elektrizität - geplante Trafostation
- öffentliche Grünflächen**
- ÖG1 öffentliche Grünfläche - Randeingrünung
  - ÖG2 öffentliche Grünfläche - Grünanlage - Abstandsgrün und Landschaftsfenster
- Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- MF1 Maßnahmenfläche - Blühstreifen, siehe Textteil
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
- Flächen für Stellplätze und Garagen entsprechend Planeintrag:
  - St offene Stellplätze
  - S/Ga offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Einzelplangebot
  - Pflanzgebote, siehe Textteil
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung Maß der Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH
  - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (geplante Böschungen, geplante Stützmauer Erschließungsplanung)
- Örtliche Bauvorschriften**  
 § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 LBO BW
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - SD Satteldach mit entsprechender Dachneigung in Grad
  - WD Walmdach mit entsprechender Dachneigung in Grad
  - ZD Zeltdach mit entsprechender Dachneigung in Grad
- Hinweise**
- Gebäudebestand
  - geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
  - geplanter Entwurf Straßenbau (unverbindlich)
- Nutzungsschablone:**
- | Art der baulichen Nutzung | Höhe der baulichen Anlage |
|---------------------------|---------------------------|
| Grundflächenzahl GRZ      | -                         |
| Bauweise                  | Dachform/ Dachneigung     |

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat** am 10.12.2019  
 § 2 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** am 30.10.2020  
 § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** vom 02.11.2020 bis 20.11.2020  
 § 3 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden** vom 02.11.2020 bis 20.11.2020  
 § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
- Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss** am 27.07.2021  
 § 3 Abs. 2 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung** am 06.08.2021  
 § 3 Abs. 2 BauGB
- Entwurf mit Begründung** vom 16.08.2021 bis 16.09.2021  
 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden** vom 16.08.2021 bis 16.09.2021  
 § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über Anregungen** am 12.10.2021
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplans** am 12.10.2021  
 § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW
- Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften** am 12.10.2021  
 § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften** am 10.12.2021  
 gem. § 10 Abs. 3 BauGB
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung mit Umweltbericht durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen der Gemeindevertretung vom 12.10.2021 übereinstimmt.
- Ausgefertigt:**  
 Eppingen, 06.12.2021  
 Thalmann, Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



## Stadt Eppingen - Stadtteil Elsenz Landkreis Heilbronn

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Wolfsgasse II"

**Satzungsbeschlüsse** M. 1 : 500

Stadt Eppingen Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung  
 Abteilung Stadtplanung

**Plannr.: 752.015** 17.09.2021

**Planverfasser:**

**WICK+PARTNER**  
 ARCHITECTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
 Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
 T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de





**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
„Wolfsgasse II“  
Plan Nr. 752.015**

– *Allgemeines Wohngebiet (WA)* –

**A Planungsrechtliche Festsetzungen  
B Örtliche Bauvorschriften  
C Hinweise**

**Stand:  
Satzungsbeschlüsse, 17.09.2021**

## Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S.2939)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)** in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
6. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I Seite 3908)

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO):

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 1 (5) BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 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.

#### 2.1 Grundflächenzahl - GRZ (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone als Höchstmaß.

Für Mittelhäuser bei Hausgruppen ist eine GRZ bis 0,5 zulässig. Ein Mittelhaus ist ein Gebäude mit beidseitiger Grenzbebauung.

#### 2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Erdgeschosse wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt; sie dient zugleich als unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens.

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

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

Wird ein Gebäude zwischen zwei im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFHs) errichtet, gilt als festgesetzte EFH dieses Gebäudes das arithmetische Mittel zwischen diesen beiden im Plan festgesetzten EFHs. Die so ermittelte EFH darf jeweils bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäß Planeinschrieb durch eine maximale Wandhöhe (WH) und eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe (WH) wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) bzw. oberer Abschluss der Wand, lotrecht auf die tatsächlich geplante



Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die maximale Firsthöhe (FH) wird gemessen vom Dachfirst bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes, lotrecht auf die tatsächlich geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

o offene Bauweise: Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

ED offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig

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

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

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

### 6. 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.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO dürfen die jeweilige Baugrenze in Summe bis maximal 10,0 qm Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3,0 m. Dachvorsprünge bis zu 0,4 m sind hiervon ausgenommen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baugrenze durch einen Wintergarten um bis zu 3,0 m auf einer Länge von maximal 40% der Gebäudeseite überschritten wird. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss min. 3,0 m betragen.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

### 7. 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)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO pro Baugrundstück zahlenmäßig auf 1, größenmäßig auf maximal 22,5 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt und in ihrer Gesamthöhe auf 3,0 m begrenzt.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen, die einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 (2) BauNVO (i.V.m. § 1 (6) und (9) BauNVO) sind auf den Baugrundstücken unzulässig.



## **8. Offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 (5) BauNVO)**

### **8.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports (Ga/ Ca):**

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sie nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze/ Carports sind Stellplätze ohne Seitenwände, die jedoch über Dächer verfügen, die auf Stützen ruhen oder an der Außenwand eines anderen Gebäudes befestigt sind.

### **8.2 Offene Stellplätze (St):**

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sie nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### **8.3 Tiefgaragen:**

Tiefgaragen und unterirdische Stellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze im Untergeschoss der Hauptgebäude, sofern sie sich innerhalb der Baugrenzen befinden sowie deren Zufahrten.

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

### **9.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Gemäß Planeinschrieb werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Parkierung sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, Landwirtschaftlicher Weg sowie temporärer Standplatz für Abfallbehälter festgesetzt.

Die zeichnerisch festgesetzten Standorte für Abfallbehälter dienen ausschließlich als temporäre, zentrale Sammelplätze während der Abholzeiten durch die Entsorgungsbetriebe.

Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

### **9.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Gemäß Planeintrag werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## **10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Gemäß Planeinschrieb werden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt.

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

Auf den Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist eine Trafostation zulässig.



## **12. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

### **12.1 Öffentliche Grünfläche „ÖG1“ – Randeingrünung**

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Textteil Ziff. 15.7 flächiges Pflanzgebot Pfg3 ist zu beachten.

Textteil Ziff. 13.5 Maßnahmenfläche MF1 - Blühstreifen ist zu beachten.

### **12.2 Öffentliche Grünfläche „ÖG2“ – Grünanlage - Landschaftsfenster**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünanlagen mit Zweckbestimmung Landschaftsfenster sind als Aufenthaltsbereich grüngestalterisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Textteil Ziff. 15.6 flächiges Pflanzgebot Pfg2 ist zu beachten.

## **13. 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)**

### **13.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien**

Zu begrünende Flachdächer und flach geneigte Dächer (Ziffer B 1.2) sind mit einer Substratstärke von mindestens > 8,0 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

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.

Hinweis: Gemäß der Satzung der Stadt Eppingen über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) wird die Niederschlagswassergebühr bei einer Dachbegrünung mit einer Substratschichtstärke von mind. 10,0 cm verringert.

### **13.2 Anlage von Freiflächen**

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Bei der Anlage/ Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden.

### **13.3 Herstellung von Fußwegen, privaten Stellplätzen und Zufahrten**

Alle öffentlichen und privaten Fußwege sowie die Flächen von Zufahrten und privaten Stellplätzen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

### **13.4 Insektenschonende Beleuchtung**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### **13.5 Maßnahmenfläche MF1 (planintern) – Blühstreifen**

Auf der mit „MF1“ gekennzeichneten Fläche ist in der Übergangszone zwischen dem Wohngebiet und der Landwirtschaft (landwirtschaftlicher Weg) ein artenreicher Blühstreifen aus autochthonem Saatgut mit hohem Kräuteranteil (mind. 90%) zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Mahd 1x jährlich, keine Düngung, kein Einsatz von Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.



#### **14. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b)**

- 1) Im gesamten Plangebiet müssen bei der Errichtung von Gebäuden, ausgenommen Nebenanlagen, die Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet sein.
- 2) Bei der Errichtung von Wohngebäuden handelt es sich um eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mind. 0,02 kilo-Watt-peak pro Quadratmeter Wohnfläche (kWp/m<sup>2</sup>). Bei der Errichtung von nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden gilt dasselbe; Bezugsgröße ist jedoch nicht die Wohnfläche, sondern die Fläche, die den vorgesehenen Nutzungen zu dienen bestimmt ist. Bei der Errichtung von Gebäuden, die sowohl nicht zu Wohnzwecken als auch zu Wohnzwecken dienen, sind Sätze 1 und 2 sinngemäß anzuwenden.

#### **15. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote) (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB, § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a (3) BauGB)**

##### **15.1 Allgemein**

Alle Pflanzungen/ Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. Hinweise C 15 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.

Innerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen aller Art (auch Gartenabfälle) unzulässig.

##### **15.2 Einzelpflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen – Anpflanzen von Bäumen**

Generell ist pro Baugrundstück mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Grundstücken ab 300,0 qm Flächengröße ist pro angefangene 300,0 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen innerhalb des flächigen Pflanzgebots „Pfg 1“ (s. Ziff. 15.5) können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Stammumfang 16 – 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe). (siehe Hinweise C 15 Pflanzliste)

##### **15.3 Einzelpflanzgebot Straßenbäume**

An den im Planteil festgesetzten Standorten sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18), entsprechend Pflanzliste (siehe Hinweise C 15 Pflanzliste) anzupflanzen. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/ Baumscheibe von mindestens 5,0 qm auszustatten und vor Überfahren zu schützen. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mind. 12,0 m<sup>3</sup>).

Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die örtliche Lage der im Planteil festgesetzten Einzelpflanzstandorte ist nicht bindend und kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und der Erschließungsplanung innerhalb der Straßenachse verschoben werden. Aus gestalterischen Gründen ist durchgängig innerhalb des Plangebietes eine Baumart anzupflanzen.



#### 15.4 Einzelpflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen ÖG1

An den im Plan gekennzeichneten Stellen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG1 sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18), entsprechend Pflanzliste (siehe Hinweise C 15 Pflanzliste) anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die örtliche Lage der im Plan festgesetzten Einzelpflanzstandorte kann innerhalb der Fläche geringfügig verschoben werden.

#### 15.5 Flächiges Pflanzgebot zur Randeingrünung auf den privaten Baugrundstücken – „Pfg1“

Innerhalb der im Planteil mit –Pfg1- festgesetzten Flächen sind dichte, frei wachsende Heckengehölze aus heimisch-standortgerechten Sträuchern aus der Pflanzliste (s. Hinweise C 15 Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine durchgängige Bepflanzung mit Sträuchern am Siedlungsrand ist zu gewährleisten. (Pflanzgröße: mind. 2x verpflanzt, 60 – 100 cm).

Je Baugrundstück ist in die Gehölzpflanzung zudem mindestens ein hochstämmiger Laubbaum einer standortgerechten, heimischen Art nach der Pflanzliste unter Kapitel C Hinweise Ziff. 15 (auch hochstämmige Obstgehölze) mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 16 - 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu integrieren. Eine entsprechende Erziehungs- und Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) ist zu gewährleisten.

Die Einsaat der restlichen Fläche hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### 15.6 Flächiges Pflanzgebot öffentliche Grünfläche ÖG2 – „Pfg2“

Die Flächen der im Planteil mit „Pfg2“ festgesetzten Grünflächen sind gärtnerisch (z.B. Wiesenflächen, Staudenflächen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der Flächen ist pro 200,0 qm mindestens 1 Laub- und/ oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18), entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise C 15 Pflanzliste), zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### 15.7 Flächiges Pflanzgebot zur Randeingrünung auf öffentlicher Grünfläche ÖG1 – „Pfg3“

Innerhalb der im Planteil mit „Pfg 3“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine 1-reihige, geschnittene Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (siehe Hinweise C 15. Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine durchgängige, dichte Bepflanzung mit Sträuchern am Siedlungsrand ist zu gewährleisten (Pflanzgröße: mind. 2x verpflanzt, 60-100cm).

### 16. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) und § 135 a-c BauGB)

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

Die **plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen** sind in der Plandarstellung vermerkt und in die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.

Das im Zuge der **plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen** zu kompensierende Defizit beträgt:

im Schutzgut Arten und Biotop	- 34.573 Ökopunkte
im Schutzgut Boden	- 213.298 Ökopunkte
Summe	- 247.871 Ökopunkte

Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen zum Plangebiet zugeordnet, die Zuordnung erfolgt über eine monetarisierte Bewertung / Ökopunkte und ist im Umweltbericht beschrieben.

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits erfolgt durch Abbuchung von **247.871 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 315.146 Wertpunkte für den Bebauungsplan „Dorfwiesen/ Herrenäcker II“ ausgebucht wurden sowie 199.434 Ökopunkten für den Bebauungsplan „Sulzfelder Straße IV“ und 252.864 Ökopunkte für den Bebauungsplan „Zylinderhof III“ vorgesehen sind.

Der Ausgleich des Eingriffs in die nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecke erfolgt durch Abbuchung von **3.196 Wertpunkte** von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Maßnahme der Feldhecke im Gewann „Renninger“, die zum Ausgleich eines Eingriffs in ein Heckenbiotop im Bebauungsplan „Freudenhölde II“ angelegt wurde. Der überschüssige Anteil von 425 m<sup>2</sup> bzw. 5.525 Ökopunkten wurde in das Ökokonto eingestellt, davon wurden bislang 1.520 Ökopunkte für den Bebauungsplan „Wolfgasse“ ausgebucht.

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



## B Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Hauptdächer

##### Dachform/ Dachneigung:

Zulässig sind die Dachformen Sattel-, Walm- und Zeltdach.

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

SD: Satteldach,	Dachneigung	30° - 38°
WD: Walmdach,	Dachneigung	20° - 35°
ZD: Zeltdach,	Dachneigung	20° - 30°

##### Farbe und Material der Dacheindeckung:

Zulässig sind:

- Rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Die Anforderungen nach Ziff. A 13.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien sind einzuhalten.

#### 1.2 Untergeordnete Dächer

Als untergeordnete Dächer gelten Dächer von:

- Garagen
- Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und/ oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind)
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden
- Anbauten

##### Dachform/ Dachneigung:

Dächer von Garagengebäuden, Nebenanlagen als Gebäude und Carports sind als Satteldach, Walmdach und Zeltdach bis maximal 38° zulässig.

Für Garagengebäude, Nebenanlagen als Gebäude und Anbauten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 7° zulässig, wenn diese begrünt werden. Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig, wenn die Terrasse durch Attikaaufkantungen von mindestens 1,0 m Höhe abgeschirmt wird.

Für überdachte Stellplätze/ Carports sind Flachdächer bis maximal 7° zulässig, wenn diese begrünt werden. Carports sind Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und/ oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind.

Die Anforderungen nach Ziff. A 13.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien sind einzuhalten.

##### Farbe und Material der Dacheindeckung:

Zulässig sind:

- Rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Dachbegrünungen
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Die Anforderungen nach Ziff. A 13.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien sind einzuhalten.

### 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Summe der Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf je Gebäudeseite maximal 40 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der unteren Dachbegrenzung/ Traufe mindestens 0,5 m (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) sowie vom First mindestens 1,0 m (gemessen in der Schräge) Abstand einhalten.

Abhängig von der Form des Hauptdaches sind mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten nachfolgende, seitliche Mindestabstände einzuhalten:

- Bei Satteldächern mindestens 1,0 m von der Außenkante der seitlichen Giebelwand.
- Bei Walmdächern und Krüppelwalmdächern mindestens 1,0 m von der Außenkante der seitlichen Giebelwand und mindestens 1,0 m von der seitlichen Dachflächenbegrenzung (Grat) des Dachwalmes.
- Bei Zeltdächern mindestens 1,0 m von der seitlichen Dachflächenbegrenzung (Grat) zur anschließenden Dachfläche.

Der Abstand nebeneinanderliegender Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,5 m betragen.

Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite ist unzulässig.

Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind unzulässig.

### 1.4 Wiederkehre, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel

Wiederkehre, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind ausschließlich bei Satteldachgebäuden mit einer Dachneigung größer 30° zulässig und dürfen 40% der jeweiligen Gebäudelänge bzw. -breite nicht überschreiten.

Die Firsthöhe von Wiederkehren, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln muss den First des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.

Die Wandhöhe von Wiederkehren, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln darf die Wandhöhe des Hauptdaches um maximal 1,0 m überschreiten.

Mit Wiederkehren, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln ist ein Mindestabstand von mindestens 2,0 m zur Außenkante der seitlichen Giebelwand einzuhalten.

### 1.5 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie - Solaranlagen

Bei Hauptdächern (Sattel-, Walm- und Zeltdach) und untergeordneten Dächern ist eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung unzulässig; Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Ein Überschreiten des Dachfirstes ist nicht zulässig.

### 1.6 Fassadengestaltung

Als Materialien für Gebäudeaußenflächen sind Holz, Putz, Naturstein, Sichtbeton oder Glas zulässig. Sichtbeton, Glas, Holzverschalungen sowie Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement sind nur in einem untergeordneten Umfang zulässig, d.h. weniger als 50% der Wandflächen des Wohngebäudes, Fenster sind in die Ermittlung der Wandfläche miteinzurechnen. Regional untypische Holzblockhäuser sind jedoch unzulässig. (Ein regional untypisches Holzblockhaus ist ein in Blockbauweise errichtetes Gebäude mit Wänden aus übereinanderliegenden, rohen oder bearbeiteten Baumstämmen.)

Außer Glas sind hochglänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.



Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

### 1.7 Gestaltung von Garagen und Stellplätzen

Bei Garagenbauten sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

### 1.8 Gestaltung und Lage von Nebenanlagen

Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

#### Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern:

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche, private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück wahlweise in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolen oder in die Grundstückseinfriedung zu integrieren und, sofern sie nicht baulich eingebunden sind, zu begrünen.

#### Klimageräte, Kühlgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Versorgung des Einzelbauvorhabens

Klimageräte, Kühlgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Versorgung des Einzelbauvorhabens sind max. 1,0 m abgerückt vom Hausgrund zulässig. Mit den Anlagen ist ein Mindestabstand von 4,0 m zur Grenze des privaten Nachbargrundstückes einzuhalten.

Die Lage und die Abmessungen von frei aufgestellten Klimageräten, Kühlgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten oder ähnlichen Anlagen zur privaten Versorgung des Einzelbauvorhabens im Sinne dieser Festsetzung sind im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

## 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

### 2.1 Allgemeine Vorgaben sowie Beschränkung von Steinschüttungen zum Schutz des Kleinklimas

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten. Lose Stein-/ Materialschüttungen (etwa Sand, Kies/ Splitt/ Schotter, Steine, Glassteine) sind in Vorgärten nicht zulässig. Als Vorgarten ist der Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und der jeweiligen Flucht der straßenseitigen Baugrenze definiert; Flächen die der Erschließung dienen sind hiervon ausgenommen.

### 2.2 Stützmauern und Böschungen auf privaten Grundstücken

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Es dürfen maximal 2 Stützmauern hintereinander errichtet werden. Der Mindestabstand der Stützmauern zueinander muss mindestens 1,0 m betragen und zwischen toten Einfriedungen und Stützmauern 0,5 m. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher abzuböschten.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Hiervon ausgenommen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Stützmauern an Grundstücksgrenzen entlang von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen im Grenzbau.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang von Zufahrten sind als Natursteinmauern, Betonwänden mit Natursteinvorsatz oder Gabionen auszubilden.

Gemäß § 74 (1) Nr. 6 LBO wird festgesetzt, dass verfahrensfreie Stützmauern im Sinne des § 50 LBO, die Erfordernis einer Kenntnisausgabe nach § 51 LBO bedürfen. Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württembergs verwiesen.

### 2.3 Aufschüttungen

Aufschüttungen sind nur bis maximal 1,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen in einer Neigung von 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher abzuböschern.

Gemäß § 74 (1) Nr. 6 LBO wird festgesetzt, dass verfahrensfreie Aufschüttungen im Sinne des § 50 LBO, die Erfordernis einer Kenntnisausgabe nach § 51 LBO bedürfen. Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württembergs verwiesen.

## 3. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

### 3.1 Allgemein

Stacheldraht sowie geschlossene, tote Einfriedungen sind unzulässig.

Zu geschlossenen, toten Einfriedungen zählen u.a. Mauern, geschlossene Zäune sowie jegliche Art von Zäunen mit Sichtschutzelementen (Metall-, Kunststoff-, Drahtzäune mit Sichtschutzelementen).

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

### 3.2 Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Zulässig sind:

- lebende Hecken entsprechend C 15 Pflanzliste
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 1,0 m Höhe
- Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,0 m, wenn diese in die Hecke integriert sind.

Als Bezugspunkt für die Höhe gilt Hinterkante Gehweg/ Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche. Liegt die Einfriedung hinter einer Stützmauer (vgl. Ziff. 2.2) so gilt als Bezugspunkt für die Höhe die Oberkante der Stützmauer.

### 3.3 Grundstückseinfriedungen zum Außenbereich (zu öffentlichen Grünflächen und angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Feldwegen)

Zulässig sind:

- lebende Hecken entsprechend C 15 Pflanzliste
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise (maximaler Schließungsgrad 50 %) bis maximal 1,8 m Höhe, wenn diese in die Hecke integriert sind.

### 3.4 Grundstückseinfriedungen zwischen den privaten Grundstücken

Zulässig sind:

- lebende Hecken entsprechend C 15 Pflanzliste
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,5 m Höhe, maximaler Schließungsgrad 50 %
- Sichtschutzanlagen zwischen Doppelhaushälften und Hausgruppen i.S. der Festsetzung unter Ziff. 3.5



### 3.5 Sichtschutzanlagen

Sichtschutzanlagen sind nur als seitliche Terrassenabtrennungen (Sichtblenden im Terrassenbereich) mit einem maximalen Abstand von 1,0 m zur Terrasse zulässig.

Seitliche Terrassenabtrennungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer maximalen Länge von 4,0 m zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg ist entsprechend zu beachten.

## 4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 qm und maximal an einer Gebäudeseite an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante/ Attika der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektronischen Laufbändern, Boostern, Videowänden oder Werbeanlagen mit dynamischen oder beweglichen Teilen sowie Fahnen sind unzulässig.

## 5. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen müssen der Farbgebung der Dacheindeckung entsprechen.

## 6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) erhöht; für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend. Es gilt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung über 50 qm Grundfläche festgesetzt.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

## 7. Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen unzulässig.

## C Hinweise

### 1. Artenschutzrechtliche Hinweise

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Gruppe für ökologische Gutachten (Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Oktober 2019) vor, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

„Im Zuge der Untersuchungen zur Artenschutzprüfung zu dem geplanten Bebauungsplangebiet Wolfsgasse II wurden artenschutzrechtlich relevante Arten (Vögel) nachgewiesen. Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.“

#### **Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung aufgrund des Vorkommens der Feldlerche**

Um bei Eingriffen im Zuge der Bebauung im Bereich von Brutvorkommen der besonders geschützten Feldlerche keine Individuen, d.h. insbesondere keine wenig bis nichtmobilen Jungtiere, in ihren Nestern zu verletzen oder zu töten, muss eine Bauzeitbegrenzung beachtet werden. Die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere kann so vermieden werden. Eine Gefahr für Alttiere besteht nicht, diese können problemlos ausweichen.

Die Baufeldbereinigung erfolgt außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Falls der Baubeginn nicht unmittelbar nach der Baufeldbereinigung stattfindet, muss in der Zeit zwischen März und August eine Ansiedlung der Feldlerche auf den landwirtschaftlichen Flächen des Eingriffsgebiets durch Vergrämung verhindert werden. Diese findet z.B. durch mehrere in dreieckigen Formen stehenden Bauzäunen statt, die über das Gebiet verteilt aufgestellt werden. Die Anzahl und Lage der Bauzaun-Dreiecke ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Vogelarten, die während oder auch außerhalb der Brutzeit aus der Umgebung in das Gebiet zur Nahrungsaufnahme einfliegen und Durchzügler können ausweichen und sind existenziell nicht tangiert, so dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG eintritt.

#### **CEF-Maßnahme für die Feldlerchen – Anlage von Buntbrachen und Blühstreifen**

Die Feldlerche wurde mit vier Revierzentren im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, die im Osten und Norden außerhalb des Bebauungsplangebiets in etwa 50–65 m Entfernung lagen.

Durch die geplante Bebauung des bisher als Ackerflächen genutzten Areals wird somit in Lebensräume der Feldlerche eingegriffen. Durch den Eingriff werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten unmittelbar in Anspruch genommen. Gleichwohl kommt es zu einer Kulissenwirkung, welche zu einem Meideverhalten führt. Dadurch werden die vier nachgewiesenen Reviere entwertet.

Insgesamt sind mindestens 5.800 qm (ca. 1.450 qm/ Revier) Ausgleichsflächen (Blühstreifen, Buntbrachen) auf externen Ackerflächen als Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden. Die Flächen sind entsprechend der Maßnahmenbeschreibung der Artenschutzprüfung umzusetzen.

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

#### **Vogelfreundliche Verglasungen**

Bei Verglasungen und Fenstern wird empfohlen, eine vogelfreundliche Ausführung zu vollziehen. Ziel ist es, Vogelschlag zu vermeiden. Eine vogelfreundliche Verglasung kann dabei über das Vermeiden von Spiegelungen, Maßnahmen zur Silhouettenbildung, Fassadenbegrünung etc. erreicht werden (vgl. bspw. auch Broschüre des NABU „Glasflächen und Vogelschutz“, Hilpoltstein, 2010).

## 2. Denkmalschutz/ Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte 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. Archäologischer Prüffall

Teile des überplanten Bereiches liegen innerhalb des archäologischen Prüffalls „vorgeschichtliche Siedlung“. Auf Luftbildern deuten Bodenmerkmale auf mögliche vorgeschichtliche Siedlungsbefunde hin. Bei Bodeneingriffen ist hier möglicherweise mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG BW – zu rechnen, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht. Diesbezüglich wurde das Plangebiet vorab auf Vorkommen archäologischer Befunde hin untersucht. Aufgrund des geringen Fundmaterials in den aufgedeckten Gruben und der geringen Anzahl an archäologischen Befunden, konnte in diesem Teilbereich eine vorgeschichtliche Siedlung nicht zweifelsfrei verifiziert werden.

Im Norden des Geländes ist der archäologische relevante Lösslehm Boden nicht mehr erhalten. Im Süden am tiefsten Punkt tritt der archäologische relevante Lösslehm in einer Stärke bis zu 0,5 m auf. In diesem Bereich wurden keine archäologischen Befunde vorgefunden. Die Archäologie begrenzt sich hauptsächlich auf neuzeitliche Befunde im Osten der Prospektionsfläche und rezentere Bodeneingriffe.

(siehe: Prospektionsbericht 2019-0320 Eppingen-Elsenz „Wolfsgasse“, Landesamt für Denkmalpflege, Projekt flexible Prospektion, Ludwigsburg vom 11.11.2019)

## 4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden. (§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO).

Wird bei Vorhaben, z. B. durch Erschließungsmaßnahme, auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Boden“ und ist bei der Bauantragstellung vorzulegen. (*redaktionelle Ergänzung 17.09.2021*)

### Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Oberbodens im gesamten Gebiet ist dieser, gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau) vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern. Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Nach Bauabschluss ist der Oberboden wieder auf die zu bepflanzenden Flächen aufzubringen.

Alternativ kann der abgetragene wertvolle Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen aufgebracht werden, z.B. in Gebieten, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist. Die Maßnahme ist mit dem LRA Heilbronn abzustimmen.



## 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

### 5a. Versorgungsleitungen / Bestandsleitungen

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

### 5b. 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. Abwassersatzung / gesplittete Abwassergebühr

Auf die Abwassersatzung- Abws der Stadt Eppingen wird hingewiesen:

[http://www.eppingen.de/fileadmin/dokumente/verwaltungspolitik/Ortsrecht/Abwassersatzung\\_per\\_01.01.2013.pdf](http://www.eppingen.de/fileadmin/dokumente/verwaltungspolitik/Ortsrecht/Abwassersatzung_per_01.01.2013.pdf)

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.

## 9. Geruchsmissionsschutz

Es wird auf die Geruchsmissionsprognose des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe (Projekt 62527-13-04) vom Januar 2015 sowie auf die ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wolfsgasse II, Eppingen-Elsenz vom 24.09.2019 hingewiesen. Diese sind Anlage des Bebauungsplanes.

Auszug aus dem Gutachten:

„...Für das Plangebiet berechnet sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von unter 2 % der Jahresstunden. Der Immissionswert für Wohngebiete von Geruchshäufigkeiten bis zu 10 % der Jahresstunden wird im gesamten Plangebiet eingehalten. ...“

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.

## 10. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie auf die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei

Baumaßnahmen) verwiesen.

#### 11. Hinweise zur Bauausführung bei Leitungssanlagen

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom/ NetzeBW und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

#### 12. Klimaschutz / Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.  
Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

#### 13. Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die umgebenen 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.

#### 14. Nachbarrecht

Um Verschattungen und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht. Die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

#### 15. 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
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Malus spec.</i>	Apfel i.S.
<i>Pyrus spec.</i>	Birne i.S.

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

**Sträucher für freiwachsende Hecken zur Randeingrünung:**

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
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:**

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn

**Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden:**

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Clematis vitalba	Waldrebe

**16. Bauvorlage - Pflanzplan**

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

**17. Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens**

Die Lage und die Abmessungen von frei aufgestellten Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten, Schalldämpfer, etc. sind im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

Zur Vermeidung von unnötigen und/ oder unzulässigen Lärmemissionen ist der Bauherr verpflichtet, mit den Aggregaten einen Mindestabstand zur Grenze des privaten Nachbargrundstückes einzuhalten und die Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (z. B. bzgl. des Schalleistungspegel etc.) zu beachten.

**18. Hinweis zu Photovoltaikanlagen**

Hinsichtlich der Ausstattung von Gebäuden mit Photovoltaikanlagen (vgl. Festsetzung unter A 14 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) werden in Anlehnung an das „Gutachten zur geplanten Photovoltaikanlagen-Pflicht im Neubaugebiet Eppingen-Wolfsgasse“ von EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 01.09.2020 Anlagen bis zu 10 kWp und Reserven für einen erhöhten Bedarf (E-Mobilität, Wärmepumpen etc.) empfohlen.

## D Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fachgutachten

- Begründung zum Bebauungsplan „Wolfsgasse II“ und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften
- Umweltbericht und Grünordnungsplan
- Artenschutzprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Oktober 2019
- Prospektionsbericht: Archäologische Sondage 2019-0320 Eppingen-Elsenz, Flur Wolfsgasse, Landesamt für Denkmalpflege, Projekt flexible Prospektion, Ludwigsburg vom 11.11.2019
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten: Fachgutachten für die Erschließung „Wolfsgasse II“ in Eppingen – Elsenz, Ingenieurbüro Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim vom 06. März 2020
- Auswertungsprotokoll – Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung Stufe 1: Kampfmittelvorerkundung Nr. 191025704, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld vom 17.12.2019
- Geruchsimmissionsprognose des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe (Projekt 62527-13-04) vom Januar 2015 sowie ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wolfsgasse II, Eppingen-Elsenz vom 24.09.2019
- „Gutachten zur geplanten Photovoltaikanlagen-Pflicht im Neubaugebiet Eppingen-Wolfsgasse“ von EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 01.09.2020
- „Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens“ des Ingenieurbüros Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 21.04.2021

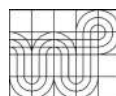


## E Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	10.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	30.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	02.11.2020 20.11.2020
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	02.11.2020 20.11.2020
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	27.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	06.08.2021
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	16.08.2021 16.09.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	16.08.2021 16.09.2021
Beschluss über Anregungen	am	12.10.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am	12.10.2021
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GmO/ BW	am	12.10.2021
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit <b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	10.12.2021

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung sowie der Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

ausgefertigt:  
Eppingen, 06.12.2021



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 159A • 70178 • 70192 Stuttgart  
T 0711. 2 55 09 55 0 • info@wick-partner.de

Thalmann, Bürgermeister

Planverfasser

**Stadt Eppingen**  
**Bebauungsplan „Wolfsgasse II**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit dem Bebauungsplan „Wolfsgasse II“ soll planungs- und bauordnungsrechtlich eine bauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungslage abgesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Allgemeines Wohngebiet fest, definiert Art und Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und trifft grünordnerische Aussagen.

Aus umweltrelevanter Sicht sind in der Gesamtsicht die Eingriffswirkungen insbesondere im Schutzgut Boden und damit in der Relevanz auch in den Schutzgütern Wasser und Landwirtschaft, durch die Inanspruchnahme der heute intensiv ackerbaulich genutzten Flächen im Planungsbereich festzustellen. Diese Eingriffswirkungen sind faktisch nicht ausgleichbar. Weitere wesentliche Eingriffswirkungen liegen im Schutzgut Arten und Biotope durch den Verlust eines geschützten Biotops sowie im Schutzgut Landschafts- und Ortsbild durch das städtebauliche Eingreifen in den Landschaftsraum vor.

Die Eingriffswirkungen in die übrigen Schutzgüter sind letztlich untergeordnet und 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 deutliches Kompensationsdefizit in der Bilanzierung ergibt. In diesem Zuge werden zur Kompensation dem Bebauungsplan entsprechende Anteile der im Ökokonto der Stadt Eppingen eingebuchten Ökokontomaßnahmen der Offenlegung des Rohrbachs zugeordnet.

Für den Eingriff in das geschützte Biotop ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ausgleich erforderlich. Dieser erfolgt durch Zuordnung eines Anteils der Maßnahme der Feldhecke im Gewann „Renninger“ aus dem Ökokonto.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Situation wurde eine gutachterliche Einschätzung eingeholt, deren Empfehlungen (Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) in den Bebauungsplan übernommen wurden.

### **2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Gemeinderat der Stadt Eppingen hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfsgasse II“ gefasst und diesen ortsüblich bekannt gemacht.

#### **VORENTWURFSPLANUNG**

Gemäß § 3 (1) BauGB wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Auf Grundlage des § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet und um eine Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten.

#### **Eingegangene Anregungen der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 02.11.2020 bis 20.11.2020. Seitens der Öffentlichkeit/ Bürgerschaft gingen 9 schriftliche Stellungnahmen ein.

Vermeehrt gingen Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen ein:

- Erhalten des landwirtschaftlichen Weges (Grasweg) Flst.Nr. 9646 zur rückwärtigen Erschließung der angrenzenden Grundstücke
- Die Hinweise und Anregungen betreff der Erhaltung des landwirtschaftlichen Weges mit Flst.Nr. 9646 wurden aus städtebaulichen Gründen nicht berücksichtigt. Bei dem Gras-

weg handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Weg, welcher ausschließlich der Erschließung der bisherigen landwirtschaftlichen Grundstücke mit Flst.Nr. 9640 bis 9645 sowie 9662 bis 9664 diente und der für den öffentlichen Verkehr gesperrt ist. Mit Überplanung der landwirtschaftlichen Grundstücke wird der Weg somit obsolet.

- Verlust von Privatsphäre aufgrund des Heranrückens des neuen Baugebietes
- Die geplanten Grundstücke schließen mit großzügigen Privatgärten an die bestehende Bebauung an. Ein ausreichender Abstand sowie Privatsphäre zwischen altem und neuem Baugebiet ist somit hinreichend gegeben. Um den städtebaulichen Entwurf explizit planungsrechtlich zu sichern und sicherzustellen, dass die Neubauten ausreichend vom Bestand abgerückt errichtet werden, wurden zum BP-Entwurf nochmals die nördlichen und östlichen Baugrenzen angrenzend zu den Bestandsgrundstücken in ihrer Tiefe reduziert.
- Die Erschließung der Weisenbergstraße ist für den Anschluss eines weiteren Baugebietes verkehrs- und sicherheitstechnisch nicht ausgelegt.
- Zur verkehrlichen Situation wurde eine fachliche Stellungnahme eingeholt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, die Anbindung des geplanten Baugebietes über die bestehende Weisenbergstraße ohne Beeinträchtigung der bestehenden Erschließungsfunktion sowohl für den Kfz-Verkehr als auch den Fußgänger- und Radverkehr gewährleistet ist.
- Das Baugebiet fügt sich städtebaulich nicht zum Baugebiet Weisenbergstraße ein und ist zu dicht.
- Das Baugebiet entwickelt sich aus dem vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwurf. Dem Gebot der flächenschonenden Inanspruchnahme von Bauland mit nunmehr neuen Anforderungen und Zielen soll mit dem Baugebiet Wolfsgasse II mit einem kompakten und flächenschonenderen Bauen im Sinne von Nachhaltigem Bauen in dörflicher Lage fortgeführt werden. Die Dichte entspricht den Orientierungswerten der BauNVO.

#### **Eingegangene Anregungen der Behörden und Träger sonstiger Belange:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 02.11.2020 bis 20.11.2020.

Von insgesamt 20 eingegangenen Stellungnahmen sind hervorzuheben:

##### RP Stuttgart

- Die Begründung ist um die Ausführungen der teilweisen Lage des Baugebietes in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft zu ergänzen.
- Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

##### Landratsamt Heilbronn

- Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits erfolgt durch Abbuchung einer bereits realisierten Ökokontomaßnahme. Ein aktueller Auszug aus dem Ökokonto ist vorzulegen.
- Ein aktueller Auszug aus dem Ökokonto wird im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.
- Für die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF- Maßnahmen) ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Eppingen und dem Landratsamt Heilbronn – untere Naturschutzbehörde – erforderlich.
- Ein Vertrag wird aufgesetzt und erfolgt vor Satzungsbeschluss.
- Die Örtlichen Bauvorschriften sind bezüglich der Durchwanderbarkeit für Kleintiere textlich zu ergänzen.

- Die örtlichen Bauvorschriften wurden entsprechend der Durchwanderbarkeit für Kleintiere ergänzt.
- Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben Bedenken, da Böden mit sehr hoher Qualität (Vorrangflur 1) verloren gehen.
- Es lässt sich feststellen, dass fast die gesamte Gemarkung Elsenz in Vorrangflur 1 eingestuft ist. Die Abwägung der Belange ergibt, dass der Wohnnutzung aufgrund des vorhandenen Wohnraumbedarfs im Stadtteil Elsenz eine höhere Gewichtung als der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet zugesprochen wird.

#### Stadt Eppingen – Abteilung Baurecht

- Die Örtlichen Bauvorschriften sind bezüglich der Festsetzung zu Sichtschutzanlagen zu unbestimmt und dahingehend klarzustellen.
- Die Festsetzung wurde dahingehend überarbeitet und konkretisiert.

#### Netze BW

- Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen. Entsprechende Schutzabstände sind zu beachten.
- Es wird eine Trafostation zentral im Plangebiet gelegen benötigt.
- Die nördlich befindliche Versorgungsleitung wird im Zuge der Planung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger verlegt. Die süd-östliche Trassenführung wird mit der geplanten Bebauung nicht tangiert.
- Eine Fläche für eine geplante Trafostation wurde im Planteil festgesetzt.

Die Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung wurden in der Abwägung behandelt und abgewogen (siehe Abwägungstext).

## **ENTWURFSPLANUNG**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.08.2021 bis 16.09.2021.

### **Eingegangene Anregungen der Öffentlichkeit:**

Gemäß § 3 (2) BauGB wurde die Offenlage des Planentwurfes durchgeführt. Es ging eine schriftliche Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zu folgenden Themen ein:

- Erhalten des landwirtschaftlichen Weges (Grasweg) Flst.Nr. 9646 zur rückwärtigen Erschließung des angrenzenden Grundstücks
- Die Hinweise und Anregungen betreff der Erhaltung des landwirtschaftlichen Weges mit Flst.Nr. 9646 wurden aus städtebaulichen Gründen nicht berücksichtigt. Bei dem Grasweg handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Weg, welcher ausschließlich der Erschließung der bisherigen landwirtschaftlichen Grundstücke mit Flst.Nr. 9640 bis 9645 sowie 9662 bis 9664 diente und der für den öffentlichen Verkehr gesperrt ist. Mit Überplanung der landwirtschaftlichen Grundstücke wird der Weg somit obsolet.
- Der bestehende Weg mit Flst.Nr. 9646 reduziert die Überschwemmungshäufigkeit der Häuser/ Grundstücke.
- Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend der Entwässerungskonzeption innerhalb des Baugebietes gesammelt und abgeleitet, so dass keine Überflutungen/ Überschwemmungen auf Nachbargrundstücke bzw. Unterlieger zu befürchten sind. Die Flächen des Flst.Nr. 9646 werden hierfür nicht benötigt.
- Die Erschließung der Weisenbergstraße ist für den Anschluss eines weiteren Baugebietes verkehrs- und sicherheitstechnisch nicht ausgelegt.
- Zur verkehrlichen Situation wurde eine fachliche Stellungnahme eingeholt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, die Anbindung des geplanten Baugebietes über die bestehende



Weisenbergstraße ohne Beeinträchtigung der bestehenden Erschließungsfunktion sowohl für den Kfz-Verkehr als auch den Fußgänger- und Radverkehr gewährleistet ist.

- Das Baugebiet fügt sich städtebaulich nicht zum Baugebiet Weisenbergstraße ein und ist zu dicht.
- Das Baugebiet entwickelt sich aus dem vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwurf. Dem Gebot der flächenschonenden Inanspruchnahme von Bauland mit nunmehr neuen Anforderungen und Zielen soll mit dem Baugebiet Wolfsgasse II mit einem kompakten und flächenschonenderen Bauen im Sinne von Nachhaltigem Bauen in dörflicher Lage fortgeführt werden. Die Dichte entspricht den Orientierungswerten der BauNVO.
- Hinsichtlich der Belüftung des Grundstücks ist eine Verschlechterung zu erwarten.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher die Umweltauswirkungen u.a. zum Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels abgehandelt bzw. betrachtet hat. Im Ergebnis der Betrachtung wird durch die bauliche Weiterentwicklung das vorhandene Offenlandklimatop zwar in Anspruch genommen, durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begründung in Zusammenhang mit den Festsetzungen zu baulichen Anlagen können die Eingriffswirkungen allerdings minimiert werden.
- Die weiteren Hinweise und Anregungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso wurden Hinweise und Anregungen aus städtebaulichen, verkehrs- und umwelttechnischen Gründen im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

#### **Eingegangene Anregungen der Behörden und Träger sonstiger Belange:**

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB wurde Behörden und Träger sonstiger Belange die Möglichkeit gegeben, Stellung zum Planentwurf zu nehmen. Die Hinweise und Anregungen führten zu keiner Planänderung-/ anpassung.

Von insgesamt 15 eingegangenen Stellungnahmen wären hervorzuheben:

#### Landratsamt Heilbronn

- Zwischen der Stadt Eppingen und dem Landratsamt Heilbronn ist vor Satzungsbeschluss zu den vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.
- Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu den vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zwischen der Stadt Eppingen und dem Landratsamt Heilbronn ist bereits abgestimmt und erfolgt vor Satzungsbeschluss.
- Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben Bedenken, da Böden mit sehr hoher Qualität (Vorrangflur 1) verloren gehen.
- Es lässt sich feststellen, dass fast die gesamte Gemarkung Elsenz in Vorrangflur 1 eingestuft ist. Die Abwägung der Belange ergibt, dass der Wohnnutzung aufgrund des vorhandenen Wohnraumbedarfs im Stadtteil Elsenz eine höhere Gewichtung als der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet zugesprochen wird.
- Aufgrund der Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes ist z.B. vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Das Bodenschutzkonzept hat sich an der DIN 19639 zu orientieren und ist bei der Bauantragstellung vorzulegen.
- Der Hinweis zum Bodenschutz wurde redaktionell ergänzt.

### **3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die grundsätzliche Prüfung möglicher Standortalternativen erfolgte im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Bereits 2013 wurde im Rahmen der Baugebietsentwicklung zur Wolfsgasse eine mögliche Siedlungsarrondierung in der Rahmenplanung mitbedacht und geprüft und in ersten Entwürfen eine städtebauliche Gesamtkonzeption zur Siedlungsarrondierung erarbeitet. Im Ergebnis der Rahmenplanung des Baugebietes Wolfsgasse wurde bei dessen Umsetzung und Realisierung eine künftige Erweiterungsoption bereits bei der Dimensionierung der Entwässerung und des Erschließungssystems vorgesehen und hergestellt.

Mit der zügigen Aufsiedlung des Baugebietes Wolfsgasse und der weiterhin bestehenden starken Nachfrage nach Wohnraum, wurden die 2013/14 erarbeiteten städtebaulichen Entwürfe aus der Rahmenplanung zur Wolfsgasse 2018 weitergeführt und konkretisiert.

Anhand verschiedener städtebaulicher Entwürfe wurden mögliche Entwicklungsalternativen am Standort „Wolfsgasse II“ im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Hierbei wurden unterschiedliche Erschließungen und Anschlüsse an die bestehenden Baugebiete geprüft. Die Varianten und Alternativen wurden in den jeweiligen Gremien vorgestellt und diskutiert.

Zusammenfassend ergab sich dabei das vorliegende städtebauliche Konzept, da

- die Erschließung aus dem Bestandsgebiet nur von der Weisenbergstraße aus möglich ist,
- zum angrenzenden Landschaftsraum im Norden und Osten eine städtebauliche Abstufung der Gebietsdichte vorgesehen werden soll
- und ausreichende Abstände zu landwirtschaftlichen Erschließungswegen eingehalten werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Planung auf die Anforderungen des Baugesetzbuches nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (§1 (5) BauGB) und dem Abwägungsgebot unterschiedlicher Belange (§1 (7) BauGB) gerecht wird, geprüft.

Mit dem Bebauungsplan „Wolfsgasse II“ wird die bestehende Wohnbebauung der angrenzenden Gebiete fortgeführt und arrondiert.

aufgestellt:  
Stuttgart, 14.10.2021  
WICK+PARTNER



*Große Kreisstadt Eppingen*

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
„Wolfsgasse II“  
Plan Nr. 752.015**

*– Allgemeines Wohngebiet (WA) –*

**Begründung**

**Stand:  
Satzungsbeschlüsse, 17.09.2021**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Abgrenzung des Geltungsbereichs .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht .....</b>	<b>5</b>
4.1	Lage im Raum – Landesentwicklungsplan 2002 B-W/ Regionalplan Heilbronn-Franken 2020...	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	bestehendes Planungsrecht .....	6
<b>5</b>	<b>Angaben zum Bestand.....</b>	<b>6</b>
5.1	Lage und Topografie .....	6
5.2	Nutzung.....	6
5.3	Verkehrliche Erschließung und verkehrliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes .....	7
5.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Entwässerung .....	8
5.5	Natur, Landschaft und Umwelt (Umweltbelange) .....	8
5.5.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung .....	8
5.5.2	Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.....	8
5.5.3	Grünordnerisches Konzept.....	9
5.5.4	Bodenverunreinigungen / Altlasten .....	9
5.5.5	Kampfmittelrisikoprüfung .....	9
5.5.6	Geotechnische Randbedingungen/ Bodensituation .....	9
5.5.7	Geruchsimmissionsschutz.....	10
5.6	Belange des Denkmalschutzes – Archäologischer Prüffall.....	10
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Entwässerungskonzept .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>13</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen .....	13
8.3	Nebenanlagen.....	15
8.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen .....	16
8.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	16
8.6	öffentliche Grünflächen .....	17
8.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	17
8.8	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.....	18
8.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	18
<b>9</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>19</b>
9.1	Äußere Gestaltung .....	19
9.2	Gestaltung der unbebauten und der bebauten Flächen .....	22
9.3	Werbeanlagen.....	23
9.4	Außenantennen .....	23
9.5	Stellplatzverpflichtung .....	23
<b>10</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten.....</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>24</b>



## **1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung**

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.

Die Stadt Eppingen beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen und der Anpassung und Sicherung bereits bestehender städtebaulicher Strukturen im Innenbereich. Auf dieser Grundlage wurden bereits wesentliche, die künftige Entwicklung der Stadt prägende Konzepte erarbeitet, die dem Grundsatz der Innenentwicklung zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs Rechnung tragen. Trotz dieser Maßnahmen können jedoch nicht ausreichend viele Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung aktiviert werden, um den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu decken.

Generell gibt es in der Stadt Eppingen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dies wird dadurch verdeutlicht, dass in den letzten Jahren ausgewiesene Wohnbauflächen in kurzer Zeit fast vollständig aufgesiedelt wurden und weitere Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken vor allem im Bereich des Einfamilienhauses bestehen. Dies gilt sowohl für die Kernstadt Eppingen wie auch für die Stadtteile.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfsgasse II“ beabsichtigt die Stadt Eppingen im Stadtteil Eppingen-Elsenz, eine Wohngebietserweiterung im Anschluss des Baugebietes „Wolfsgasse“ in Form von bedarfsgerechten Einfamilien- und Doppelhäusern sowie verdichtete Wohnformen (z.B. Reihenhäusern) zu ermöglichen, um den künftigen Nachfragebedarf nach Wohnraum in Eppingen befriedigen zu können. Ziel ist dabei eine Arrondierung des östlichen Siedlungsrandes, indem die bauliche Weiterentwicklung des Baugebietes „Wolfsgasse“ sowie „Weisenberg“ in einer maßvollen und maßstabsgerechten Siedlungsentwicklung erfolgt. Die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum erfolgt unter dem sensiblen Bezug des in diesem Bereich noch dörflichen Ortsbilds und der noch vorhandenen Maßstäblichkeit des Ortes unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen baulichen Erweiterungen.

Das Erfordernis der Planaufstellung gem. §1 (3) BauGB ergibt sich demnach aus der aktuell vorhandenen Wohnungsmarktnachfrage und der fehlenden mobilisierbaren Innenentwicklungsoptionen. Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt dabei in einem der Umgebungsbebauung und dem dörflichen Ortsteil angepassten Maß der baulichen Nutzung.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht erstellt.

### 3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich östlich des Friedhofs am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Eppingen-Elsenz und wird begrenzt durch den Weg Kreuzstraße mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden sowie Osten sowie durch die angrenzenden Wohngebiete „Weisenberg“ und „Wolfsgasse“ im Westen und Süden.

Die Abgrenzung des Plangebietes entspricht der maßgeblichen Abgrenzung in Abbildung 1 und umfasst die Flurstücke Nummer 9640, 9641, 9642, 9643, 9646 (Grasweg teilweise), 9662, 9663, 9664, 9666/2 (Weisenbergstraße), 9667 (Weg), 9670, 9670/1, 9671, 9672 (Weg teilweise) und 9676. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3,17 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

#### Änderung des Geltungsbereiches

Beim Aufstellungsbeschluss wurde ein Geltungsbereich beschlossen, welcher im nord-nordwestlichen Bereich die Flst.Nr. 9644, 9645 und das Flst.Nr. 9646 (Grasweg) sowie im südlichen Bereich Teilflächen des Grasweges Flst.Nr. 9672 und eine Teilfläche des Flst.Nr. 9676 im Kreuzungsbereich der Graswege Flst.Nr. 9672 und Flst.Nr. 9675 beinhaltete.

In Folge der weiteren Planungen zum Bebauungsplan-Entwurf (Grundstückverhandlungen, Erschließungs- und Verkehrsplanung) wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert. Die aktuelle Abgrenzung des Geltungsbereichs wird für den Bedarf als ausreichend erachtet. Ebenfalls wird das geplante Baugebiet von den westlich angrenzenden Friedhofsflächen adäquat abgerückt. Von einer Beanspruchung weiterer Außenbereichsflächen wird somit abgesehen. Die Flurstücke mit Flst.Nr. 9644 und 9645 wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, sowie ebenfalls der daran angrenzende Teilbereich des bestehenden Grasweges Flst.Nr. 9646. Die Flächen werden für die Erschließung der neuen Baugrundstücke nicht benötigt.

In Folge der weiteren Erschließungs- und Verkehrsplanung wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um eine minimale Teilfläche von ca. 27,0 qm (Teilfläche 9672 und Teilfläche 9676) im Kreuzungsbereich der Graswege verringert. Der Teilbereich wird für die Erschließung der neuen Baugrundstücke nicht benötigt.

## 4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

### 4.1 Lage im Raum – Landesentwicklungsplan 2002 B-W/ Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Stadt Eppingen liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) – Eppingen – Schwaigern – Leingarten – Heilbronn – Weinsberg – Obersulm – Bretzfeld – Öhringen – Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell – Untermünkheim – Schwäbisch Hall – Ilshofen – Crailsheim – (Feuchtwangen) nach Plansatz 2.2.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Stadt Eppingen nach Plansatz 2.3.3 als Unterzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne mit Übernahme von mittelzentralen Teilfunktionen eingeordnet. Die Stadt wird als Vorschlag zum Mittelzentrum geführt.

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion, der Gemeindegröße und der Lage auf einer Entwicklungsachse wird im Unterzentrum Eppingen ein Siedlungsbereich nach Plansatz 2.4.1 zur Einordnung gewichtigerer Siedlungsentwicklungen festgelegt. Dies betrifft den Kernort von Eppingen.

Die Stadt Eppingen ist in die Strukturkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ nach Plansatz 2.1.3.2 eingeordnet. Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum so zu entwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen. Dazu sollen die Wohnqualität schonend genutzt, ausreichende Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe bereitgehalten und funktionsfähige Freiräume für Land- und Forstwirtschaft, Ökologie sowie Erholung und Tourismus erhalten werden (Auszug aus dem Regionalplan. S.17).

#### Siedlungsdichte

Hinsichtlich der Mindestdichten stellt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) für Unterzentren im ländlichen Raum im engeren Sinne eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha dar.

Im Baugebiet „Wolfsgasse II“ werden in der Summe ca. 51 Bauplätze angeboten, was bei einem Ansatz von 1,5 Wohnungen pro freistehendem Einfamilienhaus sowie 1,0 Wohnungen pro Doppelhaushälfte und Reihenhaushälfte einer Gesamtsumme von 69 Wohneinheiten entsprechen würde. Bezogen auf die Zahl der möglichen Wohneinheiten (WE) von ca. 69 WE und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,23 EW/ WE (Status Gesamtstadt Eppingen 2019 21.784 EW zu 9.753 WE (StLA 2020)) ergibt sich daraus eine Siedlungsdichte von ca. 48 EW/ ha Bruttobauland.

#### Vorranggebiet für Landwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt teilweise in nördlicher und nordöstlicher Richtung in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (Plansatz 3.2.3.3). Die Überschreitung bzw. Inanspruchnahme dieser als Vorrangflächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen ist in seiner Ausprägung geringfügig. Die Plangebietsabgrenzung wird an bestehende Flurstücke und Wirtschaftswege angepasst. Der Regionalverband Heilbronn-Franken sowie das RP Stuttgart tragen das Vorhaben aufgrund der geringfügigen randlichen Inanspruchnahme als abschließende Ausformung des Siedlungsbereiches im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung mit.



Abbildung 2: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren entsprechend gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

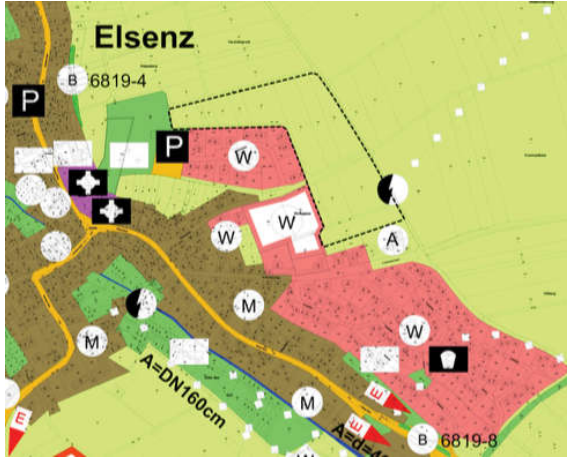


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP 2017 „Verwaltungsraum Eppingen“. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

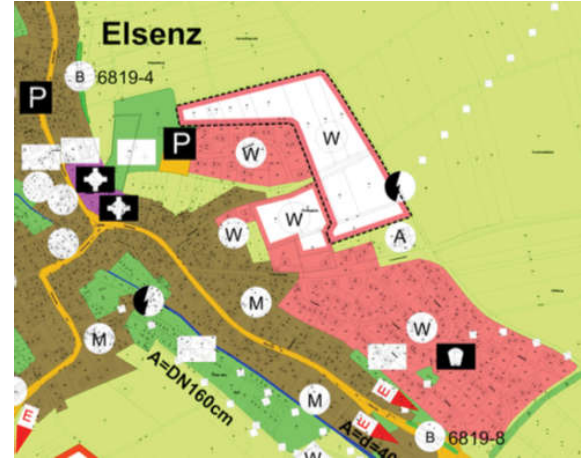


Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Unter Einbezug der vorhandenen Gegebenheiten (Baulücken, Leerstände, Nachverdichtungspotenziale, Reserveflächen) und den errechneten prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen wurden künftige Wohnbedarfe errechnet und auch für den Stadtteil Eppingen-Elsenz maßvoll festgelegt. Dadurch sollen maßstabs- und charakterverändernde Entwicklungen, die sich durch unverhältnismäßige Wohnbau- und Gewerbeflächen ergeben, verhindert werden.

## 4.3 bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Es ist bislang nicht mit einem Bebauungsplan belegt.

## 5 Angaben zum Bestand

### 5.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich östlich des Friedhofs am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Eppingen-Elsenz. Es schließt nördlich und östlich jeweils direkt an die bestehenden Wohnbaugebiete „Weisenberg“ und „Wolfsgasse“ sowie südlich an das Baugebiet „Freudenhölde“ an. Nördlich und östlich wird der Planbereich durch Wege (Kreuzstraße) und Ackerflächen begrenzt.

Das Plangebiet steigt in Richtung Nordosten mit einem Höhenunterschied von ca. 10,0 m an. Der landwirtschaftliche Weg in Verlängerung der Weisenbergstraße fällt in seinem westlichen Bereich stärker ab, so dass entlang dieses Abschnittes eine Böschung von ca. 2,0 m Höhe zum nördlichen Teilbereich des Baugebiets besteht. Aufgrund der Hang- und Kuppenlage bestehen allseitige Fernblicke in die Landschaft.

### 5.2 Nutzung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen) und im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Straßen (Kreuzstraße) begrenzt. Entlang der Verlängerung der Weisenbergstraße Richtung Osten verläuft nördlich ein landwirtschaftlicher Weg mit Böschungsbepflanzung, welcher sich weiter Richtung Norden entlang des Plangebietes erstreckt (Flst.Nr. 9646). Hierbei handelt es sich um einen Grasweg (Flst.Nr. 9646), welcher allein der Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke Flst.Nr. 9640 bis 9645 sowie 9662 bis 9664 dient und für den öffentlichen Verkehr ge-

sperrt ist. Nach Rücksprache mit der Verkehrsbehörde ist dieser Grasweg für eine Bewirtschaftung der daran angrenzenden Privatgärten ebenfalls nicht vorgesehen. Die Erschließung dieser Grundstücke ist hier über die Weisenbergstraße gesichert. Weiterhin bestehen nach Rücksprache mit dem Geschäftsbereich Liegenschaften und Infrastruktur keine Vereinbarungen oder sonstigen schriftlichen Zusagen der Stadt Eppingen, die ein Recht auf Zugang zu dem Grasweg begründen.

Mit der Überplanung der landwirtschaftlichen Grundstücke wird nunmehr dieser Grasweg, bis auf den nördlichen Teilbereichsabschnitt, obsolet und als Baugebietsfläche überplant.

Im südlichen Teilbereich befindet sich ein wenig frequentierter Grasweg (Flst.Nr. 9672, 9675). Dieser wird von drei Angrenzern zur rückwärtigen Anfahrbarkeit der Grünlandflächen und ihres Grundstücks zur Gartenpflege genutzt.

### **5.3 Verkehrliche Erschließung und verkehrliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes**

Die Weisenbergstraße dient der äußeren Erschließung des neuen Wohngebietes. Die Straße ist beidseitig mit einem schmalen Gehweg versehen und erschließt bereits die angrenzenden Wohngebiete „Weisenberg“ und „Wolfsgasse“. Die Weisenbergstraße ist als innerörtliche Erschließungsstraße laut den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASSt 06“ ausreichend dimensioniert, um den Mehr-Verkehr des neuen Baugebietes Wolfsgasse II aufnehmen zu können. Die Weisenbergstraße wird entsprechend in Verlängerung der Bestandsstraße Weisenbergstraße ausgebaut.

Das künftige Baugebiet wird somit über die Verlängerung der Weisenbergstraße an das bestehende Straßennetz angebunden. Von dieser werden der nördliche sowie südliche Teil des Baugebietes erschlossen.

#### Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes eine fachliche Stellungnahme eingeholt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die bestehende Weisenbergstraße ist auf der Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt 06) den Straßenkategorien ES IV; V (Erschließungsstraße Gruppe IV-nahräumig, V-kleinräumig) zuzuordnen. Die Straße dient im Wesentlichen der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung. Darüber hinaus wird über die Weisenbergstraße der Friedhofsparkplatz erschlossen, der sich am Ende der Weisenbergstraße befindet.

Das bestehende Verkehrsaufkommen ist sowohl auf der Grundlage der RASSt 06 als auch der EFA 2002 (Empfehlungen für Fußgängeranlagen) als sehr gering einzustufen. Aufgrund der verkehrlichen und städtebaulichen Randbedingungen bestehen daher in der Weisenbergstraße keine besonderen Anforderungen an Fußgängerverkehrsanlagen / Gehwegbreiten. Die Fahrbahnbreiten sollen Pkw/Pkw-Begegnungen ermöglichen. Für die Begegnung mit Müllfahrzeugen oder Lieferverkehre sind im Grundsatz Ausweichstellen ausreichend.

In der verkehrsplanerischen Stellungnahme wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehre) ermittelt. Darüber hinaus wurden ebenfalls noch nicht bebaute Grundstücke im umliegenden Bestand mit in die Berechnungen einbezogen. Bei der Ermittlung der Gesamtverkehre wurden hierbei „Maximalansätze“ (insb. Haushaltsgröße und MIV-Anteil) dargestellt und so die Auswirkung der geplanten Wohnbauentwicklung auf die bereits bestehende Erschließung als "Worst-Case-Szenario" betrachtet.

Im Ergebnis ist die prognostizierte Gesamtverkehrsbelastung der Weisenbergstraße absolut betrachtet immer noch als sehr geringe Verkehrsstärke einzustufen. In der Spitzenstunde wird die Straße lediglich von ca. 50-60 Kfz/Hmax befahren. Die Verkehrsbelastung ist sogar so gering, dass im Grundsatz entsprechend der EFA 2002 (Empfehlungen für Fußgängeranlagen Ziff. 3.1.2.3) auf separate Gehwege verzichtet werden könnte. Da die Straße jedoch auch als Zufahrt zum Friedhofsparkplatz dient, sollten die bestehenden Gehwege beibehalten werden.

Vor diesem Hintergrund kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Anbindung des geplanten Baugebietes "Wolfsgasse II" über die bestehende Weisenbergstraße ohne Beeinträchtigung der bestehenden Erschließungsfunktion sowohl für den Kfz-Verkehr als auch den Fußgänger- und Radverkehr gewährleistet ist.



#### **5.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Entwässerung**

In der Weisenbergstraße befindet sich ein Mischwasserkanal, welcher das Wohngebiet „Weisenberg“ erschließt. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Wolfsgasse“ wurde ein neuer Regenwasserkanal in der Weisenbergstraße hergestellt, welcher ausreichend dimensioniert wurde, um Siedlungserweiterungen Richtung Osten sowie Norden aufnehmen zu können. Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt somit im Trennsystem.

#### **5.5 Natur, Landschaft und Umwelt (Umweltbelange)**

##### **5.5.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung**

Gem. § 2 Abs.4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse sowie eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung finden sich im beigefügten Umweltbericht (Anhang der Begründung).

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen und die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen fanden jeweils in den Textlichen Festsetzungen sowie in den Hinweisen Berücksichtigung und entsprechen den Maßnahmen aus dem Umweltbericht.

Es wird auf den Umweltbericht des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation - Bürogemeinschaft Sippel/ Buff, Stuttgart als Anlage des Bebauungsplanes verwiesen.

##### **5.5.2 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG wurde in einer Artenschutzprüfung erfasst (Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Oktober 2019). Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse der saP zu nennen:

##### Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 27 Vogelarten nachgewiesen. Für 15 Arten lagen dabei ausreichende Hinweise auf ein Brutvorkommen vor, zwölf weitere Arten nutzten das Untersuchungsgebiet zur Nahrungssuche oder wurden als Überflieger eingestuft.

Die vorkommenden Brutvogelarten sind im Hinblick auf die untersuchten Flächen und die dort vorhandenen Habitatstrukturen als biotopspezifisch zu betrachten. Die Avifauna des Untersuchungsgebiets ist dabei vom Vorkommen mehrerer Arten geprägt, die unterschiedliche Habitatstrukturen nutzen. So finden sich hier sowohl typische Gehölzbewohner als auch Arten des Offenlands; darüber hinaus sind mehrere siedlungstypische und ubiquitäre Arten vertreten.

Die Feldlerche wurde mit vier Revierzentren nachgewiesen, die im Osten und Norden außerhalb des Bebauungsplangebiets in etwa 50-65 m Entfernung lagen. Durch den Eingriff kommt es zu einer Kullissenwirkung, welche zu einem Meideverhalten führt. Dadurch werden die vier nachgewiesenen Reviere entwertet.

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist für alle Vogelarten die Vermeidungsmaßnahme

### **V1 Bauzeitenbeschränkung (Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. – 28./29.02.)**

zu beachten. Dadurch wird das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden. Außerdem muss zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche eine CEF-Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich

#### **CEF1 Anlage von Buntbrachestreifen**

realisiert werden. Damit wird dem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG entgegen-gewirkt. Die Maßnahmen sind durch ein Monitoring zu kontrollieren. Die Maßnahmen müssen formalrechtlich gesichert werden.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird für die festgestellten Vogelarten nicht ausgelöst.

#### Reptilien

Die Erfassung der Artengruppe Reptilien erbrachte keinen Nachweis europarechtlich geschützter Arten.

#### 5.5.3 Grünordnerisches Konzept

Das Gesamtkonzept berücksichtigt sowohl die Umweltziele als auch die städtebauliche Planung. Berücksichtigung finden die erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, hier insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotop und Klima/Luft.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen der grünordnerischen Gestaltung, der Gliederung, der Eingrünung des Plangebiets, der Einbindung des Plangebiets in den umliegenden Landschaftsraum und der Sicherung von stadt- und landschaftsökologischen Aspekten.

Kernpunkte des Konzepts sind:

- Schutz des Oberbodens
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers
- Pflanzgebote

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Bauzeitenbeschränkung
- CEF-Maßnahme für die Feldlerche
- Eingrünung der Baulichkeiten, Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen
- Umweltschonende Beleuchtung
- Dachbegrünung / Photovoltaik

#### 5.5.4 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt.

#### 5.5.5 Kampfmittelrisikoprüfung

Für den Geltungsbereich wurde eine historische Kampfmittelvorerkundung zur Ermittlung möglicher Belastungen des Plangebietes mit Kampfmitteln erstellt. Im Ergebnis konnte keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

(Auswertungsprotokoll – Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung Stufe 1: Kampfmittelvorerkundung Nr. 191025704, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld vom 17.12.2019)

#### 5.5.6 Geotechnische Randbedingungen/ Bodensituation

Der Felsuntergrund im Bereich des Plangebietes besteht aus der geologischen Formation des „Gipskeupers“, der eine Schichtenfolge des „Mittleren Keupers“ darstellt. Das Felsgestein wurde bei

den Baugrunduntersuchungen teilweise erreicht. Es handelt sich dabei um Tonmergelsteine. Über den Felsgesteinen wurden Verwitterungslehme und Lößlehme/ Löss angetroffen. Im geplanten Baugebiet stehen unterhalb des Oberbodens bindige und damit schwach wasserdurchlässige Böden an. Eine Versickerung ist somit weder auf den Bauflächen noch zentral durchführbar. Aufgrund der im Neubaugebiet anstehenden Böden mit überwiegend halbfester bis fester Konsistenz sind relativ gute, d.h. tragfähige Baugrundverhältnisse vorhanden.

Es wird auf das Ingenieurgeologische Flächengutachten des Ingenieurbüros Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim vom 06. März 2020 hingewiesen. Dieses ist Anlage des Bebauungsplanes.

Das Gutachten kann Einzelgutachten für die jeweiligen Bebauungen nicht ersetzen, die Erstellung eines vorhabenbezogenen Baugrundgutachtens im Rahmen der Plandurchführung wird empfohlen.

#### 5.5.7 Geruchsmissionsschutz

Im Ortsteil Eppingen-Elsenz bestehen nach Aussage des Baurechtsamtes der Stadt Eppingen derzeit sechs aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen. Diesbezüglich sind daher Aussagen zu möglichen im Plangebiet zu erwartenden Geruchsbelastungen zu machen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des südwestlich benachbarten Baugebietes Wolfsgasse wurden im Jahr 2015 die Tierbestände aller aktiven landwirtschaftlichen Betriebe in Elsenz erhoben sowie eine Geruchsmissionsprognose erstellt. Nach Auskunft des zuständigen Baurechtsamtes haben sich an Art und Umfang der genehmigten Tierhaltungen in Eppingen-Elsenz keine Veränderungen gegenüber der 2015 erhobenen Situation ergeben, so dass die Ergebnisse der Geruchsmissionsprognose zum Bebauungsplanverfahren „Wolfsgasse“ von 2015 für die Auswertung der zu erwartenden Geruchsmissionen herangezogen werden kann.

Im Plangebiet werden keine relevanten Geruchsmissionen berechnet, demnach ist kein Konflikt mit den Immissionswerten der GIRL zu erwarten.

Die berechnete gewichtete Gesamtbelastung an Geruch zeigt Geruchshäufigkeiten von über zwei Prozent der Jahresstunden nur in der näheren Umgebung der einzelnen Geruchsemittenten. Für das Plangebiet berechnet sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von unter 2 % der Jahresstunden. Der Immissionswert für Wohngebiete von Geruchshäufigkeiten bis zu 10 % der Jahresstunden wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Es wird auf die Geruchsmissionsprognose des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe (Projekt 62527-13-04) vom Januar 2015 sowie auf die ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wolfsgasse II, Eppingen-Elsenz vom 24.09.2019 hingewiesen. Diese sind Anlage des Bebauungsplanes.

#### 5.6 Belange des Denkmalschutzes – Archäologischer Prüffall

Teile des überplanten Bereiches liegen innerhalb des archäologischen Prüffalls „vorgeschichtliche Siedlung“. Auf Luftbildern deuten Bodenmerkmale auf mögliche vorgeschichtliche Siedlungsbefunde hin. Bei Bodeneingriffen ist hier möglicherweise mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG BW – zu rechnen, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht. Diesbezüglich wurde das Plangebiet vorab auf Vorkommen archäologischer Befunde hin untersucht. Aufgrund des geringen Fundmaterials in den aufgedeckten Gruben und der geringen Anzahl an archäologischen Befunden, konnte in diesem Teilbereich eine vorgeschichtliche Siedlung nicht zweifelsfrei verifiziert werden.

Im Norden des Geländes ist der archäologische relevante Lösslehmboden nicht mehr erhalten. Im Süden am tiefsten Punkt tritt der archäologische relevante Lösslehm in einer Stärke bis zu 0,5 m auf. In diesem Bereich wurden keine archäologischen Befunde vorgefunden. Die Archäologie begrenzt sich hauptsächlich auf neuzeitliche Befunde im Osten der Prospektionsfläche und rezentere Bodeneingriffe.

(siehe: Prospektionsbericht 2019-0320 Eppingen-Elsenz „Wolfsgasse“, Landesamt für Denkmalpflege, Projekt flexible Prospektion, Ludwigsburg vom 11.11.2019)

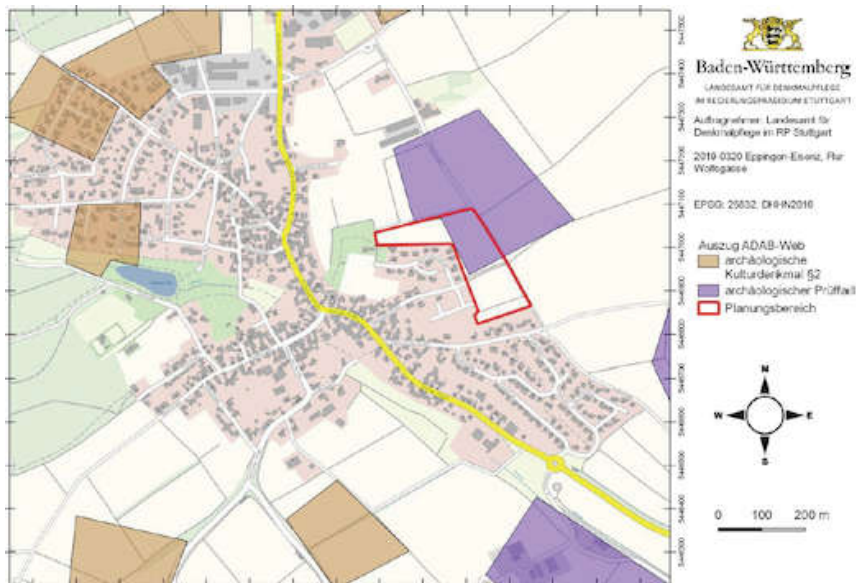


Abbildung 5: Eppingen-Elsenz „Wolfsgasse“ Auszug aus dem ADAB-Web (Quelle: Prospektionsbericht 2019-0320 Eppingen-Elsenz „Wolfsgasse“, Landesamt für Denkmalpflege, Projekt flexible Prospektion, Ludwigsburg vom 11.11.2019

## 6 Städtebauliches Konzept

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte von Seiten der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart die Überplanung der ausgewiesenen Entwicklungsflächen in Form von städtebaulichen Entwürfen. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten der Bebauung dargestellt, bewertet und dem Ortschaftsrat sowie dem Gemeinderat vorgestellt und diskutiert.

Das städtebauliche Konzept sieht eine überwiegend wohnbauliche Nutzung in Arrondierung an die bestehenden Wohngebiete vor. Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die eher dörflich geprägte Ortslage von Elsenz ein. In einem bedarfsgerechten und flächenmäßig sensiblen Umfang wird die städtebauliche Struktur in Randlage des Ortes weitergeführt und arrondiert.

Der Entwurf knüpft hinsichtlich Grundstücksgrößen, Ausnutzbarkeit der Grundstücke, Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Gebäude insbesondere an den westlich angrenzenden Bestand an. Entsprechend der Ortscharakteristik sieht der Entwurf überwiegend eine Individualwohnbebauung aus freistehenden Einzelhäusern vor, welche sich v.a. in Ortsrandlage in aufgelockerter Bebauung einfügt. Die inneren Grundstücke können mit Einzel- sowie Doppelhäusern bebaut werden, um einen Mix an Wohntypologien und somit kostengünstiges Bauen auf kleiner Parzelle anbieten zu können. Aus diesem Grund sind im südlichen Baugebietsteil auch bauliche Verdichtungen in Form von Ketten- bzw. Reihenhäusern möglich. Mit diesem Mix aus Typologien wird den Vorgaben der Raumordnung zur Mindest-Bruttowohndichte Rechnung getragen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den westlich und südlich angrenzenden Bestandsbaugebieten (Weisenberg, Wolfsgasse und Freudenhölde). Die zulässigen Wandhöhen der Gebäude werden auch mit dem Ziel festgesetzt, bei flacheren Dachneigungen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach) eine zweigeschossige Bauweise und bei steileren Dachneigungen eine 1,5-geschossige (eingeschossige Bauweise mit Kniestock) zu ermöglichen. Somit wird zum einen flächensparendes, kompaktes Bauen ermöglicht und zum anderen der konkreten Nachfrage nach einem zweigeschossigen Bauen im Raum Eppingen nachgekommen.

Hinsichtlich der Dachformen soll einerseits den Bauherren ein angemessenes Maß an individuellen Bauwünschen ermöglicht werden, andererseits soll sich das Plangebiet in seiner Grundstruktur in den Bestand einfügen, welcher durch geneigte Dächer geprägt ist. Es werden daher Sattel-, Walm- und Zeltdächer zugelassen.

Der städtebauliche Entwurf differenziert innere Grundstückslagen sowie randliche Lagen zur Landschaft und zum Bestand. Hierbei sind als harmonischer Übergang zur nördlich und östlich angrenzenden offenen Landschaft größere Grundstücke mit entsprechender Randeingrünung und lockerer Bebauung vorgesehen. Grünordnerisch ist zum Siedlungsrand hin eine Eingrünung vorgesehen, um

analog zum Bestand einen eingegrünten Siedlungsrand als Übergang in die angrenzende Landschaft zu erreichen.

Die äußere Erschließung des nördlich und südlich geplanten Baugebietsabschnittes erfolgt jeweils von der Weisenbergstraße. Die Weisenbergstraße ist als innerörtliche Erschließungsstraße laut den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASSt 06“ ausreichend dimensioniert, um den Mehrverkehr aufnehmen zu können (siehe Ziff. 5.3). Die Weisenbergstraße wird entsprechend in Verlängerung der Bestandsstraße Weisenbergstraße ausgebaut.

Um eine adäquate Gebieteingrünung zu gewährleisten und verkehrliche Konflikte mit der Landwirtschaft zu vermeiden, ist eine Erschließung mit direkten Zufahrten auf die Grundstücke von den umliegenden landwirtschaftlichen Wegen, nicht vorgesehen. Eine Vernetzung in die Landschaft erfolgt hier jeweils durch fußläufige Anschlüsse.

Die Parkierung ist auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Besucherstellplätze sind in ausreichender Zahl im öffentlichen Raum vorgesehen.

Der südliche Baugebietsteil wird über eine Ringerschließung mit zwei Anschlüssen an die künftig ausgebaute Weisenbergstraße erschlossen. Zusätzlich erfolgt eine untergeordnete Anbindung an das westliche Baugebiet Wolfsgasse. Der nördliche Baugebietsteil wird über eine (Sammel-) Wohnstraße erschlossen, welche im Nordwesten in einer Wendeanlage endet. An die Wohnsammelstraße schließen östlich/ nordöstlich drei Stichstraßen mit entsprechendem Pkw-Wendhammer an.

Im neuen Plangebiet entstehen ca. 51 neue Wohnbauplätze. Eine zusätzliche Lärmbelastung durch diese neuen Zu- und Abfahrten ist nicht zu erwarten. Werden jedoch durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet Lärmemissionen und -immissionen, zum Beispiel durch Zufahrten, Parkplätze oder technische Anlagen verursacht, so ist deren Zulässigkeit im Rahmen des jeweiligen Baugesuches nachzuweisen.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf - Rahmenplan, Wick und Partner, Stuttgart, unmaßstäblich

## 7 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird über einen geplanten Regenwasserkanal an die Elsenz-Dole abgeleitet. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Weisenbergstraße zugeführt. Hierzu wurden im Zuge der Erschließung des ersten BA des BG Wolfsgasse I bereits ca. 205 m Rohrleitungen in der Weisenbergstraße und in der Grabengasse zum Ableiten des Regenwassers an die Elsenz-Dole verlegt. Das Teilstück in der Eppinger Straße wurde bereits im Rahmen der Sanierung der Ortsdurchfahrt mit verlegt. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert, dass sowohl ein zweijähriges als auch ein dreijähriges Regenereignis ohne Überstau abgeführt werden kann.

Die Regenrückhaltung erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches mittels eines Erdbeckens. Die notwendigen Flächen für die Regenrückhaltung befinden sich im Eigentum der Stadt Eppingen.

## **8 Planinhalt**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die allgemein zulässigen Nutzungen von nicht störenden Handwerksbetrieben werden nur ausnahmsweise zugelassen. Ebenso können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Dies ermöglicht die Entwicklung eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität unter Einbezug und Berücksichtigung ortsansässiger handwerklicher und gewerblicher Nutzungen.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) werden ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich aufgrund der kurzen Wege eher in der Ortsmitte ansiedeln bzw. befinden sich bereits in zentraler Ortslage. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur dem städtebaulichen Konzept und Ziel der Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Lärm, Abgase (stärkerem Zielverkehr) vermieden werden sollen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur und ihres Flächenanspruchs dem städtebaulichen Konzept widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Immissionen vermieden werden sollen. Des Weiteren stehen diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter eines attraktiven Angebots an Wohnbauflächen entgegen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

#### Grundflächenzahl GRZ

Die GRZ ist im Baugebiet differenziert festgesetzt. So ist auf den inneren Baugebietsflächen und randlich-nördlichen Baugebietsflächen, welche für kleinere Baugrundstücke vorgesehen sind, entsprechend der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, eine GRZ von 0,4 zulässig. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

Im süd-südwestlichen Teilbereich des Plangebietes sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig. Hierbei darf die GRZ bei Mittelgebäuden von Hausgruppen bis 0,5 überschritten werden, um auf den teilweise sehr kleinen Mittelgrundstücken ebenfalls eine adäquate Bebauung zu ermöglichen, die mit einer GRZ von 0,4 nicht erreicht werden kann. Mit der Festsetzung von Baugrenzen, die eine gegliederte Bebauung mit offenen Freiräumen räumlich festlegen und damit in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse wirksam die städtebauliche Ordnung gewährleisten, sowie mit der Begrenzung von Wohnungen in Gebäuden, stehen einer quantitativen Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO keine nachteiligen Auswirkungen entgegen.

In nord-nordöstlicher sowie östlicher Randlage ist die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Die GRZ wurde hier unterhalb der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässigen GRZ von 0,4, festgesetzt. Das Maß resultiert aus dem städtebaulichen Ziel das Baugebiet zur sensiblen landschaftlichen Randlage harmonisch einzufügen. Zum landschaftlichen Rand sind zum einen größere Grundstücke vorgesehen, eine reduzierte GRZ erlaubt somit in Bezug auf die Grundstücksgrößen weiterhin eine adäquate Grundstücksausnutzung. Gleichzeitig wird jedoch zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Festsetzungen zu randlichen Pflanzgebieten eine maßvolle Bebauung zum Siedlungsrand gesichert.



Die differenzierte GRZ-Festsetzung resultiert demnach aus dem städtebaulichen Ziel in topografisch und landschaftlich präserter Lage ein lockeres, durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln, welches sich harmonisch in die Hanglage und den anschließenden Naturraum einfügt.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Plangebiet steigt vom Süden nach Nordosten kontinuierlich an und weist eine Höhendifferenz von knapp 10 m auf. Angesichts dieser topographischen Gegebenheiten wird für eine harmonische Höhenentwicklung der Baukörper die Höhenlage als Erdgeschoss-fußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung in Hanglage zu erzielen in Metern ü.NN. festgesetzt. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das bestehende Ortsbild harmonisch ein, Untergeschosse sollen nicht zu weit über der Geländeoberkante in die Höhe hinausragen, um überhöhte Außenwände zu vermeiden. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf in einem bestimmten Umfang abgewichen werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschossituationen zu gewähren ohne aber das Ortsbild bzw. die Hanglage durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehenden überhöhten Stützmauern und Sockeln zu stören.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Innerhalb dieser Höhen ist es grundsätzlich möglich bis zu 2-geschossige Gebäude zu realisieren. Die Wand- und Firsthöhen orientieren sich an bereits bestehenden Wohngebieten, in denen ebenfalls bis zu 2-geschossige Gebäude zulässig sind. Ebenso wird der städtebaulichen Zielvorstellung einer nachhaltigen, ökologischen Stadtplanung und somit dem Nachhaltigkeitsgedanken Rechnung getragen, indem ein flächensparendes, kompaktes Bauen ermöglicht wird. Zudem wird der konkreten Nachfrage nach einem 2-geschossigen Bauen im Raum Eppingen nachgekommen. Das Plangebiet schließt mit seinem nördlichen Teilbereich an das Baugebiet an der Weisenbergstraße an, welches mit ein bis eineinhalb geschossigen Gebäuden errichtet wurde. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Südhang) sowie der Festsetzung der überbaubaren Flächen des Plangebietes mit Ausrichtung großzügiger Hausgärten Richtung Bestand wird hier ein ausreichender Abstand zu diesem gewahrt.

Die maximale Wandhöhe ist so festgesetzt, dass bei Ausbildung von 2 Geschossen die notwendige Konstruktionshöhe für das Dach berücksichtigt ist.

Die maximale Firsthöhe ist dabei so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich verträglich, im Sinne der Einbindung und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, begrenzt ist.

Die Ausnutzung der Wandhöhe ist bei Ausbildung von Dachneigungen im unteren / flacheren Zulässigkeitsbereich möglich. Hier kommen überwiegend das Zelt- und Walmdach zum Tragen.

Bei Erstellung eines Satteldachgebäudes wirkt überwiegend die maximale Firsthöhe begrenzend, weil mit den zulässigen Dachneigungen eine niedrigere als die zulässige Wandhöhe erreicht werden kann. Dies ist städtebaulich gewollt, um stärker geneigten Satteldächern die mögliche Kniestockhöhe und damit die Dachgeschossausnutzung über dem zweiten Geschoss zu begrenzen.

Es soll vermieden werden, dass sich am Gebäude eine Dreigeschossigkeit abbildet und damit zu groß maßstäblich wirkende Gebäudeansichten entstehen.

Im Falle einer Über- oder Unterschreitung der im zeichnerischen Teil festgesetzten EFH verschiebt sich der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend parallel mit. Grund hierfür ist das planerische Ziel, zweigeschossiges Bauen zu ermöglichen, für dessen Umsetzung aus bautechnischen Gründen eine Mindestwandhöhe notwendig ist.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in einem Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen und der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft mit einer verträglichen Dichte und verträglichen Erschließungsfolgen (Verkehrsaufkommen/ Anzahl von Stellplätzen) zu entwickeln.



### Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird eine offene Bauweise „nur Einzelhäuser“, „nur Einzel- und Doppelhäuser“ sowie eine „offene Bauweise“ mit Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen festgesetzt.

Im überwiegenden Baugebiet werden explizit mit der Festsetzung „Einzelhaus“ nur Bauformen zugelassen, die der städtebaulichen Zielformulierung einer weniger dichten bzw. lockeren, durchgrünten Hangbebauung in landschaftlich sichtbarer Lage nachkommen. Dies ermöglicht eine städtebauliche Dichte, welche einen aufgelockerten, durchgrünten Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum darstellt.

Auf den inneren Baugrundstücken sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser vorgesehen. Einzig entlang der Quartierseinfahrt sowie auf den südlichen Bauflächen sind auch dichtere Bauformen in Form von Hausgruppen zulässig. Dies wird der Nachfrage auch nach unterschiedlichen Bautypologien innerhalb eines Quartiers gerecht und ermöglicht eine maßvolle städtebauliche Dichte.

Die Festsetzung zur Bauweise resultiert im Zusammenhang mit dem Maß der Nutzung demnach aus dem städtebaulichen Ziel in präserter landschaftlicher Lage ein lockeres, durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln, welches sich, unter Einbezug unterschiedlicher Bautypologien, harmonisch in die Hanglage und den anschließenden Naturraum einfügt.

### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen soll einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren. Sie spiegeln das städtebauliche Konzept wieder und ermöglichen eine adäquate Bebauung der Grundstücke.

Es werden Ausnahmen zu Überschreitungen der Baugrenzen formuliert. Diese Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die städtebaulichen Ziele eines locker bebauten, durchgrünten Wohngebiets zu beeinträchtigen. Diese erweiterten Spielräume für untergeordnete Bauteile sowie auch Wintergärten entsprechen einem vorhersehbaren, gebietstypischen Bedarf.

Zur Wahrung einer ablesbaren Gebäudekubatur sind diese jedoch begrenzt. Die reglementierende Vorgabe einen Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten beruht auf dem Ziel die Vorgärten/ Gartenzonen v.a. entlang der Erschließungsstraßen von einer intensiven Bebauung bewusst freizuhalten. Ziel ist es, die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen um ein qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten.

### Stellung der baulichen Anlagen

Die Außenwände der Hauptgebäude sollen jeweils parallel zu den im Plan dargestellten Richtungspfeilen errichtet werden. Schrägstehende Gebäude werden somit verhindert, um ein geordnetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Ebenso wird ein einheitlicher, geordneter Straßenraum gesichert. Entlang der Kreuzstraße sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten. Dies sichert ein städtebaulich einheitliches Bild zum Siedlungsrand. Die Festsetzung orientiert sich am Charakter der umgebenden Wohngebiete und sichert somit die städtebauliche Ordnung. Zudem wird die optimale Nutzung für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gewährleistet.

## **8.3 Nebenanlagen**

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Größe und Anzahl von Nebenanlagen (Gebäude) getroffen. Ziel ist es einerseits, angemessene Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhütten) zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zur Sicherung einer durchgängigen rückwärtigen Freiraumstruktur zu reglementieren.

Ziel ist es weiterhin, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild des Straßenraums zu erhalten.

Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen), welche durch Ihre Höhenentwicklung und ihr Erscheinungsbild visuell dominant wirken, werden vor dem Hintergrund des Ziels einer ruhigen und harmonischen Bebauungs- und Freiraumstruktur ausgeschlossen.

Dem Ausschluss von Mobilfunkmasten liegt zudem zugrunde, dass die Suche nach geeigneten Standorten für Mobilfunkmasten aus einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Standortabwägung vollzogen werden muss.

#### **8.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Anordnung der Parkierung auf den Baugrundstücken zu regeln. Grundsätzlich zulässige Stellplatzbauten (Garagen, Carports) werden dabei nur hinter der Vorgartenzone bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche werden von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen zu minimieren und den Anteil versiegelter Flächen gegenüber den öffentlichen Räumen auf das zur Nutzung der Grundstücke erforderliche Maß zu begrenzen. Somit werden stadträumliche Qualitäten gesichert, um ein qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten. Stellflächen ohne Hochbauten (Stellplätze) sind in den zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Grundstücksteilen angeordnet, um die Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs zu den Stellplätzen auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche möglichst weitgehend zu begrenzen.

Tiefgaragen sind unzulässig, da sie die Kleinteiligkeit der örtlichen Siedlungsstruktur stören würden und insbesondere die erforderlichen Rampen und Zufahrten, aufgrund ihrer Gestaltung und Flächeninanspruchnahme, störend und unverhältnismäßig in Erscheinung treten würden. Stellplätze im Untergeschoss der Hauptgebäude sind hingegen, in gestalterisch verträglichem Ausmaß, zulässig. Topografisch mögliche Zufahrten in Unter- bzw. Kellergeschosse von Hauptgebäuden sind davon ausgenommen.

#### **8.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung und Realisierung der Verkehrsflächen festgesetzt.

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Erschließungssystem wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern betroffenen sind, nehmen die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

Nach Beendigung der Straßenbaumaßnahmen können die betroffenen Grundstücksflächen von den Eigentümern genutzt werden. Die Böschungsflächen können gärtnerisch angelegt werden. Eine Verwendung als Pflanz-, Garten- oder Freizeifläche ist somit nicht ausgeschlossen. Eine Modellierung des Geländes kann durch private Vorhabenträger erfolgen. Es können Zugangs- bzw. Zufahrtmöglichkeiten im Bereich der Böschungen errichtet werden, so dass eine Grundstückser-

schließung ermöglicht werden kann. Die konstruktive Funktion für den Straßenkörper muss dabei jedoch erhalten bleiben.

#### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Städtebauliches und verkehrsplanerisches Ziel ist es, eine geordnete Zufahrt auf die privaten Grundstücke zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs und ruhenden Verkehrs zu vermeiden.

#### Standorte für temporäre Abfallbehälter auf Verkehrsflächen

Abfallbehälter werden vom zuständigen Entsorgungsbetrieb nur bis zu einer bestimmten Tiefe vom Grundstück abgeholt. Demnach sind die Bewohner der hinteren Wohngebäude (Grundstücke angrenzend an die Stichwege) verpflichtet ihre Abfallbehälter an die Straße zu stellen. Dafür wird ein Sammelplatz für Abfallbehälter auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eingerichtet. Diese Standorte dienen ausschließlich als temporäre, zentrale Sammelplätze während der Abholzeiten durch die Entsorgungsbetriebe.

### **8.6 öffentliche Grünflächen**

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit Zweckbestimmung Randeingrünung sowie Grünanlage/Landschaftsfenster sichert eine Eingrünung des Plangebietes sowie Freiflächen zur Erholung für die Bewohner. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein Abstand zu landwirtschaftlichen Wegen eingehalten und dient somit auch der Konfliktvermeidung zwischen heranrückenden privaten Grundstücken mit ihren Nutzungen und Bepflanzungen hinsichtlich der Nähe zu landwirtschaftlichen Erschließungswegen.

### **8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der grünordnerisch-gestalterischen Gliederung sowie über die vorzusehenden Pflanzungen, dem Kompensationsaspekt gegenüber den Eingriffswirkungen des Baugebietes. Sie dienen vorrangig dem Schutz der Natur und Landschaft.

#### MF1 Blühstreifen (auf öffentlicher Grünfläche ÖG1)

Mit dem Anlegen von Blühstreifen wird die biologische Vielfalt im Randbereich der Agrarlandschaft gefördert (Förderung der Artenvielfalt, Schaffung von Lebens- und Rückzugsraum für zahlreiche Tiere, Bekämpfung von Schädlingen durch Nützlinge aus den Blühstreifen, Steigerung von Lebensqualität und Erholungswert der Landschaft, ...).

#### Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten

Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

#### Dachbegrünung und Dachmaterialien

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern dient dazu, Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet zu schaffen und trägt dem Schutz der biologischen Vielfalt Rechnung. Die Festsetzung dient der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft infolge des Bebauungsplans. Durch die extensive Begrünung fallen die durch Gebäude mit Flachdächern bebauten Teile des Plangebietes nicht völlig als Lebensraum für Tiere, insbesondere Insekten, aus.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

### **8.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden die Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet sein müssen. Die Stadt trifft diese Festsetzung, um die städtebaulichen Ziele und Belange des Klimaschutzes, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Ressourcenschonung zu fördern. Dies sind anerkannte städtebauliche Ziele und Belange gem. § 1 (5) und (6) BauGB. Die Stadt ist sich bewusst, dass diese Festsetzung auf der anderen Seite zu Baukostensteigerungen führt. Die Stadt gewichtet jedoch die Belange des Klimaschutzes, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Ressourcenschonung höher als den allgemeinen wirtschaftlichen Belang des Bauens. Sie stellt diesen Belang hinter die genannten Belange zurück, da sich mittlerweile mit dem Stand der Technik eine Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen in einem überschaubaren Zeitrahmen kostentechnisch wirtschaftlich darstellen und belegen lässt und somit realisierbar ist.

Zum Bebauungsplan wurde ein entsprechendes Gutachten zur möglichen Nutzung und Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen im Baugebiet erstellt. Das Gutachten vom Büro EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH mit dem Titel „Gutachten zur geplanten Photovoltaikanlagen-Pflicht im Neubaugebiet Eppingen-Wolfsgasse liegt mit Stand vom 01.09.2020 vor und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. In dem Gutachten werden eine Nutzungsseignung des Gebietes sowie eine Wirtschaftlichkeit der Anlagen dargestellt und belegt.

Die Gebäudehöhe, Stellung der Gebäude, Dachneigung, Hauptfirstrichtung oder die Topografie spielen zwar bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eine Rolle, können aber mittlerweile heutzutage durch technische Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Lediglich bei völliger Verschattung durch ein Nachbargebäude wäre eine PV-Nutzung nicht darstellbar. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan so gestaltet, dass es zu keiner völligen Verschattung der jeweils nachbarlichen Dächer kommt.

Die gutachterliche Betrachtung kommt zum Ergebnis, dass alle Dachflächen im geplanten Baugebiet für eine Anlagennutzung (Anlagen zwischen ca. 8 und maximal 15 kWp) geeignet sind. In dem Gutachten wird weiterhin dargestellt, dass sich je nach Wahl der Anlagengröße, Stromverbrauch etc. eine entsprechende Amortisation dieser einstellt. Größere Anlagen sind hierbei kostengünstiger (Fixkostenanteil für Elektroinstallation, Absicherung und Zähler tritt in den Hintergrund). Kleinere Anlagen weisen aufgrund höherer spezifischer Investitionskosten etwas längere Amortisationszeiten auf. Den größten Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit hat jedoch der Stromverbrauch. Bei hohem Verbrauch kann von der PV-Anlage ein größerer Stromanteil eigengenutzt werden. Dies reduziert vor allem den teuren Bezugsstrom, der zukünftig weiter im Preis steigen wird. Insofern ist der Bau einer PV-Anlage als sichere und finanziell lohnende Zukunftsinvestition zu sehen. Die effektiven Stromkosten sind immer niedriger als bei reinem Strombezug ohne PV-Anlage. Die Anlage bietet somit einen Schutz gegenüber nicht vorhersehbaren kommenden Strompreiserhöhungen.

Daher sind die Voraussetzungen erfüllt zumindest eine Basisgröße in die solare Baupflicht zu übernehmen. Da mittlerweile erhöhte Bedarfe durch wachsende E-Mobilität, Wärmepumpennutzungen, etc. entstehen, wird eine gutachterliche Empfehlung für Anlagen bis zu 10 kWp ausgesprochen.

### **8.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Hierbei wird ein allgemeines Pflanzgebot für Privatgrundstücke festgesetzt, welches dazu dienen soll, den Gartenanteil durch prägende Gehölze zu strukturieren sowie eine Mindestdurchgrünung im Gebiet zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass sich das neue Quartier harmonisch in das Ortsbild einbindet.

Die festgesetzten Pflanzgebote zur Randeingrünung Pfg1 sollen eine angemessene Eingrünung des Plangebietes zum umgebenden Landschaftsraum hin gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt auf privaten Grundstücksflächen, um den Anteil öffentlicher Flächen zu minimieren. Hierbei ist neben den

Pflanzungen von freiwachsenden Sträuchern mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, um eine abwechslungsreiche Randeingrünung zur freien Landschaft hin zu gewährleisten.

Die festgesetzten Pflanzgebote Pfg2 sollen als gestaltete Landschaftsfenster als grüne Erholungsflächen dienen sowie eine angemessene Eingrünung des Plangebietes zum umgebenden Landschaftsraum hin gewährleisten.

Das festgesetzte Pflanzgebot Pfg3 soll auch Richtung Osten eine angemessene Eingrünung des Plangebietes zum umgebenden Landschaftsraum hin gewährleisten. Auf öffentlicher Fläche in Angrenzung und Verlängerung der Wendeanlage soll hier eine Randeingrünung in Form einer Heckenpflanzung konform des privaten Pflanzgebotes Pfg2 erfolgen. Das Plangebiet wird somit umliegend eingegrünt, ebenso wird durch die Heckenpflanzung eine klare Trennung und somit auch ein adäquater Abstand zu den direkt östlich angrenzenden Ackerflächen gewährleistet.

## **9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **9.1 Äußere Gestaltung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten im Sinne der städtebaulichen Einbindung in die Landschaft sowie umweltschützenden Belangen.

#### Dachform, Material und Farbe

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer zu errichten sind. Das typische Ortsbild mit seinen überwiegend vorhandenen Satteldächern wird somit erhalten und weitergeführt. Ebenso wird sichergestellt, dass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft – gerade im Hinblick der einsehbaren Hanglage Richtung Ortsmitte - erreicht wird. Walm- und Zeltdächer werden zugelassen, um eine Flexibilität in der Wahl der Dachformen zu gewährleisten und den Bauherren nicht auf die Wahl nur einer Dachform zu beschränken. Walm- und Zeltdächer fügen sich ebenfalls mit ihren klaren geneigten Dachflächen nach 2 oder 4 Seiten in die bestehende Ortslage ein und wahren somit das Ortsbild. Die Hauptdächer der Gebäude sind in roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen engobierten Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Alternativ können diese ebenfalls begrünt werden. Die Art und Farbe der Dacheindeckungen orientierten sich am charakteristischen Ortsbild und dienen dem Ziel eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Die Festsetzungen zu untergeordneten Dächern, Dachaufbauten/ -einschnitten, Wiederkehren/ Zwerchgiebeln und zur Fassadengestaltung sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dienen vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen; ebenso wahren sie das charakteristische Ortsbild.

#### Untergeordnete Dächer

Untergeordnete Dächer dienen der Optimierung der Nutzbarkeit von baulichen Anlagen sowie der individuellen gestalterischen Differenzierung. Die Festsetzungen wurden in Abstimmung auf die Hauptdächer getroffen, jedoch werden, zur Ermöglichung des Nutzungszwecks sowie der Individualität der Einzelnen Bauherren, höhere Gestaltungsspielräume eingeräumt.

Im Bebauungsplan werden Regelungen zu untergeordneten Dächern von Garagen, überdachten Stellplätzen/ Carports, Nebenanlagen und Anbauten (ausgenommen Wiederkehre und Zwerchgiebel) getroffen. Diese sind als Satteldach, Walmdach oder Zeltdach bis 38° zulässig. Eine Ausführung als Flachdach oder geneigtes Dach bis 7° dieser untergeordneten Dächer ist nur zulässig, wenn diese begrünt werden. Dies sorgt für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dient vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen; ebenso wahrt dies das charakteristische Ortsbild. Weitergreifende Regelungen zu Vordächern, Dächern von Vorbauten, Überdachungen von Laubengängen, technischen Anlagen, Aufbauten sowie Dachgauben werden bewusst nicht getroffen, um dem Bauherren individuelle, gestalteri-

sche Freiheiten in der Gestaltung seiner Architekturvorstellungen zu gewähren. Vor diesem Hintergrund werden auch keine weiteren Regelungen zur Materialität getroffen.

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll den heutigen Anforderungen an das Bauen entsprechen und dem Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum geben. Auf harmonisierende Vorgaben zur Wahrung des Ortsbildes kann jedoch auch hier nicht verzichtet werden. Die Regelungen zu den einzuhaltenden Mindestabständen sollen dazu beitragen, dass das Hauptdach in seiner Grundform und Funktion als solches erkennbar bleibt, und die Dachlandschaft nicht zu stark „zerstückelt“ wird. Die vorgeschriebenen Abmessungen sind unabhängig von der Dachform ähnlich, was zu einer gestalterischen Harmonisierung beitragen soll. Regelungen zur Form und Materialität werden bewusst nicht getroffen, um dem Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten in der Gestaltung seiner Architekturvorstellungen zu gewähren und auf die heutigen individuellen Architekturvorstellungen und baulichen Wünsche einzugehen sowie diese nicht einzuengen.

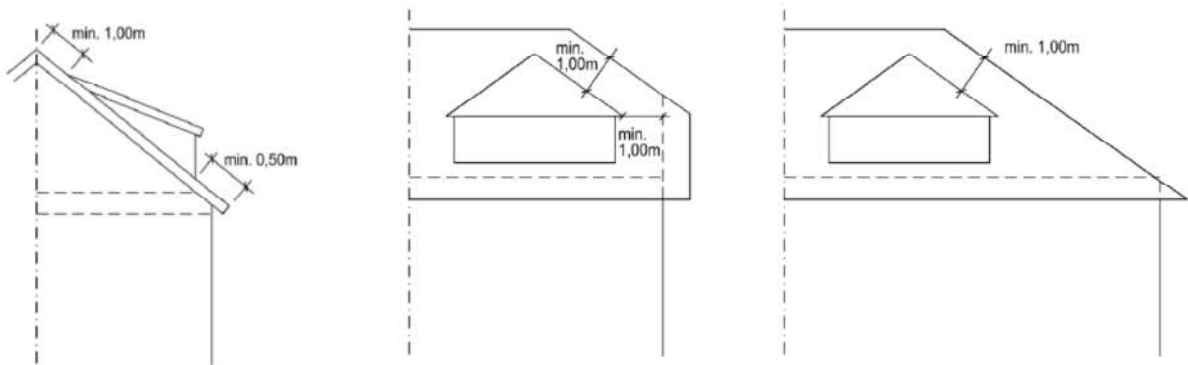


Abb. Einzuhaltende Mindestabstände bei Dachaufbauten (Satteldach, Walmdach, Zelt Dach) - gilt analog für Dacheinschnitte

#### Wiederkehre, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel

Die Festsetzung dient dem Ortsbild. Die maßlichen Beschränkungen sollen gewährleisten, dass der Hauptbaukörper als solcher erkennbar bleibt und nicht von den als untergeordnet zu betrachtenden Bauteilen bis zur Unkenntlichkeit überformt wird. In Ergänzung bzw. Kombination der Festsetzung zu Gebäudehöhen über First- und Wandhöhen werden Anforderungen an die Erstellung von Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und Wiederkehren getroffen. Als klassisches Element des Satteldachgebäudes werden diese auch nur bei dieser Dachform ab einer Dachneigung von  $> 30^\circ$  zugelassen (d.h. bei Zelt- und Walmdächern sind sie ausgeschlossen). Es wird damit gewährleistet, dass Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehre untergeordnete Gebäudeteile bleiben. In Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe des Hauptgebäudes und der jeweiligen zulässigen Überschreitung der tatsächlich geplanten Wandhöhe soll vermieden werden, dass sich am Gebäude eine Dreigeschossigkeit abbildet und damit zu groß maßstäblich wirkende Gebäudeansichten entstehen. Die Ausführung der Dachform ist dem Bauherren freigestellt und ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt, um den Bauherren ausreichende Gestaltungsspielräume zu eröffnen und den heutigen Wünschen der Bauherrnschaft an das moderne Bauen gerecht zu werden. Aus diesem Grund werden ebenfalls Regelungen zur Materialität bewusst nicht getroffen, um dem Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten in der Gestaltung seiner Architekturvorstellungen zu gewähren und auf die heutigen individuellen Architekturvorstellungen und baulichen Wünsche einzugehen sowie diese nicht einzuengen.

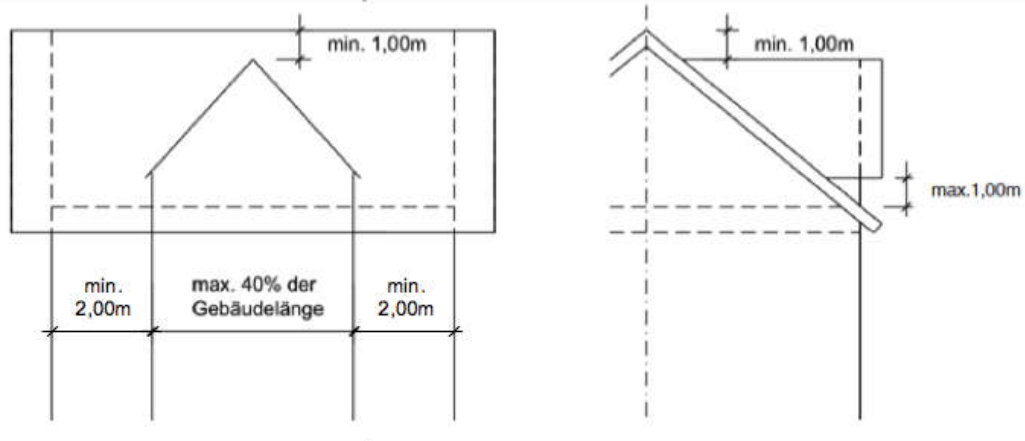


Abb. Einzuhaltende Mindest- und Maximalabstände bei Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und Wiederkehren

### Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie – Solaranlagen

Die Regelungen zu Solaranlagen unterstützen die Absicht, die vermehrte Nutzung von erneuerbaren Energien für private Haushalte im Plangebiet zu fördern. Die Regelungen hinsichtlich der Anpassung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie an die jeweilige Dachform sollen jedoch auch sicherstellen, dass sich diese Aufbauten nicht störend auf das Ortsbild auswirken.

### Fassadengestaltung

Die baulichen Anlagen sollen sich harmonisch in das örtliche Gesamterscheinungsbild einfügen und somit der Eigenart des Bestandsgebietes entsprechen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch grelle und „aufdringliche“ Farben sowie durch störende Lichtreflexe soll vermieden werden. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen zugelassen.

Holzblockhäuser sind ortsuntypisch und daher ausgeschlossen. Ein Holzblockhaus ist ein in Blockbauweise errichtetes Gebäude mit Wänden aus übereinanderliegenden, rohen oder bearbeiteten Baumstämmen mit Überstand der Eckverkämmung. Diese Bauart entspricht dem alpenländischen oder auch nordamerikanischen Baustil und wirkt im Zusammenhang der Ortslage Eppingen als Fremdkörper.

### Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Die gestalterischen Vorgaben zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wurden getroffen, um insbesondere den Übergangsbereichen zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine baulich-gestalterische Qualität zu geben.

Für Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch Flachdachausführungen zulässig. Diese Anlagen sind zu begrünen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich diese baulichen Anlagen dem Baugebiet vor allem in ihrer Fernwirkung unterordnen. Ebenso dient diese Festsetzung umweltschützenden Belangen und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Es reduziert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bei Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden, nicht reflektierenden Materialien zu verwenden, um diese Bauten nicht in ihrem Erscheinungsbild hervorzuheben und gestalterisch unterzuordnen.

### Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern

Müllbehälterstandorte können gestalterisch sehr dominierend erscheinen und das Ortsbild dadurch erheblich prägen, da sie zweckbedingt vorzugsweise im Nahbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Die Festsetzung soll Nachteile für das Erscheinungsbild des Straßenraums minimieren bzw. vermeiden helfen.

### Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens max. 1,0 m abgerückt vom Haus-



grund zulässig. Solche Anlagen sollen gestalterisch dem Gebäude zugeordnet errichtet werden und nicht ungeordnet innerhalb der Vorgartenzonen und somit zum öffentlichen Raum hin erstellt werden.

Zur Vermeidung von unnötigen und/ oder unzulässigen Lärmemissionen ist der Bauherr verpflichtet mit den Anlagen einen Mindestabstand zur Grenze des privaten Nachbargrundstückes einzuhalten und die Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (z. B. bzgl. des Schalleistungspegel, etc.) zu beachten.

Die Lage und die Abmessungen von frei aufgestellten Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten, Schalldämpfer, etc. sind im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

## **9.2 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Flächen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung des städtebaulichen Ziels eines durchgrünten Wohngebiets, sowie weiterhin der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten/ Biotope.

### Lose Material- und Steinschüttungen - Schottergärten

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind lose Material und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen unzulässig.

Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.

Die Anlage von Schottergärten in Wohngebieten stellt aus diesen Gründen und gerade auch in ihrer Summe, eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Es wird entsprechend auf das NatSchG § 21a Gartenanlagen verwiesen.

### Stützmauern und Böschungen, Aufschüttungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird, andererseits sollen städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge/ Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Bestandsgrundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Ausnahmeregelung für Garagenzufahrten entlang der Grenze trägt den funktionalen Anforderungen Rechnung.

Es wird gestalterisch ein harmonischer, fließender Übergang der baulichen Anlagen in den Gartenbereich erreicht und insgesamt ein einheitliches zusammenhängendes Straßenbild sowie ein harmonischer Übergang des Baugebietes zur offenen Landschaft und seinen Angrenzern.

### Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Bau-

gebietes gesichert werden, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen.

Die Höhenbegrenzung dient dazu, innerhalb des Plangebietes abschottende und in ihrer Höhenentwicklung insbesondere zum öffentlichen Raum hin negativ raumbildende Einfriedigungen zu vermeiden und eine visuelle Durchlässigkeit innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Das ausschließliche Zulassen von Hecken (alleinstehend oder in Zäune integrierte Hecken) entlang des südlichen sowie östlichen Plangebietsrandes dient der Randeingrünung des neuen Quartieres zur offenen Landschaft bzw. landwirtschaftlichen Flächen.

Bei jeglichen Zäunen ist darauf zu achten, dass zwischen Zaun und Boden ein Abstand von min. 15,0 cm zum Boden eingehalten wird, um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

#### Sichtschutzanlagen

Die Zulässigkeit und Reglementierung von Sichtschutzanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände dient dem Schutz der Privatsphäre in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus. Die Höhen- und Längenbeschränkung sichert zudem, dass es zu keiner übermäßigen Beschattung der Grundstücke kommt. Die Zulässigkeit von 2,0 m hohen Elementen in diesem Teilbereich wird als ausreichend hoch angesehen, um die Terrassenbereiche genügend abschirmen zu können, ohne dennoch die Gesamtgestaltung v.a. im Hinblick auf die öffentlichen Straßenräume zu beeinträchtigen.

### **9.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden in ihrer Größe, Lage und Art begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ortsbild sowie Anwohner und Nachbarschaft möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Freiberuflich Tätigen sowie Handwerksbetrieben die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

### **9.4 Außenantennen**

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen wird jeweils nur eine Außenantenne je Gebäude zugelassen. Dem Informationsbedürfnis der Bewohner kann dadurch ausreichend nachgekommen werden.

### **9.5 Stellplatzverpflichtung**

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit größer als 50 qm festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und diese auch den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft erlangen sollen.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da im ländlichen Raum mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.

Für Wohneinheiten kleiner als 50 qm (bspw. Einliegerwohnungen) gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

## 10 Städtebauliche Kenndaten

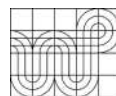
Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet/Geltungsbereich	31.684	100
Flächen Allgemeines Wohngebiet	25.583	82
Öffentliche Grünflächen	1.074	3
Öffentliche Verkehrsflächen	4.996	15
Versorgungsflächen	31	(0,1)

## 11 Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Festsetzungen im zeichnerischen Teil:

- Artenschutzprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Oktober 2019
- Prospektionsbericht: Archäologische Sondage 2019-0320 Eppingen-Elsenz, Flur Wolfsgasse, Landesamt für Denkmalpflege, Projekt flexible Prospektion, Ludwigsburg vom 11.11.2019
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten: Fachgutachten für die Erschließung „Wolfsgasse II“ in Eppingen – Elsenz, Ingenieurbüro Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim vom 06. März 2020
- Auswertungsprotokoll – Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung Stufe 1: Kampfmittelvorerkundung Nr. 191025704, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld vom 17.12.2019
- Geruchsmissionsprognose des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe (Projekt 62527-13-04) vom Januar 2015 sowie ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wolfsgasse II, Eppingen-Elsenz vom 24.09.2019
- „Gutachten zur geplanten Photovoltaikanlagen-Pflicht im Neubaugebiet Eppingen-Wolfsgasse“ von EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 01.09.2020
- „Stellungnahme zur den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens“ vom Ingenieurbüro Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg, Stand 21.04.2021

ausgefertigt:  
Eppingen, 06.12.2021



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
T 0711. 2 55 09 55 0 • info@wick-partner.de

Thalmann, Bürgermeister

Planverfasser



**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften  
„Wolfsgasse II“  
Plan Nr. 752.015**

– *Allgemeines Wohngebiet (WA)* –

**Umweltbericht**

**Planungsstand:**

**17.09.2021**

## Inhaltsverzeichnis

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	1
<b>1. Kurzdarstellung der Planinhalte (Punkt 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans .....	2
1.2 Lage des Plangebiets.....	3
1.3 Art und Umfang des Vorhabens .....	4
<b>2. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes, Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....</b>	<b>6</b>
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB).....</b>	<b>11</b>
3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands („Basisszenario“) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Beschreibung anhand der Schutzgüter), Anlage 1 Nr. 2a BauGB.....	11
3.1.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt.....	12
3.1.2 Boden .....	12
3.1.3 Wasser.....	13
3.1.4 Klima / Luft.....	13
3.1.5 Landschafts- und Ortsbild .....	13
3.1.6 Mensch und Erholung .....	13
3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	13
3.1.8 Landwirtschaft.....	14
3.1.9 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter.....	16
3.1.10 Wechselwirkungen.....	16
3.1.11 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung .....	17
<b>4. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung (Punkt 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) .....</b>	<b>17</b>
4.1 Arten und Biotope / Artenschutz.....	18
4.2 Biotopverbund.....	19
4.3 Boden .....	19
4.4 Wasser.....	20
4.5 Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	21
4.6 Landschafts- und Ortsbild .....	22
4.7 Mensch und Erholung .....	23
4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
4.9 Fläche / Landwirtschaft .....	24

4.10	Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	25
4.11	Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung .....	25
4.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen) .....	26
4.13	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.....	26
4.14	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	26
<b>5.</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der festgestellten nachteiligen Auswirkungen, Punkt 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....</b>	<b>27</b>
5.1	Vorgesehene schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	27
<b>6.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>28</b>
6.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope) .....	28
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden) .....	31
6.3	Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen.....	33
<b>7.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) .....</b>	<b>34</b>
<b>8.</b>	<b>Fachgutachten .....</b>	<b>35</b>
<b>9.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>37</b>
9.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB).....	37
9.2	Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben.....	37
9.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) .....	38
<b>10.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) .....</b>	<b>39</b>

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets, unmaßstäblich .....	3
Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2020).....	7
Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007, unmaßstäblich .....	8
Abb. 4: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2020).....	9
Abb. 5: Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW, 2020).....	10
Abb. 6: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015).....	14
Abb. 7: Flächenbilanzkarte Stadtteil Elsenz (Quelle: LEL, 2015).....	15
Abb. 8: Bestandssituation Schutzgut Arten und Biotope .....	29
Abb. 9: Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope .....	30
Abb. 10: Bestandssituation Schutzgut Boden .....	31
Abb. 11: Planungszustand Schutzgut Boden .....	32



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

## **1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans**

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 Bauleitplanung ist die konkret vorliegende Planung zur Entwicklung des Baugebietes „Wolfsgasse II“ in Eppingen-Elsenz. Im Zuge der Baugebietsentwicklung sollen Individualwohnungsbaueingebote geschaffen werden, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen in der Gesamtstadt Eppingen nachzukommen und damit die Wohnraumversorgung sicherzustellen.

Hintergrund ist, dass derzeit innerhalb der Stadt Eppingen keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht mobilisierbar sind.

So wurden die in den letzten Jahren entwickelten Wohnbauflächen sowohl in der Innen- wie auch in der Außenentwicklung durchgängig realisiert und aufgesiedelt. Dies gilt insbesondere für die letzte große Entwicklungsfläche „Vogelsgrund II“ mit knapp 13 ha Gesamtfläche im Süden von Eppingen, welche nahezu vollständig aufgesiedelt wurde und in welcher auch die letzten größeren Potenziale an Geschoßwohnungsbau umgesetzt wurden. Dies gilt aber auch für die wohnbaulichen Entwicklungsflächen in den Stadtteilen, so auch für die Wohnbaufläche „Wolfsgasse“ in Elsenz, welche aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens gem. § 1 Abs. 3 BauGB resultiert daher aus der aktuell vorhandenen Wohnungsmarktnachfrage und der fehlenden mobilisierbaren Innenentwicklungsoptionen. Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt dabei in einem der Umgebungsbebauung und dem dörflichen Ortsteil angepassten Maß der baulichen Nutzung.

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

## 1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Elsenz angrenzend an die bestehenden Wohngebiete Weisenberg und Wolfsgasse.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet ganz oder teilweise die Flurstücke Nr. 9640, 9641, 9642, 9643, 9646 (Weg), 9662, 9663, 9664, 9666/2 (Weisenbergstraße), 9667 (Weg), 9670, 9670/1, 9671, 9672 (Weg teilweise) und 9676 auf Gemarkung Eppingen-Elsenz und umfasst ca. 3,17 ha.

Die Lage und der Umfang des Plangebiets sind der nachfolgenden Abbildung sowie der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets, unmaßstäblich



## 1.3 Art und Umfang des Vorhabens

### Bauliche Entwicklung

Das städtebauliche Konzept des Planungsbüros Wick + Partner, Stuttgart, sieht die Entwicklung einer Wohnbaufläche als Arrondierung der bestehenden Siedlungslage von Elsenz vor. Um dem dörflichen Charakter des Stadtteils zu entsprechen, wird überwiegend eine Individualwohnbebauung aus freistehenden Einzelhäusern vorgesehen. Die Grundstücksgrößen, die Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowie Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Gebäude orientieren sich dabei insbesondere an den westlich angrenzenden Bestandswohngebieten.

Der städtebauliche Entwurf differenziert innere Grundstückslagen sowie randliche Lagen. Die inneren Grundstücke können mit Einzel- sowie Doppelhäusern bebaut werden, um einen Mix an Wohntypologien und somit kostengünstiges Bauen auf kleiner Parzelle anbieten zu können. Aus diesem Grund sind im südlichen Baugebietsteil auch bauliche Verdichtungen in Form von Ketten- bzw. Reihenhäusern möglich. Als Übergang zur nördlich und östlich angrenzenden offenen Landschaft sowie zu den Bestandswohngebieten sind größere Grundstücke mit lockerer Bebauung vorgesehen.

### Erschließung

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von der Weisenbergstraße aus. Der vorhandene Feldweg wird hier entsprechend der Bestandsstraße ausgebaut. Zudem ist eine untergeordnete Anbindung an die Wolfsgasse vorgesehen.

Der südliche Baugebietsteil wird über eine Ringerschließung mit zwei Anschlüssen an die künftig ausgebaute Weisenbergstraße erschlossen. Der nördliche Baugebietsteil wird über eine (Sammel-) Wohnstraße erschlossen, welche im Nordosten in einer Wendeanlage endet. An die Wohnsammelstraße schließen drei Stichstraßen, jeweils mit entsprechendem Pkw-Wendhammer an.

Die Parkierung ist auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Besucherstellplätze sind in ausreichender Zahl im öffentlichen Raum vorgesehen.

Der Anschluss an den angrenzenden Landschaftsraum wird in Fortführung der Weisenbergstraße durch einen Weg für landwirtschaftlichen Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer erhalten. Aus dem nördlichen Gebietsteil heraus ist zudem eine fußläufige Anbindung geplant.

### **Vorgesehene grünordnerische Einbindung**

Grünordnerisch soll auf privaten Grundstücksflächen eine Eingrünung aus Sträuchern und Bäumen gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten vollzogen werden. Daran angrenzend ist ein Blühstreifen auf öffentlichem Grund vorgesehen.

Im Hinblick auf die Freiraumgestaltung und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll im Nordosten des Plangebietes ein Landschaftsfenster als Übergang zur offenen Landschaft entstehen. Ein weiteres Landschaftsfenster mit Baumpflanzungen zur grünordnerischen Gliederung entlang des landwirtschaftlichen Wegs ist im Osten geplant.

Schließlich werden entlang der Erschließungsstraßen und auf den Privatgrundstücken Einzelpflanzgebote (hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume) festgesetzt, welche das Gebiet grünordnerisch strukturieren sollen.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Für die Ableitung des Oberflächenabflusses der Dach- und Verkehrsflächen ist der Anschluss an den Regenwasserkanal in der Weisenbergstraße sowie der Grabenstraße vorgesehen, der für die Siedlungserweiterung bereits ausreichend dimensioniert ist.

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll über Anschluss an das Ortsnetz von Elsenz erfolgen.

### **Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Der Bauleitplan als geplantes Vorhaben beansprucht folgende Flächenquantitäten:

Gesamtplangebietsfläche	ca. 3,17 ha
davon...	
Wohnbauflächen (WA)	ca. 2,56 ha (ca. 81 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,48 ha (ca. 15 %)
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 0,02 ha (ca. 1 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,11 ha (ca. 3 %)

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

Grundlegende Ziele des Umweltschutzes sind:

### **Naturschutz:**

Sicherung der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene/gefährdete Arten. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Ausführungsgesetze des Landes Baden-Württemberg, EU-Vogelschutzgesetz, Flora-Fauna-Richtlinie mit Anhängen.

### **Bodenschutz:**

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Ausführungsgesetze und Verordnungen des Landes Baden-Württemberg.

### **Wasserschutz:**

Erhalt des Grundwasserdargebots und der Grundwasserneubildung sowie der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Ausführungsgesetze und Verordnungen des Landes Baden-Württemberg.

### **Immissionsschutz:**

Schutz von Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser gegenüber schädlichen luftgetragenen Schadstoffemissionen sowie der Erhalt von lokalklimatisch und lufthygienisch hochwertigen Flächen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Ausführungsgesetze und Verordnungen des Landes Baden-Württemberg.

### **Denkmalschutz:**

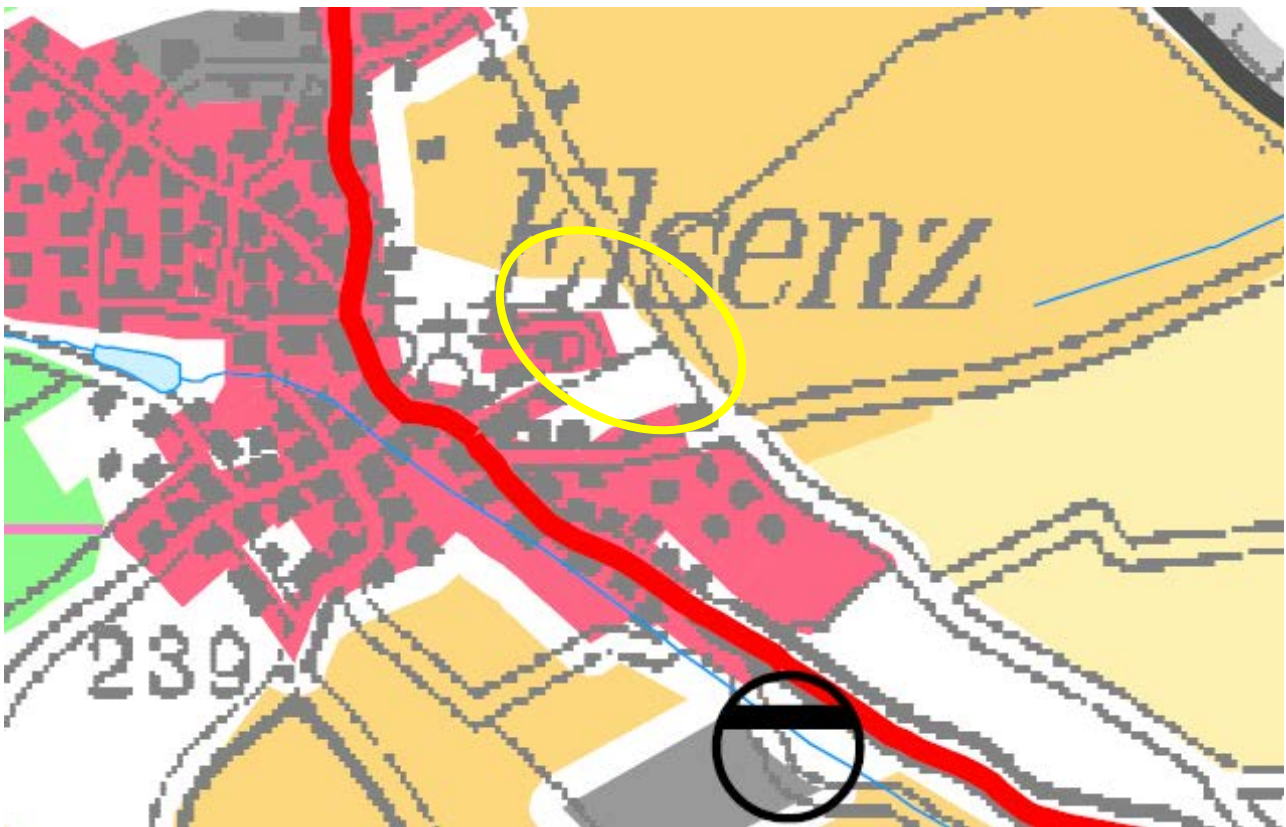
Erhalt und Pflege von schützenswerten Bau- und Kulturdenkmälern.

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Im Regionalplan Heilbronn-Franken sind für einen Großteil des Plangebiets keine regionalplanerischen Zielsetzungen ausgewiesen. Zum Teil liegt das Plangebiet im Randbereich eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft, welches sich großflächig im Norden des Stadtteils Elsenz wie auch grundsätzlich im Bereich der innerhalb der Stadt Eppingen liegenden hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen des offenen Kraichgaurumes erstreckt. Aufgrund der äußersten randlichen Lage kann die Planung als abschließende, randliche Ausformung des Vorranggebiets angesehen werden. Die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung ist daher erfüllt.

Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2020)



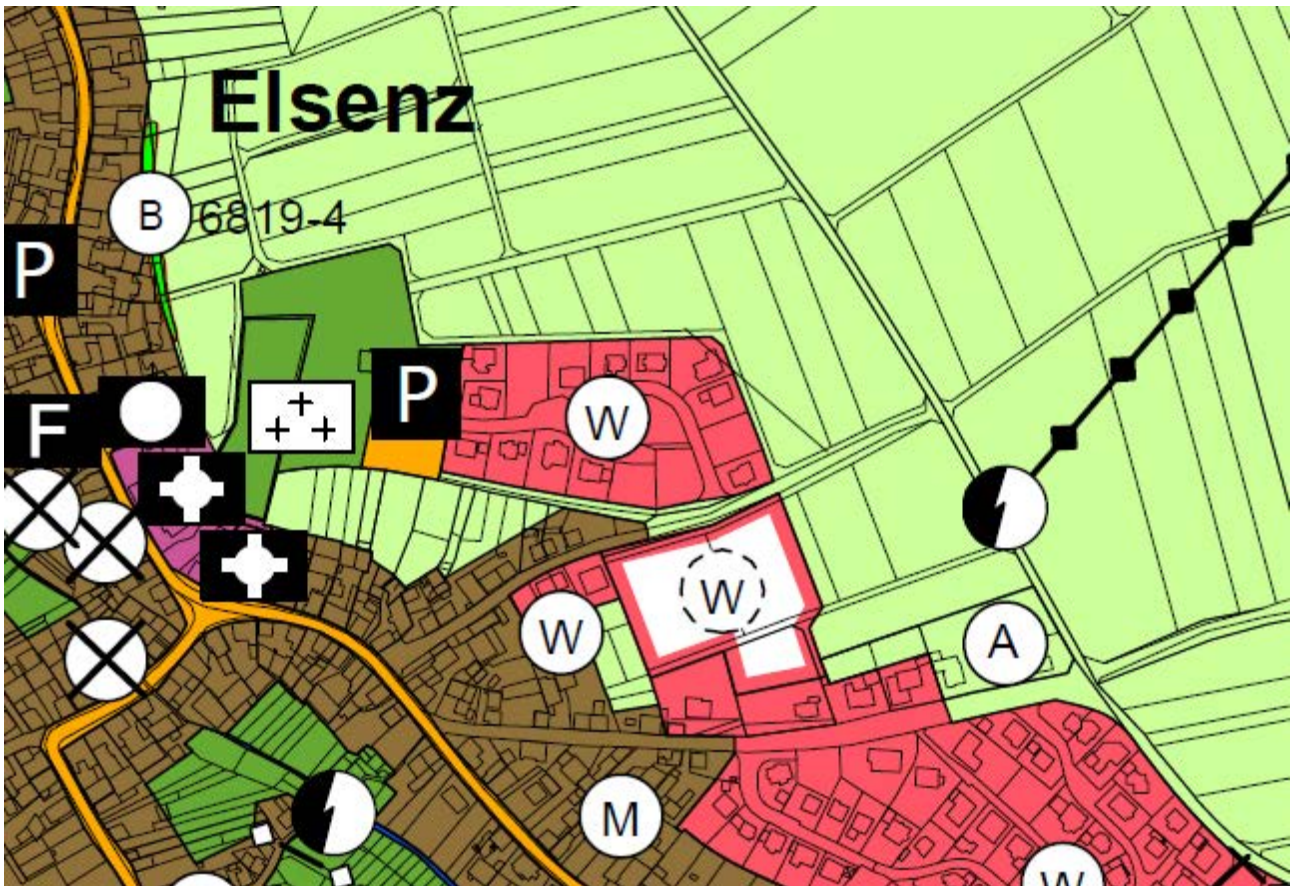


## Flächennutzungsplan

Die rechtsverbindliche 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, stellt das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert, um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten. Es handelt sich dabei um die 14. Änderung, in deren Rahmen die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche geändert wird.

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007, unmaßstäblich



## Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Fläche mit geringem Raumwiderstand dar, die landschaftsstrukturelle Defizite und landschaftspflegerischen Sanierungsbedarf aufweist. Innerhalb des Landschaftsplans ist die Plangebietsfläche selbst nicht als Maßnahmenfläche für landschaftsplanerische Maßnahmen vorgesehen. Im Hinblick auf die Sicherung des Orts- und Landschaftsbilds wird der seit Entwicklung des Gebietes „Wolfsgasse“ vorhandene Siedlungsrand allerdings als definitiver Abschluss der Siedlungsentwicklung dargestellt.



### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete

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

Abb. 4: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2020)



In der Offenland-Biotopkartierung sind auch keine gesetzlich geschützten Biotoptypen erfasst. Allerdings befindet sich entlang eines Feldweges im Plangebiet eine Feldhecke, die aufgrund ihrer Länge und Ausprägung nach § 33 Absatz 1 Nr. 6 NatSchG geschützt ist. Der Eingriff in das geschützte Biotop erfordert einen gleichartigen und gleichwertigen Ausgleich. Die dafür notwendige naturschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten nach § 30 i. V. m. § 33 NatSchG wurde bereits auf Antrag vom Landratsamt Heilbronn mit Schreiben vom 16.12.2020 (AZ 2020- 400635- N-VSG) erteilt.

## Biotopverbund

Im Hinblick auf den großräumigen Biotopverbund liegt das Plangebiet nicht im Bereich von Kernflächen, Kern- oder Suchräumen

Abb. 5: Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW, 2020)



## Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung durchgeführt. Dabei wurde keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt, es besteht deshalb kein weiterer Handlungsbedarf. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit verstanden werden.

**Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

## Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des archäologischen Prüffalls „*vorgeschichtliche Siedlung*“. Da in diesem Bereich mit archäologischen Funden zu rechnen ist, wurde zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege veranlasst. Im Rahmen dieser Prospektion wurden vereinzelt Befunde in mäßigem Erhaltungszustand freigelegt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist eine flächige Ausgrabung nicht erforderlich, auf die Möglichkeit archäologischer Befunde und Funde gem. § 20 DSchG (zufällige Funde) ist jedoch weiterhin hinzuweisen.

**Auf den Prospektionsbericht als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

### **Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt auch nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

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

### **3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands („Basisszenario“) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Beschreibung anhand der Schutzgüter), Anlage 1 Nr. 2a BauGB**

#### **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 Standort liegt am östlichen Siedlungsrand von Elsenz in einem überwiegend sehr intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum.

#### **Potentielle natürliche Vegetation**

Als potentielle natürliche Vegetation ist ein typischer Waldmeister-Buchenwald basenreicher Standorte anzusprechen (Potentielle Natürliche Vegetation von Baden-Württemberg, LUBW, Mai 2013).

#### **Topografie**

Das Plangebiet befindet sich in Hang- bzw. Kuppenlage. Innerhalb des Geltungsbereichs steigt das Gelände in Richtung Norden um ca. 10 Meter an.

### 3.1.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den fruchtbaren Böden des Kraichgaus geprägt. Als hochwertige Biotopstruktur befindet sich entlang des Feldwegs in Verlängerung der Weisenbergstraße eine Feldhecke, ein nach § 33 NatschG geschütztes Biotop. Weitere gliedernde Landschaftselemente bzw. Landschaftsstrukturen sind jedoch nur randlich angrenzend vorhanden.

In der Summe ist im Schutzgut Arten und Biotope deshalb eine untergeordnete Wertigkeit in der Ausgangssituation festzustellen.

### 3.1.2 Boden

Laut der Bodenkarte (BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Bodentypen um Pararendzina, Parabraunerde-Pararendzina und Parabraunerde aus Löss sowie im Süden um tiefes kalkreiches Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen (LGRB 2020).

Für den Plangeltungsbereich liegen als Basis der Beurteilung der Wertigkeit der Schutzgutfunktionen Daten aus der Reichsbodenschätzung vor.

Dem Schutzgut Boden kommen gemäß Heft 23 der LUBW (Stand 2010) basierend auf den Aussagen der Bodenschätzkarten innerhalb des Plangebietes folgende Bedeutungen zu:

	Durchschnitt Bodenwertigkeit
sL 4 Lö 60/64	2,666
L 4 Lö 70/73	2,666
L 3 Lö 75/80	3,666
L 3 Lö 79/84	3,666
L 4 V 61/61	2,666
LT 4 V 57/57	2,333
LT 6 V 35/36	2
Grasweg	1
Feldweg, versiegelt	0

Die Böden weisen damit insgesamt hochwertige Bodenfunktionen auf.

### 3.1.3 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Gewässer, das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, Hochwasserrisiken bestehen nicht.

Aufgrund der hochwertigen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) ist allerdings auch im Schutzgut Wasser von einer hohen Wertigkeit auszugehen.

### 3.1.4 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 in einem größeren räumlichen Kontext anzusprechen. Die vorhandenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung der südwestlich angrenzenden Siedlungslagen.

### 3.1.5 Landschafts- und Ortsbild

Das Siedlungsbild südwestlich angrenzend an das Plangebiet ist geprägt von den bestehenden Wohngebieten mit Einzelhausbebauung.

Der im Nordwesten angrenzende Landschaftsraum wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist einen sehr transparenten, offenen Charakter auf.

### 3.1.6 Mensch und Erholung

Das Plangebiet spielt für die Erholung nur eine untergeordnete Rolle, Anlagen der siedlungsnahen Erholungsnutzung existieren im Plangebiet oder angrenzend daran nicht. Die Verlängerung der Weisenbergstraße bildet allerdings eine für die siedlungsnahen Erholungsnutzung wichtige Wegverbindung aus, an die sich randlich zum Plangebiet wie auch im Fortgang im Landschaftsraum ein ausgedehntes Feldwegnetz anschließt.

### 3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sind im Plangebiet keine Sachgüter vorhanden.

Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des archäologischen Prüffalls „*vorgeschichtliche Siedlung*“. Da in diesem Bereich mit archäologischen Funden zu rechnen ist, wurde zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege veranlasst. Im Rahmen dieser Prospektion wurden vereinzelt Befunde in mäßigem Erhaltungszustand freigelegt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist eine flächige Ausgrabung jedoch nicht erforderlich.

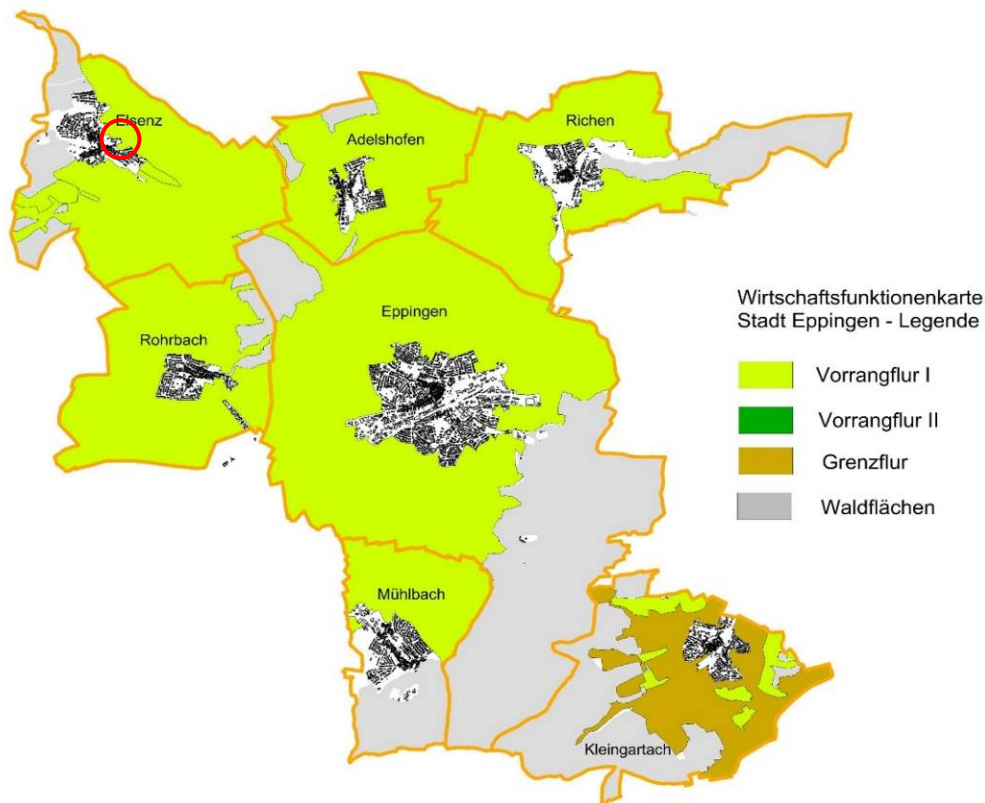
**Auf den Prospektionsbericht als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

### 3.1.8 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 eine sehr hohe Bedeutung. Dies auch aufgrund der Ortsnähe und der guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen. In der Wirtschaftsfunktionskarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet dementsprechend auch als Vorrangflur Stufe I dargestellt. 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.

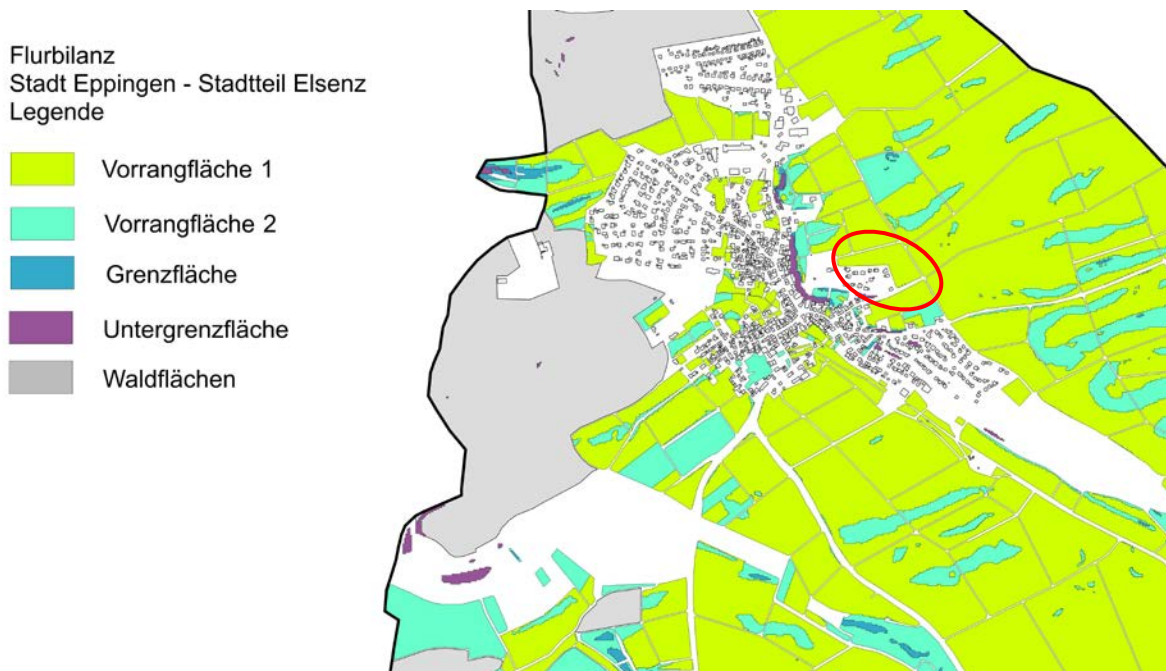
Abb. 6: Wirtschaftsfunktionskarte (Quelle: LEL, 2015)





Mit Blick auf die Flächenbilanzkarte und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das Plangebiets als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wird. Gleichmaßen sind die Flächen im Umfeld der Siedlungsstruktur von Elsenz zum Großteil als Vorrangflächen der Stufen 1 oder 2 kategorisiert. In diesem Rahmen ist zu konstatieren, dass auch andere siedlungsstrukturell denkbare räumliche Optionen der Außenentwicklung in gleichermaßen hochwertige landwirtschaftliche Flächen eingreifen würden (vgl. Darstellung der Wirtschaftsfunktionen und der Flächenbilanzkarte).

Abb. 7: Flächenbilanzkarte Stadtteil Elsenz (Quelle: LEL, 2015)



Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt ca. 2,9 ha landwirtschaftliche, ackerbaulich genutzte Flächen, in Anspruch genommen werden. Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff darzustellen. In Bezug auf die in der Stadt Eppingen insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (5.187 ha, davon 4.656 ha Ackerflächen (Stand: 2016) durch 45 Haupterwerbs- und 59 Nebenerwerbsbetriebe (Stand: 2010)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan 0,06 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Von einer Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe durch den Verlust der Flächen wird nicht ausgegangen.

In einer Entfernung von ca. 200 m nördlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich mit Hühner- und Ziegenhaltung. Nach fachgutachterlicher Einschätzung ist eine Überschreitung der Geruchsmissionswerte für Wohngebiete durch diesen Betrieb nicht zu erwarten.

Die fachliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen des Ingenieurbüros Lohmeyer vom 24.09.2019 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.



### 3.1.9 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituationen folgende Gesamtbewertung darzustellen:

Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung	
Schutzgut Arten und Biotope	Geschütztes Biotop (Feldhecke)
Schutzgut Boden	Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen
Schutzgut Landwirtschaft	Hohe Sensibilität aufgrund der hohen Bodenbonitäten und der guten agrarstrukturellen Ausgangssituation
Schutzgut Wasser	Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen
Schutzgut Landschaftsbild	Offener, transparenter Landschaftsraum, Sichtbarkeit im Nah- und Fernbereich

Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung	
Schutzgut Arten und Biotope	Intensiv ackerbaulich genutzte Flächen
Schutzgut Klima	Funktion zur Kaltluftentstehung mit mittlerer Bedeutung für angrenzende Siedlungslagen
Schutzgut Mensch und Erholung	Landwirtschaftliche Wegeverbindungen mit Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Archäologischer Prüffall, landwirtschaftliches Ertragspotentials Sachgut

### 3.1.10 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.

In Bezug auf das Plangebiet sind Wechselwirkungen insofern abzusehen, dass durch den erhöhten Überbauungsgrad sowohl Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wie auch auf das Schutzgut Wasser abzusehen sind und zum Tragen kommen.

### **3.1.11 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Vor dem Hintergrund einer Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass zunächst aufgrund der Bodenbonitäten die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt und damit auch gepflegt und offengehalten werden. Vor dem Hintergrund der Bonitäten ist dabei eine weitergehende ackerbauliche Nutzung am wahrscheinlichsten.

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

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird zum einen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und zum anderen der plangebietsinternen Ausgleichsflächen gegeben.

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 sowie durch Verkehrsbewegungen; die Wirkungen sind ebenfalls langfristig und dauerhaft

- Lärmemissionen durch den Betrieb und den Verkehr
- Lichtemissionen durch Beleuchtungsanlagen und den Verkehr

Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Bebauungsplans die folgenden Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuschätzen:

#### **4.1 Arten und Biotope / Artenschutz**

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen für Pflanzen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der gesamte Geltungsbereich während der Bautätigkeiten verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Durch die Bauarbeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen z.B. durch Maschinen, Erschütterungen oder Lärm zu erwarten. Fortpflanzungsstätten und Nahrungshabitate im Bereich des Bebauungsgebietes werden zerstört.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die vollständige Inanspruchnahme der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der geschützten Feldhecke durch die bauliche Entwicklung und die Erschließung. Im Zuge des Baus kommt es zu einem Totalverlust dieser Flächen.

Der Verlust ist besonders aufgrund der Flächengröße als erheblich einzuschätzen und der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb ist im Schutzgut Arten und Biotope ein plangebietsexterner Ausgleich in einem möglichst räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet herzustellen.

Gesamtprognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge des Betriebs (also im Falle des ordnungsgemäßen Betriebs nach Aufsiedlung mithin der Nutzung des Baugebiets durch die Bewohner) kann es durch Fehlnutzungen zu weiteren Beeinträchtigungen der Biotopfunktionen kommen, bspw. in Form der Ausdehnung der Erholungsnutzung über die öffentlichen Grünflächen hinaus.

Prognose der Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

Auswirkungen auf besonders geschützte Arten:

Durch die Flächeninanspruchnahme und Silhouettenbildung kommt es zu einem Funktionsverlust von Fortpflanzungsstätten der Feldlerche in den angrenzenden Flächen. Deshalb sind Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) erforderlich (vgl. Artenschutzprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Oktober 2019).

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

## 4.2 Biotopverbund

Baubedingte Auswirkungen:

Die Beeinträchtigung von Lebensräumen im Umfeld des Planungsgebietes durch Baulärm und Stäube sind gering und zeitlich begrenzt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Innerhalb des Plangebiets geht mit der geschützten Feldhecke ein Biotopverbundelement verloren. Jedoch sind Verbundmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen sowie Heckenpflanzungen zur Randeingrünung im Bebauungsplan vorgesehen. Dadurch wird eine Gliederung des Straßenraums erreicht und die Verbindung zum offenen Landschaftsraum gebildet.

Zusätzlich leistet die geplante CEF-Maßnahme einen Beitrag zum Biotopverbund im räumlichen Kontext zum Plangebiet (vgl. Kapitel 8. Artenschutz).

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen über das Plangebiet auf die umliegenden, für den Biotopverbund relevanten Biotopstrukturen werden nicht gesehen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

## 4.3 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.

Die nicht bebaubaren bzw. überformten Flächen werden nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht rekultiviert, so dass erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Beeinträchtigungen 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 werden unter Ansatz einer kompletten Vollaussnutzung der im Bauleitplan festgesetzten Grundflächenzahlen insgesamt maximal 1,36 ha an hochwertigen Bodenstrukturen durch bauliche Anlagen (Überbauung, private und öffentliche Erschließungsanlagen) in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Flächen besteht in der Folge ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen mit einer erheblichen Eingriffswirkung, welche durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen definitiv nicht ausgleichbar werden kann. So besteht reell letztlich nur die Chance, anfallenden Oberboden durch entsprechende Auffüllungen wiederzuverwenden und zur Produktionsverbesserung und zur Vermeidungswirkung von Erosionsverlusten auf geeigneten Standorten aufzutragen. Insofern sind die erheblichen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden auch weder plangebietsintern noch plangebietsextern ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund besteht das Ziel, einerseits anfallenden Oberboden entsprechend wiederzuverwenden und durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich indirekt auch zu Verbesserungen im Schutzgut Boden beizutragen.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

**Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Im Zuge der anlagenbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es über die angesetzte Maximalausnutzung der gewerblichen Baugrundstücksflächen hinaus zu Eingriffen in vorhandene Bodenstrukturen in Folge von Verdichtungen / Abgrabungen im Zuge der Anlage von Freiflächen kommt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

## 4.4 Wasser

**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 nicht eingegriffen und es bestehen keine Eingriffe in festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hochwasserrisikomanagements. Dies auch nicht in indirekter Form durch die Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser, da dieses über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet wird.

Aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Bodenfunktionen ergeben sich jedoch nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf den Verlust der Bodenfunktion 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:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Abwasser wird über geplante sowie bestehende Schmutzwasserkanäle an die Ortskanalisation angeschlossen und der Kläranlage zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen vorhandenen Regenwasserkanal in den Vorfluter geleitet. Da es sich um unverschmutztes Regenwasser handelt, ist keine Beeinträchtigung des Vorfluters anzunehmen.

Im Zuge der betriebsbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es über die angesetzte Maximalausnutzung der gewerblichen Baugrundstücksflächen hinaus zu Eingriffen in vorhandene Bodenstrukturen in Folge von Verdichtungen / Abgrabungen im Zuge der Anlage von Freiflächen kommt und in Bezug auf die Grundwasserneubildung die Filter- und Pufferfunktion des Bodens beeinträchtigt wird.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

#### **4.5 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 gesamte Geltungsbereich während Bautätigkeiten 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 bauliche Weiterentwicklung wird das vorhandene Offenlandklimatop in Anspruch genommen. Die Flächen haben eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungslagen. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets können die Eingriffswirkungen allerdings minimiert werden.

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken werden sich Gesamtbelastungen der Luft durch Hausbrand und Verkehrsauswirkungen in einem der Gebietscharakteristik entsprechendem Maße entsprechend erhöhen. Die Entstehung oder Förderung eines Hotspots im Hinblick auf die Luftreinhalteproblematik ist aufgrund der guten Gesamtdurchlüftung nicht zu erwarten.

In der Summe sind aufgrund der vorhandenen Topografie und der Situation, dass das Plangebiet und die angrenzende Bestandsbebauung auch weiterhin in einem großflächigen und baulich nicht belasteten klimatischen Gesamteinzugsbereich des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes angrenzend an das Plangebiet gelegen sind, die Eingriffswirkungen als nicht erheblich abzuschätzen.

Im Hinblick auf einen plangebietsexternen Ausgleich besteht auch beim Schutzgut Klima das Ziel, schutzgutübergreifend entsprechende Verbesserungen zu erzielen, bspw. durch die Verbesserung der klimatischen Funktion (Kaltluftentstehung, Feuchtesicherung etc.) im Zuge des Ausgleichs.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

**Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung setzt der Bebauungsplan die Nutzung regenerativer Energien in Form von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden zwingend fest. Zudem wird auch die Option der Nutzung von Fassadenflächen eröffnet.

Hinsichtlich zukünftiger Starkregenereignisse bestehen keine Probleme im Sinne des Hochwasserschutzes, da eine entsprechende Pufferung des Regenwassers vorgesehen ist. Zudem werden Festsetzungen zur vegetativen Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen getroffen, die zu einer grünordnerischen Strukturierung und damit auch zu Beschattungen, Erhöhung der Feuchteregulierung und Klimamelioration beitragen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

**4.6 Landschafts- und Ortsbild****Baubedingte Auswirkungen:**

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich



#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die bauliche Entwicklung führt zu einem Herausrücken des Siedlungsrandes in Richtung Norden und Osten. Ziel ist eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers.

Die im Bauleitplan festgesetzten Pflanzgebote und Maßnahmen zielen deshalb darauf ab, eine grünordnerische Einbindung zu erlangen. Neben den Pflanzungen auf öffentlichen Flächen, sollen auch die privaten Freiflächen mit Gehölzen strukturiert entwickelt werden. Zudem ist nach Norden und Osten eine Randeingrünung auf privaten Grünflächen vorgesehen.

Nichtsdestotrotz wird sich die Nah- und Fernwirkung, zum Beispiel in der Blickbeziehung von der Burg Steinsberg, die bauliche Silhouette des Ortsrands von Elsenz prägend verändern, was durch die genannten Maßnahmen nur eingeschränkt minimierbar ist.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

## 4.7 Mensch und Erholung

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Gebiets und dem Ausbau der Erschließungsanlagen sind baustellenbedingt Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustellen zu erwarten. Die Immissionen treten je nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem für Baustellen in Wohngebieten typischen Umfang. Erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohner sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Gebietsaufsiedlung werden keine für die siedlungsnahe Erholungsnutzung relevanten Angebotsstrukturen in Anspruch genommen. Die vorhandenen Wegeverbindungen bleiben erhalten und werden durch einen Fußweg innerhalb des Plangebiets ergänzt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen durch Lärmemissionen auf das städtebauliche Umfeld durch die Zunahme des Verkehrs sind nicht zu erwarten. Eine fachliche Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes (Ingenieurbüro Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg, Stand 21.04.2021) liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

### 4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der baulichen Ergänzung wird die landwirtschaftliche Produktionsfunktion als Sachgut vollumfänglich in Anspruch genommen.

Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des archäologischen Prüffalls „*vorgeschichtliche Siedlung*“. Da in diesem Bereich mit archäologischen Funden zu rechnen ist, wurde zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege veranlasst. Im Rahmen dieser Prospektion wurden vereinzelt Befunde in mäßigem Erhaltungszustand freigelegt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist eine flächige Ausgrabung nicht erforderlich, es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit archäologischer Befunde und Funde gem. § 20 DSchG (zufällige Funde).

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

### 4.9 Fläche / Landwirtschaft

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 Gemeinde 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.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan insgesamt ca. 2,9 ha an bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche in Anspruch genommen werden. In Bezug auf die in der Stadt Eppingen landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (5.187 ha, davon 4.656 ha Ackerflächen (Stand: 2016) durch insgesamt 45 Haupterwerbs- und 59 Nebenerwerbsbetriebe (Stand: 2010)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan ca. 0,06 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen. In der Dimension macht dies deutlich, dass zwar erhebliche standörtliche Eingriffswirkungen vorhanden sind, in der Quantität diese jedoch nicht zu einer Gefährdung in den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnissen innerhalb der Stadt Eppingen führen werden.

#### **4.10 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 Zuordnung der Gebietstypen wird im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.

Ferner lässt die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht erwarten, dass Schadstoffe, Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Die Errichtung der Erschließungsstraße und die Entwicklung privater Gebäude und Freiflächen werden jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen. Ebenso wird durch den Hausbrand wie auch durch die zu erwartenden Erschließungsverkehre eine Erhöhung der Abgasemissionen und weiterer Schadstoffe (Feinstaub, Abrieb etc.) zu erwarten sein, die sich aber in einem für den festgesetzten Gebietscharakter normalen Maß und den Emissionen aus dem angrenzenden Siedlungsbestand entsprechenden Maß bewegen werden.

#### **4.11 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung**

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle aus der wohnbaulichen Nutzung müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur zur Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Da es sich um unverschmutztes Regenwasser handelt, ist keine Beeinträchtigung des Vorfluters anzunehmen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen:

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).*

#### **4.12 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 könnten nach heutigem Ermessen im Hinblick auf Unfälle und Katastrophen, die von außen aus auf das Plangebiet einwirken, im Risiko von möglichen Havarien ausgehend von umliegenden Gewerbebetrieben liegen, wobei hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind. Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. besteht auf der Landesstraße L552 (Eppinger Straße). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet von ca. 250 m sind hier Folgewirkungen allerdings eher unwahrscheinlich.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken, bestehen nicht.

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

#### **4.13 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.

#### **4.14 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 (Gebäude sowie Erschließungsanlagen) werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

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

### **5.1 Vorgesehene schutzgutbezogene 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:

- Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke und den öffentlichen Straßenraum zur Pflanzung von Bäumen (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Pflanzgebote zur Randeingrünung nach Norden, Osten und Westen (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Pflanzgebot für die öffentlichen Grünflächen im Nordosten und Osten (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Maßgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (*Schutzgüter Wasser, Boden, Klima*)
- Maßgaben zur Freiflächengestaltung (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Boden, Klima*)
- Maßgaben zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (*Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Beleuchtung der öffentlichen Räume zur Schonung nachtaktiver Insekten (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Definition der maximalen Gebäudehöhe/-kubatur (*Schutzgüter Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Ausschluss von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Fassadengestaltung (*Schutzgut Siedlungs- / Landschaftsbild*)
- Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen GRZ (*Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope*)
- Maßgaben zu Abgrabungen und Stützmauern (*Schutzgut Boden, Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Dimension, Orientierung und Gestalt von Werbeanlagen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Ausführung von Niederspannungsleitungen als Kabelnetz (*Schutzgut Landschaftsbild*)

### **Übernahme der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den Bebauungsplan**

Die oben dargestellten und von Seiten der Grünordnungsplanung vorgesehenen Maßnahmen wurden vollinhaltlich in die textlichen Festsetzungen und die Plandarstellung des Bebauungsplans übernommen und erlangen somit eine Rechtsverbindlichkeit.

## 6. 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 hergestellt.

### 6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)

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. Die Bilanzierung berücksichtigt bereits plangebietsinterne Ausgleich- und Minimierungsmaßnahmen.

**Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.**

#### **Erläuterungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der Bestandsbilanzierung:**

- Die vorhandenen ackerbaulich genutzten Flächen werden als Ackerflächen mit 4 Wertpunkten (Code 37.11) bilanziert.
- Der vorhandene versiegelte Feldweg wird als Straße (Code 60.21) mit 1 Wertpunkt bilanziert.
- Die an die Ackerflächen angrenzenden unbefestigten Wegeverbindungen werden als Grasweg (Code 60.25) mit 6 Wertpunkten bilanziert.
- Die Randstreifen bzw. Böschungsbereiche des Feldwegs in Verlängerung der Weisenbergstraße werden als grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (Code 35.64) mit 11 Wertpunkten bilanziert.
- Das geschützte Biotop auf einem Teilabschnitt der nördlichen Straßenböschung wird als Feldhecke mittlerer Standorte (Code 41.22, 17 Wertpunkte) eingestuft.

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

- Die von Bauwerken bestanden Flächen werden analog Code 60.10 mit 1 Wertpunkt bilanziert. Dabei wird von einer Vollausnutzung der festgesetzten GRZ incl. der maximalen Überschreitung nach der BauNVO ausgegangen.
- Die vollbefestigten öffentlichen Erschließungsflächen und die landwirtschaftlichen Wege (Code 60.21) werden mit dem Grundwert 1 angesetzt.
- Der Fußweg mit wassergebundener Decke (Code 60.23) wird mit 2 Wertpunkten bilanziert.
- Die Fläche für die Trafostation wird als Versorgungsanlage (Code 60.10) mit 1 Wertpunkt bilanziert.
- Die öffentlichen Grünflächen entlang des Feldwegs sowie die „Landschaftsfenster“ im Nordosten und Osten werden als Grünflächen (Code 60.50) mit 4 Wertpunkten bilanziert.
- Die Straßenbäume (insgesamt 17 Bäume) werden mit je 8 Wertpunkten pro Baum bilanziert (Code 45.30).

- Die innerhalb des Gebiets entstehenden privaten Freiflächen werden als Gärten (Code 60.60) eingestellt. Die Flächen werden somit mit dem Grundwert 6 in die Bilanzierung einbezogen.
- Die im Zuge der Randeingrünung (Pfg 1 und Pfg 3) entstehenden Gehölzflächen werden als Heckenzaun (Code 42.20) mit 4 Wertpunkten angesetzt.

Abb. 8: Bestandssituation Schutzgut Arten und Biotope





Abb. 9: Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope



**Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung**

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

Im Ergebnis lässt sich folgende Darstellung treffen:

Bilanzierung Bestandszustand:	135.469 Ökopunkte
Bilanzierung Planungszustand:	100.896 Ökopunkte
<b>Defizit im Vergleich zum Bestand:</b>	<b>- 34.573 Ökopunkte</b>

**In der Summe zeigt sich, dass im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope ein deutliches Defizit verbleibt, welches über plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren ist.**



Abb. 11: Planungszustand Schutzgut Boden



### 6.3 Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von **247.871 Ökopunkten** (34.573 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 213.298 Punkte 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
<b>Gesamt:</b>	<b>1.494.741,98 €</b>	<b>3.845.029 Ökopunkte</b>

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 „Dorfwiesen / Herrenäcker II“ ausgebucht und sind zudem 199.434 Ökopunkten für den Bebauungsplan „Sulzfelder Straße IV“ und 252.864 Ökopunkte für den Bebauungsplan „Zylinderhof III“ vorgesehen.

Der Ausgleich des Eingriffs in die nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecke erfolgt durch Abbuchung von **3.196 Wertpunkte** von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Maßnahme der Feldhecke im Gewann „Renninger“, die zum Ausgleich eines Eingriffs in ein Heckenbiotop im Bebauungsplan „Freudenhölde II“ angelegt wurde. Der überschüssige Anteil von 425 m<sup>2</sup> bzw. 5.525 Ökopunkten wurde in das Ökokonto eingestellt, davon wurden bislang 1.520 Ökopunkte für den Bebauungsplan „Wolfsgasse“ ausgebucht.

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

### **Grundsätzlich mögliche Standortalternativen**

Die Wohnbaufläche „Wolfsgasse“ im Stadtteil Elsenz, welche aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, ist inzwischen nahezu vollständig aufgesiedelt. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan keine weiteren Flächenpotenziale in Elsenz vorhanden. Deshalb wurde von Seiten der Verwaltung geprüft, ob neben dem Standort „Lerchenberg“ in der Kernstadt, sowie den Standorten „Wolfer/Südrand“ im Stadtteil Adelshofen und „Burgberg“ im Stadtteil Richen auch weitere, alternative Standorte sowohl in der Kernstadt, als auch in den Stadtteilen möglich und aktivierbar sind.

In Elsenz kommt dabei aufgrund der Siedlungsstruktur mit den vorhandenen Gewerbestandorten sowie den im Norden und Westen angrenzenden Waldflächen letztlich nur der gewählte Standort in Frage. Durch die geplante Arrondierung kann dabei das Ziel eines kompakten Siedlungskörpers verfolgt werden.

### **Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort**

Anhand verschiedener städtebaulicher Entwürfe wurden mögliche Entwicklungsalternativen am Standort „Wolfsgasse II“ im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Zusammenfassend ergab sich dabei das vorliegende Konzept (vgl. S. 4), da

- die Erschließung aus dem Bestandsgebiet nur von der Weisenbergstraße aus möglich ist,
- zum angrenzenden Landschaftsraum im Norden und Osten eine städtebauliche Abstufung der Gebietsdichte vorgesehen werden soll
- und ausreichende Abstände zu landwirtschaftlichen Erschließungswegen eingehalten werden sollen.

### **Optimierung der Planung, Vermeidung unnötiger Eingriffswirkungen**

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt im Kontext zur dörflich geprägten Ortslage von Elsenz überwiegend eine aufgelockerte Bebauung dar. Teilweise wird allerdings auch eine verdichtete Bebauung mit Ketten- und Reihenhäusern ermöglicht, um bei der Entwicklung soweit wie möglich Fläche zu sparen und den Vorgaben der Regionalplanung zur Siedlungsdichte zu entsprechen. Dadurch kann ein abgestufter, grünordnerisch gestalteter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft erreicht werden.

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist vorgesehen auf Maßnahmen aus dem Ökokonto zurückzugreifen (Offenlegung Rohrbach, Feldhecke im Gewann „Renninger“), um zusätzliche Eingriffe in Wert gebende landwirtschaftliche Flächen zu vermeiden.

## 8. Fachgutachten

### Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Gruppe für ökologische Gutachten (Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Oktober 2019) vor, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

*„Im Zuge der Untersuchungen zur Artenschutzprüfung zu dem geplanten Bebauungsplangebiet Wolfsgasse II wurden artenschutzrechtlich relevante Arten (Vögel) nachgewiesen. Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.“*

### Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung

Um bei Eingriffen im Zuge der Bebauung im Bereich von Brutvorkommen der besonders geschützten Feldlerche keine Individuen, d.h. insbesondere keine wenig bis nichtmobilen Jungtiere, in ihren Nestern zu verletzen oder zu töten, muss eine Bauzeitbegrenzung beachtet werden. Die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere kann so vermieden werden. Eine Gefahr für Alttiere besteht nicht, diese können problemlos ausweichen.

Die Baufeldbereinigung erfolgt außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Falls der Baubeginn nicht unmittelbar nach der Baufeldbereinigung stattfindet, muss in der Zeit zwischen März und August eine Ansiedlung der Feldlerche auf den landwirtschaftlichen Flächen des Eingriffsgebiets durch Vergrämung verhindert werden. Diese findet z.B. durch mehrere in dreieckigen Formen stehende Bauzäune statt, die über das Gebiet verteilt aufgestellt werden. Die Anzahl und Lage der Bauzaun-Dreiecke ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Vogelarten, die während oder auch außerhalb der Brutzeit aus der Umgebung in das Gebiet zur Nahrungsaufnahme einfliegen und Durchzügler können ausweichen und sind existenziell nicht tangiert, so dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG eintritt.

### CEF-Maßnahme für die Feldlerchen – Anlage von Buntbrachen und Blühstreifen

Die Feldlerche wurde mit vier Revierzentren im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, die im Osten und Norden außerhalb des Bebauungsplangebiets in etwa 50–65 m Entfernung lagen.

Durch die geplante Bebauung des bisher als Ackerflächen genutzten Areals wird somit in Lebensräume der Feldlerche eingegriffen. Durch den Eingriff werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten unmittelbar in Anspruch genommen. Gleichwohl kommt es zu einer Kulissenwirkung, welche zu einem Meideverhalten führt. Dadurch werden die vier nachgewiesenen Reviere entwertet.

Insgesamt sind mindestens 5.800 qm (ca. 1.450 qm/ Revier) Ausgleichsflächen (Blühstreifen, Buntbrachen) auf externen Ackerflächen als Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen.

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie über die Eintragung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch.

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

### **Archäologie**

Da sich in einem Teil des Plangebiets ein archäologischer Prüffall befindet, wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Voruntersuchung veranlasst. Bei der Prospektion durch Sondageschnitte wurden mehrere Befunde freigelegt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist eine bauvorgreifende Ausgrabung allerdings nicht erforderlich (vgl. auch Punkt 2. Denkmalschutzrechtliche Aspekte).

**Auf den Prospektionsbericht als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

### **Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung durchgeführt. Dabei wurde keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt, es besteht deshalb kein weiterer Handlungsbedarf (vgl. auch Punkt 2. Altlasten)

**Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

### **Baugrund**

Für das Plangebiet liegt ein Ingenieurgeologisches Flächengutachten (Ingenieurbüro Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 06. März 2020) vor, das Aussagen zur allgemeinen Baugrund- und Grundwassersituation sowie zur Versickerungsfähigkeit der Böden enthält.

**Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

### **Geruchsimmissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des südwestlich benachbartem Baugebietes Wolfsgasse wurden im Jahr 2015 die Tierbestände aller aktiven landwirtschaftlichen Betriebe in Elsenz erhoben sowie eine Geruchsimmissionsprognose erstellt. Nach Auskunft des zuständigen Baurechtsamtes haben sich an Art und Umfang der genehmigten Tierhaltungen in Eppingen-Elsenz keine Veränderungen gegenüber der 2015 erhobenen Situation ergeben, so dass die Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplanverfahren „Wolfsgasse“ von 2015 für die Auswertung der zu erwartenden Geruchsimmissionen herangezogen werden können.

Auf dieser Grundlage wurden für das Plangebiet im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme (Ingenieurbüro Lohmeyer, Stand 24.09.2019) keine relevanten Geruchsimmissionen berechnet, demnach ist kein Konflikt mit den Immissionswerten der GIRL zu erwarten.

**Auf das Gutachten und die ergänzende Stellungnahme als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**



## 9. Zusätzliche Angaben

### 9.1 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 wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, welcher auf dem Bilanzierungsmodell der LUBW (Arten und Biotope) 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:

- Artenschutzprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Oktober 2019
- Prospektionsbericht 2019-0320 Eppingen-Elsenz „Wolfsgasse“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 11.11.2019
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 06.03.2020
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 17.12.2019
- Geruchsmissionsprognose zum Bebauungsplan „Wolfsgasse“, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand Januar 2015
- Ergänzende Stellungnahme zu Geruchsmissionen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 24.09.2019
- Gutachten zur geplanten Photovoltaikanlagen-Pflicht im Neubaugebiet Eppingen-Wolfsgasse, EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH, Stand 01.09.2020
- Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Ingenieurbüro Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg, Stand 21.04.2021

### 9.2 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 Rahmen des vorliegenden Umweltberichts überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vorliegen.

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

Die Ausführung von Maßnahmen auf den privaten 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.

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

Mit dem **Bebauungsplan „Wolfsgasse II“** soll planungs- und bauordnungsrechtlich eine bauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungslage abgesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Allgemeines Wohngebiet fest, definiert Art und Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und trifft grünordnerische Aussagen.

Aus umweltrelevanter Sicht sind in der Gesamtsicht die Eingriffswirkungen insbesondere im Schutzgut Boden und damit in der Relevanz auch in den Schutzgütern Wasser und Landwirtschaft, durch die Inanspruchnahme der heute intensiv ackerbaulich genutzten Flächen im Plangeltungsbereich festzustellen. Diese Eingriffswirkungen sind faktisch nicht ausgleichbar. Weitere wesentliche Eingriffswirkungen liegen im Schutzgut Arten und Biotop durch den Verlust eines geschützten Biotops sowie im Schutzgut Landschafts- und Ortsbild durch das städtebauliche Eingreifen in den Landschaftsraum vor.

Die Eingriffswirkungen in die übrigen Schutzgüter sind letztlich untergeordnet und 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 deutliches Kompensationsdefizit in der Bilanzierung ergibt. In diesem Zuge werden zur Kompensation dem Bebauungsplan entsprechende Anteile der im Ökokonto der Stadt Eppingen eingebuchten Ökokontomaßnahmen der der Offenlegung des Rohrbachs zugeordnet.

Für den Eingriff in das geschützte Biotop ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ausgleich erforderlich. Dieser erfolgt durch Zuordnung eines Anteils der Maßnahme der Feldhecke im Gewinn „Renninger“ aus dem Ökokonto.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Situation wurde eine gutachterliche Einschätzung eingeholt, deren Empfehlungen (Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Auf die beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Eppingen, 17.09.2021

Thalmann

Bürgermeister

Stuttgart, 17.09.2021

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung  
und Kommunikation

## Anlagen zum Umweltbericht

(jeweils mit Stand 05.07.2021)

- Anlage 1: Bilanzierungstabelle Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 2: Plandarstellung des Ausgangszustands Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 3: Plandarstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 4: Bilanzierungstabelle Schutzgut Boden
- Anlage 5: Plandarstellung des Ausgangszustands Schutzgut Boden
- Anlage 6: Plandarstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Boden

Der Begründung bzw. dem Umweltbericht beiliegende Fachgutachten:

- Artenschutzprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Oktober 2019
- Prospektionsbericht 2019-0320 Eppingen-Elsenz „Wolfsgasse“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 11.11.2019
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 06.03.2020
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 17.12.2019
- Geruchsmissionsprognose zum Bebauungsplan „Wolfsgasse“, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand Januar 2015
- Ergänzende Stellungnahme zu Geruchsmissionen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 24.09.2019
- Gutachten zur geplanten Photovoltaikanlagen-Pflicht im Neubaugebiet Eppingen-Wolfsgasse, EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH, Stand 01.09.2020
- Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Ingenieurbüro Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg, Stand 21.04.2021

**Erfassungs- und Auswertungsbogen Biotoptypenbewertung (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)**  
**Stadt Eppingen: Bebauungsplan Wolfsgasse II**

**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	28.964	115.856	91,42%
2	60.21	Feldweg, versiegelt	1	1	1	503	503	1,59%
3	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	1	11	748	8.228	2,36%
4	60.25	Grasweg	6	1	6	1.281	7.686	4,04%
5	41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	1	17	188	3.196	0,59%
		<b>Summe</b>				<b>31.684</b>	<b>135.469</b>	<b>100,00%</b>

**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 bzw. private Erschließung (unter Vollausnutzung GRZ zzgl. max. Überschreitung nach BauNVO)	1	1	1	13.569	13.569	42,83%
2	60.21	Straßenflächen, versiegelt	1	1	1	4.639	4.639	14,64%
3	60.21	Weg, versiegelt	1	1	1	271	271	0,86%
4	60.23	Weg, wassergebundene Decke	2	1	2	86	172	0,27%
5	60.10	Versorgungsanlage (Trafostation)	1	1	1	31	31	0,10%
6	60.50	Kleine Grünflächen	4	1	4	988	3.952	3,12%
7	45.30	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (60.21 und 60.50): 17 Bäume x 60cm StU x 8 Wertpunkte	8	1	8		8.160	
8	60.60	Gärten im Siedlungsbereich (Privatgärten im WA, 40% bzw. 55% der Baugrundstücksflächen)	6	1	6	10.851	65.106	34,25%
9	44.30	Heckenzaun (Pflanzgebote Pfg 1 und Pfg 3)	4	1	4	1.249	4.996	3,94%
		<b>Summe</b>				<b>31.684</b>	<b>100.896</b>	<b>100,00%</b>
						<b>Bilanz</b>	<b>-34.573 Wertpunkte</b>	

Stand 05.07.2021




**Stadt Eppingen**

**Bebauungsplan  
"Wolfsgasse II"**

**Bilanzierung  
Schutzgut Arten und Biotope  
Bestandssituation**

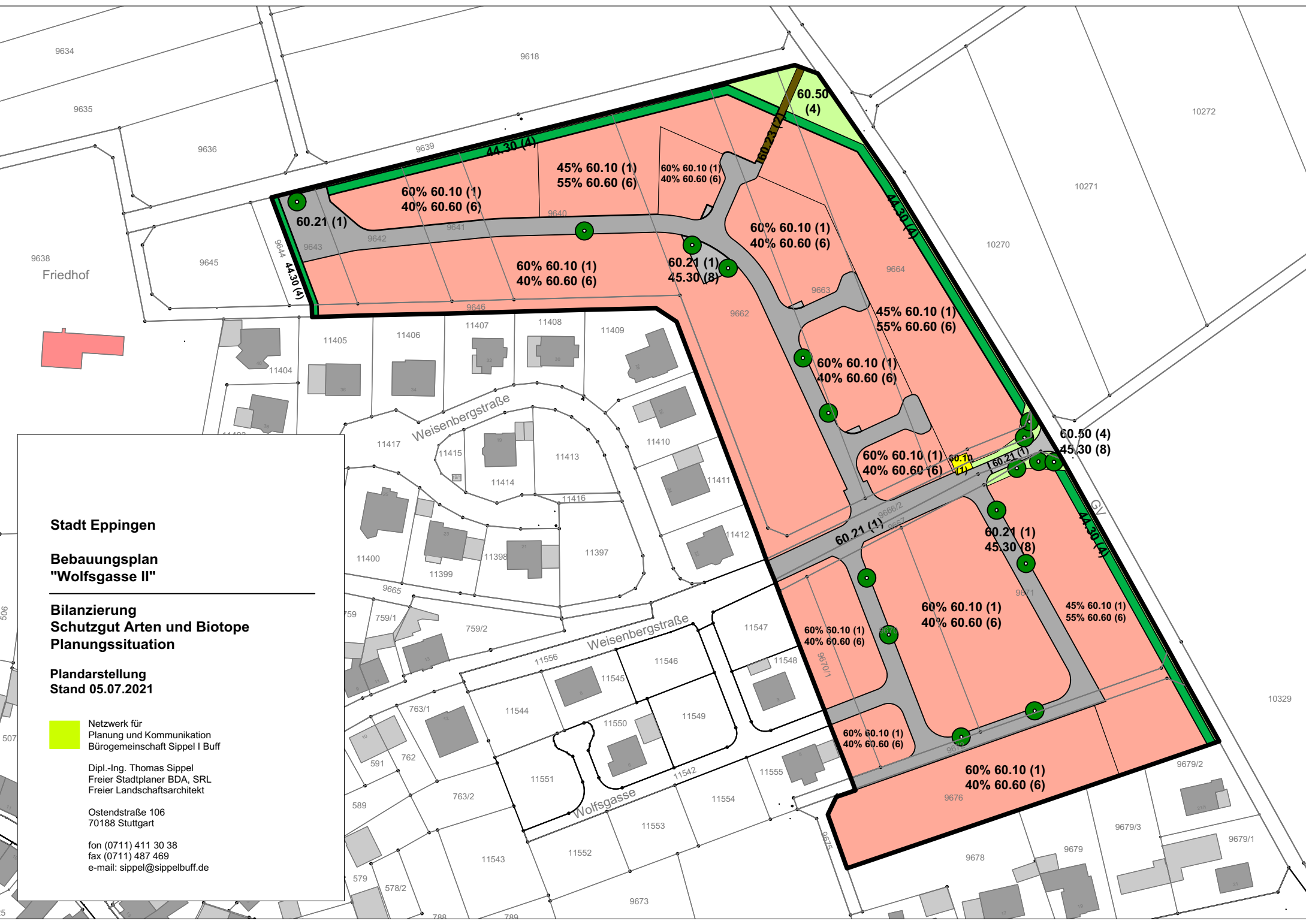
**Plandarstellung  
Stand 05.07.2021**

 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




Stadt Eppingen

Bebauungsplan  
"Wolfsgasse II"

Bilanzierung  
Schutzgut Arten und Biotope  
Planungssituation

Plandarstellung  
Stand 05.07.2021

 Netzwerk für  
Planung und Kommunikation  
Bürogemeinschaft Sippel | 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



## Stadt Eppingen: Bebauungsplan Wolfsgasse II - 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		x 4 Ökopunkte
		NB	AW	FP	NB	AW	FP	Bodenwerteinheiten	Bodenwerteinheiten (BWE)	
<b>Ausgangszustand</b>										
sL 4 L6 60/64	12.475	3	2	3				2,666	33.258	133.033
L 4 L6 70/73	2.495	3	2	3				2,666	6.652	26.607
L 3 L6 75/80	1.310	4	3	4				3,666	4.802	19.210
L 3 L6 79/84	10.004	4	3	4				3,666	36.675	146.699
L 4 V 61/61	2.394	3	2	3				2,666	6.382	25.530
LT 4 V 57/57	536	2	2	3				2,333	1.250	5.002
LT 6 V 35/36	678	2	1	3				2	1.356	5.424
Grasweg	1.287	1	1	1				1	1.287	5.148
Feldweg, versiegelt	505	0	0	0				0	0	0
<b>Summe Bestand</b>	<b>31.684</b>								<b>91.663</b>	<b>366.652</b>
<b>Zustand nach Planung</b>										
Überbaubare Grundstücksflächen unter Vollaussnutzung der GRZ	13.569				0	0	0	0	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 4/3/4)	3.910				4	3	4	3,666	14.334	57.336
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 3/2/3)	6.028				3	2	3	2,666	16.071	64.283
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 2/2/3)	214				2	2	3	2,333	499	1.997
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 2/1/3)	308				2	1	3	2	616	2.464
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 1/1/1)	391				1	1	1	1	391	1.564
Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 4/3/4)	567				4	3	4	3,666	2.079	8.314
Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 3/2/3)	1.575				3	2	3	2,666	4.199	16.796
Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 2/1/3)	55				2	1	3	2	110	440
Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 1/1/1)	40				1	1	1	1	40	160
Versorgungsanlage (Trafostation)	31				0	0	0	0	0	0
Öffentliche Erschließungsflächen, vollversiegelt	4.910				0	0	0	0	0	0
Weg, teilversiegelt	86				1	1	1	1	86	344
<b>Summe Planung</b>	<b>31.684</b>								<b>38.339</b>	<b>153.354</b>
									<b>Bilanz</b>	<b>-213.298</b>

### 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 05.07.2021



9634  
9635  
9636  
9638 Friedhof  
9645  
9644

9618

10272

10271

10270

**sL 4 Lö 60/64  
3/2/3**

11405 11406 11407 11408 11409  
11404 11400 11399 11398 11397  
11417 11415 11413 11410 11411  
11414 11416 11412

**L 4 Lö 70/73  
3/2/3**

**L 3 Lö 75/80  
4/3/4**

**L 3 Lö 79/84  
4/3/4**


**Feldweg  
0/0/0**

**Stadt Eppingen**

**Bebauungsplan  
"Wolfsgasse II"**

**Bilanzierung  
Schutzgut Boden  
Bestandssituation**

**Plandarstellung  
Stand 05.07.2021**

 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

759 759/1 759/2  
11556 Weisenbergstraße  
11547 11546 11548  
11545 11549 11542  
11551 11553 11554  
11552 11553

**L 3 Lö 79/84  
4/3/4**

9671

**Feldweg  
0/0/0**

**L 4 V 61/61  
3/2/3**

**Grasweg  
1/1/1**

**L 4 V 61/61  
3/2/3**

**LT 4 V 57/57  
2/2/3**

**LT 6 V 35/36  
2/1/3**

10329

763/1 762 763/2  
591 589 579 578/2

763/2

Wolfsgasse

9673

9679/2

9679/3

9679/1

9679

9678

9676

9672

9670

9667/2

9667

9670/1

9665/2

9665

9646

9643 9642 9641 9640 9662 9663 9664

9639

9638

9636

9635

9634

506

507

5

