

**Stadt Eppingen  
Stadtteil Mühlbach**

**Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften**

**„LEONBRONNER HOHL-  
1.Änderung“**  
(Nr. 5.012/1)

**Maßstab 1:500**



**Planzeichenerklärung**

**1) Art der baulichen Nutzung**

WA 1.2 Allgemeines Wohngebiet  
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16, 17, 19 BauNVO

**2) Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl  
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16, 17, 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse  
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §16, 20 BauNVO

**3) Bauweise, Baugrenzen**

offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO

offene Bauweise  
nur Doppelhäuser zulässig  
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO

Firstrichtung u. Längsseiten der Gebäude

Baugrenze  
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO

**4) Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

(die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbahnen  
- Fahrbahn -

öffentliche Verkehrsfläche  
- Gehweg -

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Parkplatz

Feldweg keine Erschließungsanlage im Sinne §127 BauGB

**5) Versorgungsanlagen**

Elektrizität  
Trafostation  
§9 Abs.1 Nr.12 BauGB

**6) Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche  
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Zweckbestimmung:  
öffentliches Verkehrsgrün

Private Grünfläche  
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

**7) Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9(1) Nr.25 BauGB)**

Pflanzbindungen für Einzelgehölze

Pflanzgebote für Einzelbäume u. Sträucher

Flächige Pflanzgebote

**8) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) Nr. 20 BauGB)**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz  
und zur Pflege und zur Entwicklung  
von Boden, Natur und Landschaft

**9) Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes und der  
Örtlichen Bauvorschriften  
§9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
§16 Abs.5 BauNVO

Abgrenzung zwischen Bauabschnitt 1 und 2

5 Vermaßung innerhalb Baugebiet (Angaben in Metern)

Höhentlinien

Grundstückszufahrt

geplante Grundstücksgrenzen  
(unverbindlich)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,  
Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
§9 Abs.2 BauGB  
Stellplätze, Carports, Garagen

Altablagerungen - Aufgefüllter Hohlweg  
Kenzeichnung gem. §9 Abs.5 Nr.3 BauGB

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich  
vorgesehene plangebietsinterne Flächen

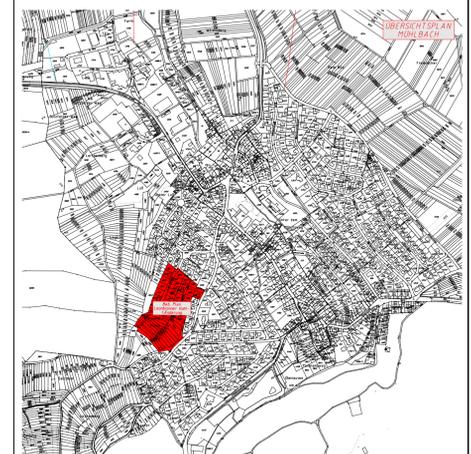
Für die Zuordnung zum Okokonto der Stadt  
Eppingen vorgesehene Ausgleichsflächen

Fläche für Eingriffsausgleich  
-Feldhecke-

Nachrichtlich  
§9(6) BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-
Bauweise	-
Dachform/Dachneigung (min./max.)	-



**VERFAHRENSVERMERKE:**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 19.04.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 24.06.2011
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 27.06.2011 bis 28.07.2011
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	vom 27.06.2011 bis 28.07.2011
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am 22.05.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am 01.06.2012
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt	vom 11.06.2012 bis 12.07.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	am 23.10.2012
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften	am 23.10.2012
Ausfertigung der Satzungen	am 24.10.2012
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes	am 09.11.2012

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 Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausfertigung: Stadt Eppingen

Aufstellung: Stadt Eppingen

Eppingen, den 24.10.2012

Eppingen, den 24.10.2012

Peter Thalmann,  
Bürgermeister

Simon Frenger,  
Fachbereich Planen & Bauen

***Große Kreisstadt Eppingen***

**Bebauungsplan Nr. 5.012 / 1**

**Leonbronner Hohl - 1. Änderung**

*– allgemeines Wohngebiet –*

**Textliche Festsetzungen**

**Örtliche Bauvorschriften**

Stadt Eppingen, Fachbereich Planen & Bauen

**Stand Satzungsbeschlüsse: 23.10.2012**

**Textteil zum Bebauungsplan Nr. 5012 / 1 „Leonbronner Hohl - 1. Änderung“ in Eppingen - Mühlbach.**

**Inhalt**

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>Aufhebungen, Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
	<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>5</b>
	<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>5</b>
	2.1 Grundflächenzahl .....	5
	2.2 Geschossigkeit.....	5
	2.3 Gebäudehöhen .....	5
	2.3.1. Höhenlage der baulichen Anlagen / Bezugspunkte .....	5
	2.3.2. Firsthöhe .....	5
	2.3.3. Traufhöhe.....	5
	2.4 Beschränkung der Wohneinheiten .....	6
	2.5 Mindestgröße der Baugrundstücke .....	6
	<b>3. Bauweise</b> .....	<b>6</b>
	<b>4. Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> ....	<b>6</b>
	<b>5. Nebenanlagen</b> .....	<b>6</b>
	<b>6. Stellplätze und Garagen</b> .....	<b>7</b>
	<b>7. Stellung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>7</b>
	<b>8. Bereiche für Ein- und Ausfahrten / Grundstückszufahrten</b> .....	<b>7</b>
	<b>9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> .....	<b>7</b>
	<b>10. Grünflächen</b> .....	<b>7</b>
	<b>11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>8</b>
	<b>12. Pflanzgebote</b> .....	<b>9</b>
	12.1 Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke.....	9
	12.2 Pflanzgebot 1 (PFG 1): .....	9
	12.3 Pflanzgebote entlang öffentlicher Verkehrsflächen:.....	9
	<b>13. Pflanzbindungen</b> .....	<b>9</b>
	<b>14. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	<b>10</b>
	<b>15. Kennzeichnung gem. § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB</b> .....	<b>11</b>
<b>D</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>12</b>
	<b>1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>12</b>
	1.1. Dachgestaltung .....	12
	1.2. Farbgebung.....	13
	1.3. Gestaltung .....	13
	1.4. Nebenanlagen, Garagen, Carports .....	13
	1.6. Außenantennen .....	13
	<b>2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen, Umweltschützende Belange</b> .....	<b>13</b>

2.1.	Aufschüttungen .....	13
2.2.	Stützmauern und Böschungen .....	14
2.3.	Einfriedigungen .....	14
2.4.	Höhenunterschiede durch Ausbau von Verkehrsanlagen .....	14
<b>3.</b>	<b>Ruhender Verkehr .....</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>Versorgungseinrichtungen und -leitungen.....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Werbeanlagen.....</b>	<b>14</b>
<b>E</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren.....</b>	<b>16</b>
1.	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	16
2.	Artenschutzrechtliche Hinweise.....	16
3.	Erschließen von Grundwasser .....	17
4.	Erdaushub.....	17
5.	Belange des Bodenschutzes .....	17
6.	Flächen mit Bodenbelastungen.....	17
7.	Belange des Landesdenkmalamtes .....	19
8.	Nachbarrecht .....	19
9.	Vorschlagsliste zur Artenverwendung.....	19
10.	Energiegewinnung .....	20
11.	Telekommunikationsleitungen .....	20
12.	Pflanzplan .....	21
13.	Baumschutzmaßnahmen .....	21
<b>F</b>	<b>Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fachgutachten.....</b>	<b>21</b>
<b>G</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>22</b>

## A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895);
- **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 416);
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68)
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl.S. 802 m.W.v. 24.12.2009);
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816) sowie
- **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

## B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden also für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Leonbronner Hohl - 1. Änderung“ neu aufgestellt.

## **C Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23. Januar.1990)

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das gesamte Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Zulässig sind nur die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

#### **2.1 Grundflächenzahl**

- siehe Planeintrag -

Für das gesamte Plangebiet wird einheitlich eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4** festgesetzt.

#### **2.2 Geschossigkeit**

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet auf **2 Vollgeschosse** festgesetzt.

#### **2.3 Gebäudehöhen**

##### **2.3.1. Höhenlage der baulichen Anlagen / Bezugspunkte**

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

*Ebenes oder von der Straße abfallendes Gelände:*

Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der einzelnen Wohngebäude darf höchstens **0,30 m** über Straßenniveau liegen. Bezugspunkt ist hierbei die Straßenachse in der Mitte der Gebäudefront die der Straße zugewandt ist, von der der Zugang erfolgt.

*Ansteigendes Gelände:*

Die EFH der einzelnen Wohngebäude darf höchstens **0,30 m** über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist die Stelle der höchsten Geländehöhe entlang der Gebäudeaußenseiten.

##### **2.3.2. Firsthöhe**

(§ 16 (2), §18 BauNVO)

Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal **9,00 m** festgesetzt.

Als Firsthöhe (FH) gilt das jeweils eingetragene Maß gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante (OK) First bzw. bis zur Gebäudeoberkante.

##### **2.3.3. Traufhöhe**

(§ 16 (2), §18 BauNVO)

Die Traufhöhe (TH) der Gebäude wird auf maximal **4,00 m Höhe** festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der EFH bis zur TH.

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die TH das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Trauflänge um höchstens 2 m überschreiten.

## 2.4 Beschränkung der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf **2 WE je Gebäude** festgesetzt.

## 2.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt.

**WA1: Mindestgröße 500 m<sup>2</sup>**

**WA2: Mindestgröße 350 m<sup>2</sup>**

Die Abgrenzung der Teilbereiche WA1 und WA2 ist der Plankarte zu entnehmen.

## 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Baugebiet ist innerhalb der Baugrenzen nur eine offene Bauweise (o) zulässig  
Zulässig sind gemäß Planeintrag **Einzel- und Doppelhäuser**.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
2. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile sowie Eingangsvorbauten können die Baugrenzen bis jeweils **10 m<sup>2</sup> Grundfläche** überschreiten, sofern keine Überschneidung mit der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB gekennzeichneten Fläche mit Altablagerungen entsteht. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 3,00 m.
3. Für Wintergärten sind auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um **maximal 3,00 m** zulässig, sofern keine Überschneidung mit der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB gekennzeichneten Fläche mit Altablagerungen entsteht.

## 5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nur in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen bis 20m<sup>3</sup> umbauten Raum und 2,50m Höhe zulässig – Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt **3,00 m**.

## **6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Offene Stellplätze (St), Carports (Stellplätze mit Schutzdach ohne eigene Seitenwände (Ca)) sowie Garagen (Ga) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich auf den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

## **7. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Ansonsten ist die Gebäudestellung parallel zu den Grundstücksgrenzen auszurichten.

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, sowie zur Nutzung der Sonnenenergie können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

## **8. Bereiche für Ein- und Ausfahrten / Grundstückszufahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- laut Planeintrag –

## **9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen laut Planeintrag –

## **10. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### Private Grünflächen:

Siehe zeichnerische Darstellungen und Einschriebe im Plan, überlagert mit Festsetzungen zu Pflanzgeboten, Pflanzbindungen und plangebietsinternen Ausgleichflächen.

### Zweckbestimmung öffentliches Verkehrsgrün:

Siehe zeichnerische Darstellungen. Die Grünflächen entlang der Verkehrsflächen sind mit einer dauerhaften Vegetationsstruktur (bspw. Raseneinsaat, Stauden usw.) zu versehen, vor Überfahren zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Das Verkehrsgrün darf im Bereich der Grundstückszufahrten überfahren werden.

### Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung plangebietsinterne Ausgleichflächen (EA und EA Ökokonto)

Die so gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen dienen dem naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich und werden überlagert mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote.

## **11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB , § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, )

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „EA“ sowie „EA Ökokonto“ gekennzeichneten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie als vorgezogene Maßnahmen zur Bewältigung des Artenschutzes. Sie unterliegen einem **Pflanz- und Entwicklungszwang**.

Folgende Maßnahmenbeschreibungen (M) werden festgesetzt:

### **Maßnahmenbeschreibung M 1 (Maßnahmenfläche am Westrand des Plangebietes):**

Im Bereich der am Westrand des Plangebietes liegenden Maßnahmenfläche ist am westlichen Rand der Maßnahmenfläche andockend an das angrenzende §32-Biotop (Feldgehölz) ein linearer Heckenzug aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchtetragenden, ungiftigen Sträuchern zu entwickeln. In den Heckenzug sind hochstämmige Bäume auf Sämlingsgrundlage in den Sorten Mostbirne, Speierling, Holzapfel oder Wildkirsche in einem Abstand von 10m zueinander zu integrieren. Der Erziehungsschnitt für die Obstbäume ist in den ersten 10 Jahren dauerhaft zu gewährleisten. Nach Ablauf der 10 Jahre ist alle 4-5 Jahre ein Pflegeschnitt vorzunehmen.

Die übrigen Bereiche der Maßnahmenfläche sind mit hochstämmigen Bäumen auf Sämlingsgrundlage in den Sorten Mostbirne, Speierling, Holzapfel oder Wildkirsche zu bepflanzen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege ist vorzusehen.

Insgesamt sind im Bereich der Maßnahmenfläche M1 15 Hochstämme zu pflanzen.

Zur Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese ist die derzeit bestehende Grasnarbe abzufräsen und mit Arten einer mageren Glatthaferwiese (mit typischen Blütenarten und wenigen Gräsern) einzusäen. Im Zuge der Unterhaltungspflege ist eine zweimalige Mahd zum jeweiligen Hochstand unter Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen.

### **Maßnahmenbeschreibung M 2 (Neuanlage Obstbaumwiese und Heckengehölz auf den Flst 4859, 4860, 4861, 4862, 4863, 4864/Teil):**

Im Bereich der mit M 2 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 15 Obstbaumhochstämme neu zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit hochstämmigen Obstbäumen auf Sämlingsgrundlage in den Sorten Äpfel, Birne oder Kirsche zu erfolgen. Der Abstand der Baumstandorte untereinander hat mindestens 10m zu betragen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege ist vorzusehen. Für die Baumstandorte sind aufgrund des heterogenen unnatürlichen Untergrundes mit einer angemessenen Erhaltungsdüngung im Bereich der Pflanzscheiben angemessene Wuchsbedingungen zu gewährleisten.

Zur Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese ist die derzeit bestehende Grasnarbe abzufräsen und mit Arten einer mageren Glatthaferwiese (mit typischen Blütenarten und wenigen Gräsern) einzusäen. Im Zuge der Unterhaltungspflege ist eine zweimalige Mahd zum jeweiligen Hochstand unter Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen. Der Erziehungsschnitt für die Obstbäume ist in den ersten 10 Jahren dauerhaft zu gewährleisten. Nach Ablauf der 10 Jahre ist alle 4-5 Jahre ein Pflegeschnitt vorzunehmen.

Am südlichen Rand der mit M 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Feldheckengehölz aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchtetragenden (ungiftigen) Sträuchern zu entwickeln. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) ist zu gewährleisten.

### **Einschränkung der Versiegelung, Versickerungsbeläge**

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen maximal 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit geschlossener, d.h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden.

Gehwege, Fußwege, PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers gewähr-

leistet ist – bspw. durch Verwendung von Rasensteinen, Rasenpflaster oder wasserdurchlässiges, sandverlegtes Verbundpflaster.

## **12. Pflanzgebote**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „EA“ sowie „EA Ökokonto“ gekennzeichneten Pflanzgebote dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (E.9) verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Flächen mit Pflanzgebot dürfen nicht überfahren werden, innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind zudem bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen aller Art (auch Gartenabfälle) unzulässig.

### **12.1 Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu **50 %** gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, falls nicht eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist.

Ausnahme: Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde verändert werden. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. E.9 Hinweise) wird verwiesen.

### **12.2 Pflanzgebot 1 (PFG 1):**

In den nach Westen und Süden orientierten Randzonen des Plangebietes sind im Bereich der privaten Grünflächen dichte, frei wachsende Heckengehölze aus heimisch-standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. E.9 Hinweise) wird verwiesen.

### **12.3 Pflanzgebote entlang öffentlicher Verkehrsflächen:**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die örtliche Lage der im Plan festgesetzten Einzelpflanzstandorte sind nicht bindend und können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde geringfügig verschoben werden. Aus gestalterischen Gründen ist eine Art anzupflanzen.

Die im zeichnerischen Teil mit „V“ gekennzeichneten Grünflächen entlang der Verkehrsflächen sind mit einer dauerhaften Vegetationsstruktur (bspw. Raseneinsaat, Stauden usw.) zu versehen, vor Überfahren zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Das Verkehrsgrün darf im Bereich der Grundstückszufahrten überfahren werden.

## **13. Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichneten bereits bestehenden Bäume, Strauch- und Gehölzgruppen sind zu erhalten, bzw. bei Abgang zwingend durch Ersatzpflanzungen aus heimisch-standortgerechten Gehölzen zu ergänzen. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. E.9 Hinweise) wird verwiesen.

Hinweis: Für den im Südöstlichen Teil des Plangebietes entlang des geplanten Verbindungsweges zwischen "Leonbronner Weg" und der Erschließungsstraße „In der Mulde“ stehenden Birnbaum kann bei Schädigung oder Abgang nicht ausgeschlossen werden, dass sich dies möglicherweise auf Habitats bzw. Arten auswirken könnte. Es wird darauf hingewiesen, dass falls der Baum entfällt, sowohl der Artenschutz als auch die Eingriffsregelung abzuarbeiten sind. Entsprechende Maßnahmen sind daher nur nach Kontrollbegehung und Freigabe durch einen Fachgutachter zulässig.

## 14. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

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

Die notwendigen plangebietsinternen und -externen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind im grünordnerischen Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan (Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart, Entwurfsstand Januar 2007) sowie der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Ergänzung des Umweltberichtes näher beschrieben (s. Anlagen). Die hieraus resultierenden Empfehlungen wurden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen und stellen sich folgendermaßen dar:

Die erforderlichen plangebietsinternen Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind unter Nr. 11 und Nr.12 des Textteils entsprechend festgesetzt und erläutert. In der Plankarte sind die plangebietsinternen Ausgleichsflächen mit dem Planzeichen EA gekennzeichnet.

Die dem Ökokonto der Stadt Eppingen darüber hinaus zuzubuchenden Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Flurstücke 4859-4863 sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen EA Ökokonto gekennzeichnet. Diese Maßnahmen dienen nicht dem plangebietsinternen Ausgleich, sondern können für weitergehende Kompensationsdefizite herangezogen werden.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen wurden auf Flurstück 5220, Gemarkung Stebbach erbracht und werden dem Plangebiet zugeordnet. Die Maßnahme beinhaltet eine Renaturierung des Altenbieder Baches, die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland und die Pflanzung von dem Auebereich angemessenen Gehölzen (s. Kapitel E1).

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

Die anteilmäßige Zuordnung der plangebietsexternen Zuordnung verteilt sich nach folgendem Schlüssel:

Beschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Prozentualer Anteil (%)
<b>BA 1:</b>		<b>Anteile innerhalb BA 1:</b>
Öffentliche Erschließungsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze, Feldwege, Trafostation)	3.247 m <sup>2</sup>	19,9%
Private Baugrundstücksflächen (ohne private Grünfläche belegt mit PfG)	13.072 m <sup>2</sup>	80,1%
BA 1 gesamt	16.319 m <sup>2</sup>	

<b>BA 2:</b>		<b>Anteile innerhalb BA 2:</b>
Öffentliche Erschließungsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze, Feldwege, Trafostation)	2.779 m <sup>2</sup>	19,1%
Private Baugrundstücksflächen (ohne private Grünfläche belegt mit PfG)	11.740 m <sup>2</sup>	80,9%
BA 2 gesamt	14.519 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche mit Eingriffstatbeständen</b>	30.838 m <sup>2</sup>	Gesamtanteil BA 1: 52,9% Gesamtanteil BA 2: 47,1%

### 15. Kennzeichnung gem. § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB

- Abgrenzung - siehe Planeintrag -

Die Kennzeichnung erfolgte gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen Altablagerungen aus der Zeit als der ehemalige Hohlweg als Bauschutt- und Erdaushubdeponie genutzt wurde.

Auf die Erläuterungen unter Kapitel E „Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren“ - Nr. 6 „Flächen mit Bodenbelastungen“, die Begründung zum Bebauungsplan sowie die auf die fachgutachterliche Stellungnahme des Büros Töniges (vgl. Kapitel F: Anlagen zum Bebauungsplan) wird hingewiesen.

## **D            Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1. Dachgestaltung**

##### **a. Dachform und Dachneigung**

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich **beidseitig geneigte Dächer** zulässig.

Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform und -neigung aufweisen.

Dachneigung der Hauptgebäude gemäß Planeintrag.

##### **b. Dacheindeckung**

###### Farbe und Material:

Zur Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in jeweils **roten bis rotbraunen Farbtönen** zulässig.

Hinweis: Im Zweifelsfall ist die Farbe der Dacheindeckung mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

###### Solarenergie:

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule haben sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind, anzupassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

###### Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach ohne eigene Seitenwände (Ca)):

Die Regelungen für Farbe, Material und Solarenergie gelten auch für Garagen und Carports. Flachdachgaragen sind zu begrünen (vgl. hierzu Nr. 1.4).

##### **c. Dachgauben / Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Die Gesamtbreite von mehreren Dachgauben darf **nicht mehr als 40%** der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang **mindestens 1,50 m**;
- von der Traufe und vom First **mindestens 1,00 m**, gemessen in der Schräge sowie
- zwischen mehreren Aufbauten **mindestens 1,50 m**, gemessen in der Schräge.

Die lichte Bauhöhe einer Gaube (Dachhaut bis Unterkante Sparren) über Dach darf **maximal 1,30 m** betragen.

Dacheinschnitte dürfen **nicht mehr als 20%** der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Mit Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten:

- von Gebäudeaußenkanten / -trennwänden **mind. 1.25 m**,
- zwischen Oberkante Dacheinschnitt und Hauptdachfirstlinie **mind. 1.50 m**, gemessen in der Dachschräge.

## 1.2. Farbgebung

Bei der Farbgebung der Gebäude, insbesondere der Fassaden und der Dächer, sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle, hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

Hinweis: Im Zweifelsfall ist die Farbwahl mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

## 1.3. Gestaltung

Die Gestaltung von Gebäuden ist mit den traditionell orts- und regionaltypischen Materialien, wie z.B. Putzflächen, Natursandstein, Holzverschalung oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig – nicht jedoch regional untypische Holzblockhäuser.

## 1.4. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Die Dachneigung von Garagengebäuden und Nebenanlagen als Gebäude hat sich an der Dachneigung des Hauptgebäudes orientieren und darf **maximal 42°** betragen.

Ausnahmsweise können abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes Garagen und Nebenanlagen als Gebäude als begrünte Flachdächer zugelassen werden.

Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig, wenn die Terrasse durch Dachansätze von **mindestens 1,00 m** Höhe abgeschirmt wird.

Carports (Stellplätze mit Schutzdach ohne eigene Seitenwände (Ca)) sind zulässig mit **maximal 2,50 m** hohem Flachdach oder mit einem **maximal 42°** geneigtem Dach und einer Traufhöhe von **maximal 2,50 m**.

## 1.6. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist **höchstens eine** Außenantenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen haben sich in der Farbgebung an der Farbe der Dacheindeckung zu orientieren.

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen, Umweltschützende Belange

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB )

### 2.1. Aufschüttungen

Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu **1,00 m** Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Gegenüber Grundstücken die außerhalb der Plangebietsgrenze liegen sind die Aufschüttungen in der Neigung **1:4** oder flacher abzuböschten.

## 2.2. Stützmauern und Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer **maximalen Höhe von 0,90 m** errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:2** auszugleichen.

Zum Außenbereich hin beträgt die maximal zulässige Höhe von Stützmauern **0,40 m**.

Hinweise: Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der **Kenntnisgabe**.

Es sind die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des *Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg (NRG)* einzuhalten.

## 2.3. Einfriedigungen

Einfriedigungen im **Vorgartenbereich zum öffentlichen Straßenraum** sind als lebende Hecke (siehe Textteil E.9: Vorschlagsliste zur Artenverwendung) sowie als Holzzaun mit senkrechten Latten **bis jeweils 0,80 m** Höhe (einschließlich eventueller Sockel) zulässig. Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (Straßenmitte).

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis **maximal 1,20 m** Höhe zulässig.

Bei Heckenpflanzungen als Einfriedigungen sind **alle Nadelgehölze ausgeschlossen**, wie z.B. Thuja, Zeder, Zypresse, Fichte, etc. Einfriedigungen in geschlossener Form (z.B. Mauern, Wellplatten u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht zugelassen.

Innerhalb der Baugrundstücke sind freistehende Mauern und Sockelmauern nicht zulässig. Geländebedingte Stützmauern sind **bis 0,90 m** zulässig.

## 2.4. Höhenunterschiede durch Ausbau von Verkehrsanlagen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau von Verkehrsanlagen zum natürlichen Gelände ergeben, sind im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis **1:2** auszugleichen.

## 3. Ruhender Verkehr

(§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> auf **1,5 Stellplätze pro Wohneinheit** festgesetzt.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

Bei ungerader Stellplatzverpflichtung ist aufzurunden!

## 4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Elektrische Versorgungseinrichtungen, Masten, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## 5. Werbeanlagen

(§ 11 (3) i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m<sup>2</sup> an der Stätte der Leistung unterhalb der Oberkante der Fensterbrüstung des 1.OG zulässig. Freistehende Werbeanlagen

sind unzulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

## **E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren**

### **1. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Die Umweltauswirkungen des Ursprungsbebauungsplans LEONBRONNER HOHL wurden bereits im damaligen Aufstellungsverfahren im Zuge der Umweltprüfung mit integriertem grünordnerischem Fachbeitrag ermittelt und bewertet und im Zuge der 1. Änderung dieses Bebauungsplans entsprechend aktualisiert. Die notwendigen plangebietsinternen und -externen Ausgleichsquantitäten sind im grünordnerischen Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht näher beschrieben und die hieraus resultierenden Empfehlungen entsprechend in den Bebauungsplan übernommen worden.

Hierbei wurde der Ausgleich von Natur und Landschaft zunächst innerhalb des Plangebiets (hier auf der Maßnahmenfläche M1) vorgesehen. Das nach Anrechnung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Kompensationsdefizit von ca. 1,93 ha wurde im Zuge des Bestandsbebauungsplanes planextern auf den Flurstücken Nr. 32710, 32711 und 32719 auf Gemarkung Eppingen zugeordnet.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heilbronn wurden die dem Bebauungsplan Leonbronner Hohl zugeordneten plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen dahingehend verändert, dass dem Bebauungsplan bzw. den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Eingriffsgrundstücken die Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 5220 innerhalb der Elsenzaue zwischen der Eppinger Kernstadt und dem Stadtteil Richen zugeordnet wurde. Die Maßnahme beinhaltet eine Renaturierung des Altenbieder Baches, die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland und die Pflanzung von dem Auebereich angemessenen Gehölzen. Die Maßnahme ist mit den Fachbehörden des Landratsamtes Heilbronn abgestimmt und befindet sich in der Umsetzung.

Über die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Leonbronner Hohl zu vollziehenden Festsetzungen und Plandarstellungen ergeben sich keine Erhöhung in der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsquantität, stattdessen ist aufgrund der Herausnahme der wohnbaulichen Nutzung in den durch die Altablagerung tangierten Teilflächen des Bebauungsplans und die Herausnahme der südlichen Gebietserschließung eine Verringerung der notwendigen Ausgleichsquantität zu konstatieren.

Der Umweltbericht des Bestandsbebauungsplans wird vollinhaltlich als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan übernommen, entsprechende Ergänzungen / Anpassungen werden als Teil II der Begründung zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Leonbronner Hohl dargelegt.

### **2. Artenschutzrechtliche Hinweise**

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange liegt ein Gutachten der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand September 2010 (redaktionelle Änderungen Februar 2012) vor. Auf das Gutachten, als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Auf Basis dieses Gutachtens wurden artenschutzrechtliche Empfehlungen dargestellt, welche im Kontext zum Bebauungsplan vollinhaltlich vollzogen werden und über die Stadt Eppingen umgesetzt werden. Im Hinblick auf private Bauvorhaben wird für die Bauaufeldbereinigung auf eine Beschränkung der Bauzeiten auf Herbst/Winter (Oktober bis Februar) hingewiesen, um ein Erfüllen der Verbotstatbestände nach § 42 (1) 1 BNatSchG während der Bauphase zu vermeiden.

### **3. Erschließen von Grundwasser**

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

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

### **4. Erdaushub**

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

### **5. Belange des Bodenschutzes**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### **6. Flächen mit Bodenbelastungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Altablagerungen (siehe Kennzeichnungen gem. § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB in der Plankarte) aus der Zeit als der ehemalige Hohlweg als Bauschutt- und Erdaushubdeponie genutzt wurde. Entsprechend den Erkundungsergebnissen des Büro K.W. Töniges von 1990 im Zuge der „Flächendeckende Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Heilbronn“ wurde auch untergeordnet Hausmüll abgelagert. Weitere Handlungserfordernisse im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sieht die Erhebung bzw. das Gutachten nicht vor („Ausscheiden und Archivierung nach historischer Erkundung“).

Diese „Flächendeckende Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Heilbronn“ weist für das Plangebiet folgende altlastenverdächtige Flächen auf:

„Altablagerung Leonbronner Hohl“ auf Flst. Nr. 4554, 4663, 4662, 4651, 4652, 4653, 4654, 4655, 4656, 4657, 4753, 4755, 4757, 4758, 4691/1, 3573, 3574, 3575 (vor Umlegung des ersten Bauabschnittes!). Ablagerung von Bauschutt und Erdaushub, untergeordnet Hausmüll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Leonbronner Hohl - 1. Änderung sind nach vorliegendem Kenntnisstand sowie auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Töniges vom 31. Mai 2011 folgende Flurstücke betroffen: 4855 (Teil; Straße), 4856 (Teil), 4859 (Teil), 4860 (Teil), 4861 (Teil), 4862 (Teil), 4863 (Teil), 4864 (Teil), 3573 (Teil), 3574 (Teil), 3575 (Teil), 3576 (Teil), 3577 (Teil), 3578/1 (Teil), 4541 (Teil).

Ein erster Abschnitt des Baugebietes wird derzeit aufgesiedelt. In diesem Zusammenhang traten im Bereich eines der Baugrundstücke östlich der Erschließungsstraße „In der Mulde“ (Flst. Nr.: 4862) Altablagerungen zutage.

Vor diesem Hintergrund erfolgten weitere geologische Untersuchungen durch das Büro Töniges / Sinsheim (vgl. Kapitel F: Anlagen zum Bebauungsplan sowie Begründung zum Bebauungsplan).

Zur Abklärung der Verhältnisse wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Anlegen von drei 4 bis 10 m langen Baggerschürfen (Schurfschlitze) am 03. Juli 2009 in der nordöstlichen Teilfläche des geplanten Baugebietes und damit im zentralen Bereich des verfüllten Hohlweges; Erkundungsfläche: Fl.-Nr. 4856, 4859 - 4864. Die Lage kann der fachtechnischen Stellungnahme des Büros Töniges / Sinsheim vom 31. Mai 2011, welche dem Bebauungsplan Anlage beigefügt ist, entnommen werden.
- Anlegen von drei 4 bis 5 m langen Baggerschürfen am 29. April 2010 bis in eine Tiefe von rd. 2,5 m in der südöstlichen Teilfläche des geplanten Baugebietes und damit im randlichen Bereich des verfüllten Hohlweges; Erkundungsfläche: Fl.-Nr. 3574, 3575, 3577 und 4541. Die Lage kann der fachtechnischen Stellungnahme des Büros Töniges / Sinsheim vom 31. Mai 2011, welche dem Bebauungsplan Anlage beigefügt ist, entnommen werden.
- Anlegen eines Baggerschurfs am 08. April 2011 bis in eine Tiefe von rd. 1,0 m in der südöstlichen Teilfläche des geplanten Baugebietes und damit im randlichen Bereich des verfüllten Hohlweges; Erkundungsfläche: Fl.-Nr. 3573. Die Lage kann der fachtechnischen Stellungnahme des Büros Töniges / Sinsheim vom 31. Mai 2011, welche dem Bebauungsplan Anlage beigefügt ist, entnommen werden.

Die Untersuchungen ergaben für den zentralen, nördlich gelegenen Bereich des Hohlweges (Untersuchungen 2009) eine Verfüllung aus Bodenmaterial (Erdaushub) und Bauschutt mit Hausmüllresten wie Metall, Glas, Holz, Kunststoffe. Es wurde ein starker muffig-organischer Geruch wahrgenommen. Bei den angetroffenen Verfüllungen handelt es sich um typische Ablagerungen einer ländlichen Gemeinde zum damaligen Zeitpunkt. Die beschriebenen Auffüllungen sind mit einer 0,7 m bis 1,5 m mächtigen Schicht aus Löss und Löslehmen abgedeckt. Die ehemalige Hohl war im zentralen Bereich lokal größer 4,5 m tief (Schurftiefe = 4,5 m).

Im Zuge der umwelttechnischen Untersuchung im April 2010 wurde im südlichen Bereich der ehem. Hohl ein Boden-Bauschutt-Gemisch angetroffen. Der Bauschuttanteil besteht aus Ziegelsteinen und Dachziegeln sowie Natursteinen. Es wurden nur sehr geringe Anteile an nichtmineralischen Bestandteilen wie Metalle, Glas und Folie sowie Holzreste (keine Hausmüllreste i.e.S.) festgestellt. Das Boden-Bauschutt-Gemisch ist mit einem rd. 0,5 m mächtigen, steinfreien Lehm abgedeckt. Das gesamte Material war organoleptisch (Geruch, Verfärbungen, Verdacht auf Öl oder Lösemittel etc.) völlig unauffällig.

Im südlichen Bereich des Hohlweges wurde somit ehemals neben Erdmaterial auch das Material aus Abbrüchen von Wohnhäusern, Schuppen, Scheunen etc. eingebracht. Die maximale Tiefe der keilförmig nach Osten einfallenden Sohle des ehemaligen Hohlweges beträgt

2,5 m. Der überwiegende Teil des verfüllten Hohlweges liegt in diesem Bereich unter dem bestehenden Weg. Aufgrund der organoleptischen Befunde waren keine analytisch-chemischen Untersuchungen erforderlich.<sup>4</sup>

Dementsprechend erfolgte die Festlegung der Altablagerungsgrenzen durch Kennzeichnung gem. § 9 Abs.5 BauGB in der Plankarte in Abstimmung mit dem Gutachterbüro.

Darüber hinaus erfolgte aus Vorsorgegründen auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „EA Ökokonto“ im Nordosten des Plangebietes bzw. für die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 4859, 4860, 4861, 4862, 4863 und 4864/Teil für den zentralen Bereich des verfüllten Hohlweges. „Die vorhandene Abdeckung aus geogenem Bodenmaterial (Löss, Lösslehm) ist für diese Nutzung gut ausreichend.“<sup>5</sup>

Bei den umwelttechnischen Untersuchungen im April 2011 (südliche Teilfläche des Hohlweges) wurde unauffälliges Verfüllmaterial angetroffen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer empfindlichen Nutzung (Wohngebiet mit Nutzgärten) werden vom Fachgutachter als erfüllt angesehen. In der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche ist unterhalb der Abdeckschicht mit schwach belastetem Bodenmaterial zu rechnen, welches im Zuge von Erdbaumaßnahmen zu verwerten ist.<sup>6</sup>

## **7. Belange des Landesdenkmalamtes**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DschG wird hingewiesen.

## **8. Nachbarrecht**

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

## **9. Vorschlagsliste zur Artenverwendung**

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

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig (vgl. Festsetzung C 12).

---

<sup>5</sup> Vgl.: Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim: Fachtechnische Stellungnahme; Bebauungsplanverfahren: Baugebiet Leonbronner Hohl, Eppingen-Mühlbach - Hier: „Altablagerung Leonbronner Hohl“, Stand: 31. Mai 2011, Seite 5.

<sup>6</sup> Vgl. Ebenda, Stand: 31. Mai 2011, Seite 5.

**Bäume:**

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus domestica	Zwetschge
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus spec.	Apfel i.S.
Pyrus spec	Birne i.S.

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

**Sträucher:**

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Corylus avellana	Haselnuss
Punus spinosa	Schleedorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Schneeball
Clematis vitalba	Waldrebe

**Rankgewächse**

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

Weitere standortgerechte, heimische Laubgehölze sowie von der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des Landratsamtes Heilbronn empfohlene Gehölze können verwendet werden.

**10. Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

**11. Telekommunikationsleitungen**

Im Planbereich liegen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass

Beschädigungen hieran vermieden werden. Bauausführende haben sich vor Beginn zwingend vom Bezirksbüro Netze, Karlsruhe, in die genaue Lage der Leitungen einweisen zu lassen. Auf die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG wird hingewiesen.

## **12. Pflanzplan**

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes und die Begrünung der Fassaden zu enthalten.

## **13. Baumschutzmaßnahmen**

Sofern Baumschutzmaßnahmen (Schutz von Leitungstrassen gegen Beschädigung durch Baumwurzeln) zu treffen sind, ist dies Sache der Plandurchführung, die Kosten sind vom Veranlasser der Pflanzungen zu tragen.

## **F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fachgutachten**

- Begründung zum Bebauungsplan „Leonbronner Hohl - 1. Änderung“ einschließlich aktualisierter Berücksichtigung der Umweltbelange.
- Begründung des Ursprungsbebauungsplans LEONBRONNER HOHL einschließlich dem Grünordnerischen Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht (Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart, Entwurfsstand Januar 2007).
- Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim: Fachtechnische Stellungnahme; Bebauungsplanverfahren: Baugebiet Leonbronner Hohl, Eppingen-Mühlbach - Hier: „Altablagerung Leonbronner Hohl“, Stand: 31. Mai 2011.
- Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung, Gruppe für ökologische Gutachten (GÖK), Stuttgart, September 2010 (redaktionelle Änderungen Februar 2012).

## G Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	19. April 2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	24. Juni 2011
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	27. Juni 2011 28. Juli 2011
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	27. Juni 2011 28. Juli 2011
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	22. Mai 2012
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB	am	01. Juni.2012
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB	vom bis	11. Juni 2012 12. Juli 2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	11. Juni 2012 12. Juli 2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	am	23. Oktober 2012
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW		23. Oktober 2012
Ausfertigung der Satzungen	am	24. Oktober 2012
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit <b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	09. November 2012

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.

**Ausfertigung:**  
**Stadt Eppingen**

Eppingen, 24.10. 2012

Peter Thalmann,  
Bürgermeister

**Aufstellung:**  
**Stadt Eppingen**

Eppingen, 24.10.2012

Simon Frenger,  
Fachbereich Planen & Bauen

*Große Kreisstadt Eppingen*

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften,  
Plan Nr. 5.012 / 1**

# **Leonbronner Hohl - 1. Änderung**

*– allgemeines Wohngebiet –*

**Begründung mit aktualisierter Betrachtung der  
Umweltbelange**

(§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

Stadt Eppingen, Fachbereich Planen & Bauen

**Stand Satzungsbeschlüsse: 23.10.2012**

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5012 / 1 „Leonbronner Hohl - 1. Änderung“

## INHALT

### Teil I der Begründung

<b>Teil I der Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Erfordernis der Planaufstellung / Änderungsanlass</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
4.1 Tatsächliche Situation.....	6
4.2. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde .....	6
<b>5. Städtebauliche Konzeption und Auswirkung der Änderung</b> .....	<b>6</b>
5.1. Städtebauliche Konzeption .....	6
5.2. Ver- und Entsorgung .....	6
5.3. Verkehrliche Erschließung .....	7
5.4. Erläuterungen zu den geänderten Planfestsetzungen .....	7
<b>6. Grünordnerischer Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
<b>7. Belange des Artenschutzes</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>18</b>
8.1. Art der baulichen Nutzung .....	18
8.2. Maß der baulichen Nutzung.....	18
Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Gebäudehöhen.....	18
Mindestgröße von Baugrundstücken.....	19
Beschränkung der Wohneinheiten .....	19
8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	19
8.4. Stellung der baulichen Anlagen .....	19
8.5. Nebenanlagen .....	20
8.6. Stellplätze und Garagen .....	20
8.7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereiche für Ein- und Ausfahrten.....	20
8.8. Grünflächen.....	20
8.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umweltschützende Belange, Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen .....	21
8.10. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB .....	23
<b>9. Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>23</b>
9.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	23
9.2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bauten Grundstücke und Art, Gestaltung sowie Höhe von Einfriedigungen .....	24
9.3. Ruhender Verkehr / Stellplatzverpflichtung.....	24
9.4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen.....	25
9.5. Regelungen zu Werbeanlagen .....	25
<b>10. Immissionsschutz</b> .....	<b>25</b>
<b>11. Flächen mit Bodenbelastungen</b> .....	<b>25</b>
<b>12. Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>27</b>

13. Verfahren.....	27
14. Beschluss über die Begründung.....	27
15. Durchführung, Finanzierung.....	27
16. Flächenbilanz.....	27
17. Anlagen .....	28

**Teil II der Begründung**

<b>1. Grünordnerischer Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan Leonbronner Hohl.....</b>	<b>29</b>
<b>2. Aktualisierte Betrachtung der Umweltbelange .....</b>	<b>29</b>
2.1. Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation .....	29
2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden schutzgutbezogenen Auswirkungen des Änderungsbebauungsplans .....	30
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	33
2.4. Eingriffsregelung / Eingriffsbilanzierung.....	33
 <b>Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB .....</b>	 <b>37</b>

## Teil I der Begründung

### 1. Allgemeines

Die Große Kreisstadt Eppingen ist eine Flächengemeinde mit sechs Stadtteilen und derzeit rund 21.500 Einwohnern. Der Zentralort Eppingen bildet dabei den Siedlungsschwerpunkt und versorgt den Raum mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Der Regionalplan der Region Heilbronn-Franken weist Eppingen als Unterzentrum und künftig auszubauendes Mittelzentrum aus.

Mühlbach ist mit rund 2000 Einwohnern der größte Stadtteil Eppingens. Nicht zuletzt aufgrund seiner landschaftlich attraktiven Lage am Rande des Hardtwaldes und der jahrhundertalten Tradition als Sandsteinhauerdorf, die noch heute im Ortsbild ablesbar ist, ist Mühlbach ein hochwertiger Wohnstandort. Demgemäß ist auch eine spürbare Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen. Der Schwerpunkt liegt auf dem Eigenbedarf des Stadtteils.

Das Wohnbaugebiet LEONBRONNER HOHL ist Teil der Siedlungsentwicklung im Westen Mühlbachs. Vorangegangen war die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Gebiets KREUZGÄSSLE, das mittlerweile vollständig aufgesiedelt ist. Das Wohngebiet LEONBRONNER HOHL befindet sich derzeit in Aufsiedlung.

### 2. Erfordernis der Planaufstellung / Änderungsanlass

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Das Ziel des Ursprungsbebauungsplans - die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) - wird innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans LEONBRONNER HOHL weiterverfolgt.

Die Neufassung der bisher geltenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde aus den nachstehend dargestellten Gründen erforderlich:

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan LEONBRONNER HOHL wird festgesetzt, dass im Bereich der Einzelhäuser Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. In der Genehmigungspraxis für Bauvorhaben im betreffenden Baugebiet hat sich gezeigt, dass sich eine Unterbringung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der festgesetzten Baufenster als problematisch darstellt, weil die überbaubare Erdgeschossfläche gemindert wird. Durch Vergrößerung der vormals im Bereich der Einzelhäuser festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen („Briefmarken“) sowie durch Festsetzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports soll der Realisierungsspielraum für den Bauherrn bzw. für entsprechende Bauvorhaben erweitert werden. Eine Änderung der festgesetzten GRZ (Grundflächenzahl) erfolgt nicht. Die Neuregelung dient damit der Flexibilisierung der Anordnung von Garagen und Stellplätzen innerhalb des Baugrundstücks und einer Verbesserung der baulichen Entwicklung innerhalb der Baufenster, explizit nicht aber einer Erhöhung des absoluten Maßes der baulichen Nutzung.

Einen weiteren Anlass zur Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Feststellung, dass am östlichen Rand des Geltungsbereichs liegende Flurstücke im Bereich einer vollzogenen Auffüllung eines ehemaligen Hohlweges liegen und mit entsprechenden Gründungsanforderungen behaftet sind. Vor diesem Hintergrund wurde beschlossen, diese Flurstücke gegenüber dem rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan aus der baulichen Entwicklung herauszunehmen und stattdessen für eine grünordnerische Gestaltung

und für Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen sowie für den artenschutzrechtlichen Ausgleich heranzuziehen.

Das Erfordernis zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Baugebietes LEONBRONNER HOHL setzt daher die 1. Änderung des Bebauungsplans voraus.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden daher insgesamt neu beschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan fortgilt, soweit seine Festsetzungen in den neuen Bebauungsplan aufgenommen wurden. Sie ist deshalb Anlage des Bebauungsplans „Leonbronner Hohl - 1. Änderung“. Gleiches gilt für den Umweltbericht.

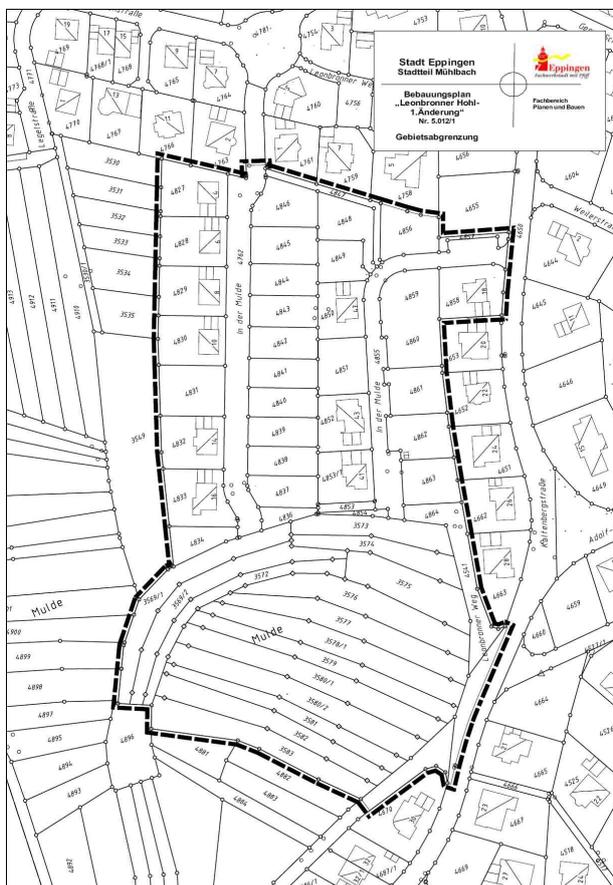
### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans LEONBRONNER HOHL - 1. ÄNDERUNG entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans LEONBRONNER HOHL und wird gebildet:

1. im Norden durch den Siedlungsrand des Baugebiets KREUZGÄSSLE,
2. im Osten durch den Siedlungsrand des Baugebiets WEILER
3. im Westen durch die Flurstücke Nr. 3530 (teilweise), 3531 (teilweise), 3532 (teilweise), 3533 (teilweise), 3534 (teilweise), 3535 (teilweise), 3549 (teilweise), 4901, 4900, 4899, 4898, 4897,
4. Im Süden durch die Flurstücke Nr. 4896, 4881, 4882, 4670.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,55 ha.

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Lageplan zur Gebietsabgrenzung des Geltungsbereichs (vgl. Abbildung 1) sowie dem maßgeblichen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.



**Abbildung 1:** Geltungsgebiet des Bebauungsplans

## **4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet**

### **4.1 Tatsächliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich derzeit in Aufsiedlung. Die entsprechenden Erschließungsanlagen wurden für einen ersten Bauabschnitt hergestellt. Eingestreut ist ein Streuobstbestand. Die Fläche ist insgesamt nach Nordwesten orientiert und derzeit sowohl über die Straße „In der Mulde“ als auch über die „Kaltenbergstraße“ verkehrlich erschlossen.

### **4.2. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde**

Das Plangebiet ist in der rechtsverbindlichen 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet ist bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan LEONBRONNER HOHL vom 25.05.2007 überplant.

## **5. Städtebauliche Konzeption und Auswirkung der Änderung**

### **5.1. Städtebauliche Konzeption**

Das Baugebiet „Leonbronner Hohl“ wurde mit dem Hauptziel zur Schaffung neuer Wohnbauflächen für den Stadtteil Mühlbach entwickelt. Dementsprechend wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die städtebauliche Konzeption für das Gebiet LEONBRONNER HOHL und dementsprechend für die 1. Änderung greift die städtebaulichen Grundzüge des Gebiets KREUZGÄSSLE auf, führt sie fort und setzt folgende städtebauliche Rahmenbedingungen:

- Erschließung des Gebiets über eine Ringstraße (Hauptsammelstraße mit Trennung von Fahrbahn und Gehweg)
- Bebauung mit Einzelhäusern. Ausnahme: Doppelhausbebauung im westlichen Abschnitt an der Haupterschließungsstraße.
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Orientierung an die Maßgaben im Gebiet KREUZGÄSSLE
- Starke Durchgrünung des Gebiets unter weitest gehender Erhaltung des Bestands. Eingrünung des Gebiets zum Außenbereich mit Sichtbeziehungen hin zum Außenbereich.

In Folge des 1. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes „Leonbronner Hohl“ wird die städtebauliche Konzeption nicht verändert. Hinsichtlich der Gebietsnutzung wird der Schwerpunkt weiterhin auf Wohnnutzung verbleiben.

### **5.2. Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Lösch und Brauchwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des Zweckverbandes „Wasserversorgung Oberes Elsenztal“ und ist weiterhin gesichert.

#### Abwasserbeseitigung / Entwässerungssystem:

Für den bereits erschlossenen, ersten Bauabschnitt sind die entsprechenden Anlagen bereits hergestellt. Die Abwasserentsorgung / Entwässerung erfolgte durch den Anschluss an das bestehende Trennsystem des angrenzenden Wohngebietes „Kreuzgässle“. Die Herstellung der entsprechenden Anlagen des zweiten Bauabschnittes erfolgt analog, obliegt der Stadtentwässerung Eppingen und ist somit gesichert.

Telekommunikation:

Die Herstellung der Telekommunikationsnetze wurden für den 1. Bauabschnitt bereits im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Leonbronner Hohl“ in Abstimmung mit den Versorgungsträgern hergestellt und ist somit gesichert.

Stromversorgung:

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch die ENBW und ist gesichert.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung ist gesichert und erfolgt über das Landratsamt Heilbronn.

**5.3. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Verkehrserschließung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert und erfolgt über die K 2149.

Die zur Bebaubarkeit der Baugrundstücke des ersten Bauabschnittes erforderlichen Erschließungsanlagen wurden bereits im Zuge der Erschließung dieses Bauabschnittes hergestellt. Die Bauflächen sind derzeit sowohl über die Straße „In der Mulde“ als auch über die „Kaltenbergstraße“ erschlossen. Durch Erweiterung des ersten Bauabschnittes erfolgt die Herstellung der verkehrlichen Erschließung der weiteren Baugrundstücke (2. Bauabschnitt)

**5.4. Erläuterungen zu den geänderten Planfestsetzungen**

In Ergänzung der auch für die Bebauungsplanänderung weiterhin bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie deren Begründungen werden für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung folgende, geänderte Festsetzungen getroffen bzw. bestehende Festsetzungen ergänzt:

**a) Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Die bisherige Planung sah für Einzelhäuser eine überbaubare Grundstücksfläche („Briefmarken“) mit einer Größe von ca. 9 mal 12 Metern vor.

Erfordernis der Änderung:

Im Zuge der Aufsiedlung des Gebiets wurde deutlich, dass diese Festsetzung nicht ausreichend Spielraum für entsprechende Realisierungsplanungen lässt, da innerhalb der vormals festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bei den Einzelhäusern neben den Hauptgebäuden auch Garagen und Stellplätze zu realisieren waren.

Im Sinne eines restriktiven, sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Planeinschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans erweitert und somit an die weiterhin bestehende Maßfestsetzung der Grundflächenzahl angepasst. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurden nachrichtlich die Größenangaben (in Meter) der Baufenster eingetragen.

Im Westen (zum Außenbereich) und Osten soll die überbaubare Grundstücksfläche auf 10x12 Meter zuzüglich ausgewiesener Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze erweitert werden; im Süden sollen – angepasst an die deutlich größeren Grundstückssituationen – entsprechend größere „Baufenster“ entstehen; im Zentrum bleiben einerseits die Baufenster der projektierten Doppelhausbebauung bestehen und andererseits sollen die von den Doppelhäusern aus gesehen östlichen Baufenster teilweise auf 14.5x12 Meter, teilweise auf 10x12 Meter - entsprechend den Planeinschrieben vergrößert werden.

In Verbindung mit der Veränderung der zeichnerischen Darstellung werden zudem folgende Modifikationen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

1. *Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.*
2. *Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile sowie Eingangsvorbauten können die Baugrenzen bis jeweils **10 m<sup>2</sup> Grundfläche** überschreiten, sofern keine Überschneidung mit der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB gekennzeichneten Fläche mit Altablagerung dargestellt ist. Die Überschneidung mit der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB entsteht. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 3,00 m.*
3. *Für Wintergärten sind auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um **maximal 3,00 m** zulässig, sofern keine Überschneidung mit der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB gekennzeichneten Fläche mit Altablagerungen entsteht*

#### **b) Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen für Stellplätze und Garagen, Ergänzung der Festsetzungen für Nebenanlagen**

Im Kontext der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für Stellplätze, Garagen und Carports im zeichnerischen und textlichen Teil des Änderungsplans angepasst sowie die Festsetzungen für Nebenanlagen ergänzt.

##### Neue textliche Festsetzung für Stellplätze, Garagen und Carports:

*Offene Stellplätze (St), Carports (Stellplätze mit Schutzdach ohne eigene Seitenwände (Ca)) sowie Garagen (Ga) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich auf den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.*

*Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.*

##### Erfordernis der Änderung:

a) Im Bereich der Einzelhäuser sind Stellplätze und Garagen im Ursprungsbebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Die Genehmigungspraxis hat gezeigt, dass diese Festsetzung zu Befreiungsanträgen führt, da eine Unterbringung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der Baufenster theoretisch machbar ist, jedoch in der Praxis zu einer deutlichen Minimierung der durch Hauptbaukörper überbaubaren Grundstücksfläche führt und der Realisierungsspielraum für Bauvorhaben eingeschränkt wird.

b) Im Bereich der Doppelhäuser ist im Ursprungsbebauungsplan ein Abstand der Stellplätze und Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche von drei Metern festgesetzt. Die oben formulierte Festsetzung hebt diese textliche Festsetzung zwar auf, aufgrund der in der Plankarte neu eingezeichneten Umgrenzungen für Stellplätze, Garagen und Carports wird allerdings eine deutlichere bzw. praxisgerechte Strukturierung erreicht.

##### Ergänzung der textlichen Festsetzung für Nebenanlagen:

*Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nur in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen bis 20m<sup>3</sup> umbauten Raum und 2,50m Höhe zulässig – Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 3,00 m.*

##### Erfordernis der Ergänzung:

Die Ergänzung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans erfolgt im Kontext der Regelungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie in Er-

gänzung zu den weiteren Festsetzungen für Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen). Im Übrigen ist § 23 Abs. 5 BauNVO anzuwenden.

### **c) Verkehrliche Erschließung**

Wegfall der Zufahrt zur Kaltenbergstraße im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans:  
*Veränderte Darstellung im zeichnerischen Teil.*

#### Erfordernis der Änderung:

Im Zuge der Ausführung der vormals vorgesehenen Zufahrt zur Kaltenbergstraße im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans würden immense Aufschüttungen erforderlich, die innerhalb der Kosten-Nutzen Relation nicht abzubilden sind. Vor diesem Hintergrund wurde auf die vormals südlich gelegene, weitere Zufahrtsstraße verzichtet. Stattdessen wird ein Fußweg vom Plangebiet in Richtung der Kaltenbergstraße vorgesehen. Vor diesem Hintergrund erfolgt die entsprechende Ergänzung der Plankarte.

In Folge der Anlage eines Fußwegs wird die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden in diesem Bereich minimiert. Dies wurde entsprechend in der Aktualisierung des Umweltberichts berücksichtigt.

### **d) Umwidmung von Wohnbauflächen zu öffentlichen Grünflächen und Kennzeichnung der Altablagerung gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

#### Neue textliche Festsetzungen sowie Darstellungen im zeichnerischen Teil:

##### Private Grünflächen:

*Siehe zeichnerische Darstellungen und Einschriebe im Plan, überlagert mit Festsetzungen zu Pflanzgeboten, Pflanzbindungen und plangebietsinternen Ausgleichflächen.*

##### Zweckbestimmung öffentliches Verkehrsgrün:

*Siehe zeichnerische Darstellungen. Die Grünflächen entlang der Verkehrsflächen sind mit einer dauerhaften Vegetationsstruktur (bspw. Raseneinsaat, Stauden usw.) zu versehen, vor Überfahren zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Das Verkehrsgrün darf im Bereich der Grundstückszufahrten überfahren werden.*

##### Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung plangebietsinterne Ausgleichflächen (EA und EA Ökokonto)

*Die so gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen dienen dem naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich und werden überlagert mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote.*

Zur Systematik der Zuordnung vgl. nachfolgenden Punkt (f).

##### Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB

- Abgrenzung - siehe Planeintrag -

*Die Kennzeichnung erfolgte gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen Altablagerungen aus der Zeit als der ehemalige Hohlweg als Bauschutt- und Erdaushubdeponie genutzt wurde.*

Auf die Erläuterungen unter Kapitel E „Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren“ - Nr. 6 „Flächen mit Bodenbelastungen“, die Be-

gründung zum Bebauungsplan sowie die auf die fachgutachterliche Stellungnahme des Büros Töniges (vgl. Kapitel F: Anlagen zum Bebauungsplan) wird hingewiesen.

#### Erfordernis der Änderungen:

Ein erster Abschnitt des Baugebietes wird derzeit aufgesiedelt. In diesem Zusammenhang traten im Bereich eines der Baugrundstücke östlich der Erschließungsstraße „In der Mulde“ (Flst. Nr.: 4862) außerhalb des im Bebauungsplan „LEONBRONNER HOHL“ bisher dargestellten Bereich Altablagerungen zutage.

In diesem Zusammenhang wurden von Seiten des Büros Töniges GmbH, Sinsheim Untersuchungen durchgeführt und in einer fachtechnischen Stellungnahme zusammengefasst. In Rahmen dieser Untersuchung erfolgten u.a. Baggerschürfen zur Erkundung der Altablagerung. Auf die fachtechnische Stellungnahme der Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim, Stand: 31. Mai 2011 (vgl. Anlagen zur Begründung) wird verwiesen.<sup>1</sup>

Nach fachlicher Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird der Bereich der Altablagerung im Bebauungsplan „Leonbronner Hohl - 1. Änderung“ dahingehend berücksichtigt, dass statt der bislang im rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung nun im Bereich der Flurstücke 4859, 4860, 4861, 4862, 4863, 4864 / Teil öffentliche Grünflächen verbunden mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier Entwicklung einer Obstbaumwiese und eines Heckengehölzes) und zusätzlich eine Kennzeichnung der Altablagerung nach § 9 Abs. 5 BauGB vollzogen wird.

Die nun in der 1. Änderung festgesetzten öffentlichen Grünflächen bedingen nach Herausnahme der bislang vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung im naturschutzrechtlichen Kompensationsaspekt eine geringere Eingriffsintensität. Die im Bebauungsplan mit „EA Ökokonto“ gekennzeichneten Flächen werden dementsprechend dem Ökokonto der Stadt Eppingen gutgeschrieben. Darüber hinaus werden die öffentlichen Grünflächen im Zuge dieser Bebauungsplanänderung über Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz; zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

Verbunden mit der veränderten Plandarstellung werden neben der Kennzeichnung der Altablagerung nach §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB daher auch die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Kompensationsaspekt angepasst und um Maßnahmenbeschreibungen ergänzt (vgl. nachfolgend 5.4.e).

#### **e) Änderung der Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen (M1 und M2)**

Neue / veränderte textliche Festsetzungen:

##### **Maßnahmenbeschreibung M 1 (Maßnahmenfläche am Westrand des Plangebietes):**

*Im Bereich der am Westrand des Plangebietes liegenden Maßnahmenfläche ist am westlichen Rand der Maßnahmenfläche andockend an das angrenzende §32-Biotop (Feldgehölz) ein linearer Heckenzug aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchttragenden, ungiftigen Sträuchern zu entwickeln. In den Heckenzug sind hochstämmige Bäume auf Sämlingsgrundlage in den Sorten Mostbirne, Speierling, Holzapfel oder Wildkirsche*

<sup>1</sup> Vgl.: Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim: Fachtechnische Stellungnahme; Bebauungsplanverfahren: Baugebiet Leonbronner Hohl, Eppingen-Mühlbach - Hier: „Altablagerung Leonbronner Hohl“, Stand: 31. Mai 2011, Seite 5.

<sup>3</sup> Vgl.: Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim: Fachtechnische Stellungnahme; Bebauungsplanverfahren: Baugebiet Leonbronner Hohl, Eppingen-Mühlbach - Hier: „Altablagerung Leonbronner Hohl“, Stand: 31. Mai 2011, Seite 3 ff.

*in einem Abstand von 10m zueinander zu integrieren. Der Erziehungsschnitt für die Obstbäume ist in den ersten 10 Jahren dauerhaft zu gewährleisten. Nach Ablauf der 10 Jahre ist alle 4-5 Jahre ein Pflegeschnitt vorzunehmen.*

*Die übrigen Bereiche der Maßnahmenfläche sind mit hochstämmigen Bäumen auf Sämlingsgrundlage in den Sorten Mostbirne, Speierling, Holzapfel oder Wildkirsche zu bepflanzen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege ist vorzusehen.*

*Insgesamt sind im Bereich der Maßnahmenfläche M1 15 Hochstämme zu pflanzen.*

*Zur Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese ist die derzeit bestehende Grasnarbe abzufräsen und mit Arten einer mageren Glatthaferwiese (mit typischen Blütenarten und wenigen Gräsern) einzusäen. Im Zuge der Unterhaltungspflege ist eine zweimalige Mahd zum jeweiligen Hochstand unter Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen.*

**Maßnahmenbeschreibung M 2 (Neuanlage Obstbaumwiese und Heckengehölz auf den Flst 4859, 4860, 4861, 4862, 4863, 4864/Teil):**

*Im Bereich der mit M 2 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 15 Obstbaumhochstämme neu zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit hochstämmigen Obstbäumen auf Sämlingsgrundlage in den Sorten Apfel, Birne oder Kirsche zu erfolgen. Der Abstand der Baumstandorte untereinander hat mindestens 10m zu betragen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege ist vorzusehen. Für die Baumstandorte sind aufgrund des heterogenen unnatürlichen Untergrundes mit einer angemessenen Erhaltungsdüngung im Bereich der Pflanzscheiben angemessene Wuchsbedingungen zu gewährleisten.*

*Zur Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese ist die derzeit bestehende Grasnarbe abzufräsen und mit Arten einer mageren Glatthaferwiese (mit typischen Blütenarten und wenigen Gräsern) einzusäen. Im Zuge der Unterhaltungspflege ist eine zweimalige Mahd zum jeweiligen Hochstand unter Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen. Der Erziehungsschnitt für die Obstbäume ist in den ersten 10 Jahren dauerhaft zu gewährleisten. Nach Ablauf der 10 Jahre ist alle 4-5 Jahre ein Pflegeschnitt vorzunehmen.*

*Am südlichen Rand der mit M 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Feldheckengehölz aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchttragenden (ungiftigen) Sträuchern zu entwickeln. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) ist zu gewährleisten.*

Erfordernis der Änderung:

Vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Anforderungen (vgl. Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung, Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart, Stand September 2010, redaktionelle Änderungen Februar 2012)) wird, im Bereich der als EA dargestellten plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahme eine Änderung der Maßnahmenbeschreibung (M1) vorgenommen, um neben dem bislang vorgesehenen Entwicklungsziel einer Obstwiese auch im westlichen Randbereich einen linearen Heckenzug einzubinden, welche aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten für den Ausgleich erforderlich ist.

Darüber hinaus wird die neu festgesetzte öffentliche Grünfläche im östlichen Bereich des Plangebietes im Zuge dieser Bebauungsplanänderung über Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz; zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen herangezogen (Maßnahme M2 / EA Ökokonto). Ziel ist es zudem, die nach Wegfall der bislang vorgesehen Wohnbebauung zur Verfügung stehende öffentliche Grünfläche über Gehölzpflanzungen grünordnerisch zu qualifizieren.

## f) Änderung der Festsetzung für die Zuordnung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen

### Geänderte textliche Festsetzungen:

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

*Die notwendigen plangebietsinternen und -externen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind im grünordnerischen Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan (Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart, Entwurfsstand Januar 2007) sowie der im Zuge der 1. Änderung erfolgten Ergänzung des Umweltberichtes näher beschrieben (s. Anlagen). Die hieraus resultierenden Empfehlungen wurden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen und stellen sich folgendermaßen dar:*

*Die erforderlichen plangebietsinternen Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind unter Nr. 11 und Nr.12 des Textteils entsprechend festgesetzt und erläutert. In der Plankarte sind die plangebietsinternen Ausgleichsflächen mit dem Planzeichen EA gekennzeichnet.*

*Die dem Ökokonto der Stadt Eppingen darüber hinaus zuzubuchenden Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Flurstücke 4859-4863 sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen EA Ökokonto gekennzeichnet. Diese Maßnahmen dienen nicht dem plangebietsinternen Ausgleich, sondern können für weitergehende Kompensationsdefizite herangezogen werden.*

*Die externen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen wurden auf Flurstück 5220, Gemarkung Stebbach erbracht und werden dem Plangebiet zugeordnet. Die Maßnahme beinhaltet eine Renaturierung des Altenbieder Baches, die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland und die Pflanzung von dem Auebereich angemessenen Gehölzen (s. Kapitel E1).*

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

*Die erforderlichen plangebietsinternen Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind unter Nr. 11 und Nr.12 des Textteils entsprechend festgesetzt und erläutert.*

*Die anteilmäßige Zuordnung der plangebietsexternen Zuordnung verteilt sich nach folgendem Schlüssel:*

Beschreibung	Fläche (qm)	Prozentualer Anteil (%)
<b>BA 1:</b>		<b>Anteile innerhalb BA 1:</b>
Öffentliche Erschließungsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze, Feldwege, Trafostation)	3.247 m <sup>2</sup>	19,9%
Private Baugrundstücksflächen (ohne private Grünfläche belegt mit PfG)	13.072 m <sup>2</sup>	80,1%
BA 1 gesamt	16.319 m <sup>2</sup>	
<b>BA 2:</b>		<b>Anteile innerhalb BA 2:</b>
Öffentliche Erschließungsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze, Feldwege, Trafostation)	2.779 m <sup>2</sup>	19,1%
Private Baugrundstücksflächen (ohne private Grünfläche belegt mit PfG)	11.740 m <sup>2</sup>	80,9%
BA 2 gesamt	14.519 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche mit Eingriffstatbeständen</b>	30.838 m <sup>2</sup>	Gesamtanteil BA 1: 52,9% Gesamtanteil BA 2: 47,1%

### Erfordernis der Änderung:

Die dem notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich plangebietsinternen Maßnahmen wurden nicht verändert, es wurde jedoch zur Klarstellung der Verortung in der Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen und in den textlichen Festsetzungen in den Punkten Nr. 11 und 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende Hinweise eingebunden. *Flächen und Maßnahmen, welche mit EA gekennzeichnet sind, dienen dabei dem plangebietsinternen Ausgleich und wurden im Zuge des Umweltberichts dem Plangebiet zugeordnet bilanziert. Die mit EA Ökokonto gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen besitzen zwar eine Ausgleichsfunktion, werden jedoch dem Ökokonto der Stadt Eppingen zugebucht und können zur Kompensation anderer Planungen herangezogen werden.*

Um eine entsprechend der Aufsiedlung des Plangebietes zeitnahe plangebietsexterne Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden des Landratsamtes Heilbronn eine Neuordnung einer plangebietsexternen Ausgleichsfläche vorgenommen. In diesem Rahmen wurden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans nun statt den bislang zugeordneten Flurstücken 32710, 32711 und 32719 Teile des Flst. 5220 als plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Das Flurstück im Bereich der Elsenzaue zwischen Eppingen und Richen liegt dabei unmittelbar angrenzend an die bislang für den plangebietsexternen Ausgleich vorgesehenen Flurstücke. Es handelt sich hierbei um Flächenanteile einer mittlerweile umgesetzten komplexen Ausgleichsmaßnahme, im Rahmen derer u.a. eine Renaturierung des Altenbieder Baches, eine Umwandlung von Ackerland in standortgerechte extensive Auegrünländer, eine Renaturierung eines Teilabschnitts der Elsenz, die Entwicklung von Auwald und die Anlage von zeitweise wasserführenden Biotopen realisiert wurde. Über die Zuordnung von Teilflächen des Flst 5220 zu den Eingriffsgrundstücken kann eine rechnerische Vollkompensation für die bislang bilanzierten Eingriffswirkungen, welche über den plangebietsinternen Ausgleich hinaus als Defizit verblieben, vollzogen werden.

Über die vorhandenen plangebietsinternen und die zugeordneten plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen wird eine Vollkompensation erreicht. Daher werden die im Bereich der nach Wegfall der Wohnbebauung im Bereich des aufgefüllten Hohlwegs neu hinzugekommenen grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzung Obstwiese und Pflanzung Feldgehölz) durch die Stadt Eppingen realisiert und dem Ökokonto der Stadt Eppingen gutgeschrieben.

### **g) Wegfall der Regelungen zur Herstellung von Verkehrsflächen**

Der Wegfall der Regelungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass die sog. „Duldungspflicht“ planungsrechtlich in dieser Form nicht regelbar ist.

### **h) Änderungen bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften, Teil D der textlichen Festsetzungen)**

#### Ergänzung im Punkt 1.1, b. Dacheindeckung:

##### Solarenergie:

*Solarkollektoren und Photovoltaikmodule haben sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind, anzupassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.*

##### Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach ohne eigene Seitenwände (Ca)):

*Die Regelungen für Farbe, Material und Solarenergie gelten auch für Garagen und Carports. Flachdachgaragen sind zu begrünen (vgl. hierzu Nr. 1.4).*

Erfordernis der Änderung:

Im Ursprungsbebauungsplan waren bislang Regelungen zur Solarenergie bei Dacheindeckung unberücksichtigt. Die ergänzende Regelung wird getroffen, um Solarkollektoren und Photovoltaikmodule möglichst gut in die entstehende Dachlandschaft einzupassen und um negative visuelle Wirkungen auf den umliegenden sensiblen Landschaftsraum durch Überhöhungen der Dachfirste und eine unruhige Dachlandschaft durch ggf. aufgeständerte Kollektoren auszuschließen.

Ergänzung im Punkt 1.1, c. Dachgauben / Dacheinschnitte:

(Ergänzungen in kursiver Schrift)

*Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.*

*Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen.*

*Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.*

Die Gesamtbreite von mehreren Dachgauben darf **nicht mehr als 40%** der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang **mindestens 1,50 m**;
- von der Traufe und vom First **mindestens 1,00 m**, gemessen in der Schräge sowie
- zwischen mehreren Aufbauten **mindestens 1,50 m**, gemessen in der Schräge.

Die lichte Bauhöhe einer Gaube (Dachhaut bis Unterkante Sparren) über Dach darf **maximal 1,30 m** betragen.

*Dacheinschnitte dürfen **nicht mehr als 20%** der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.*

*Mit Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten:*

- von Gebäudeaußenkanten / -trennwänden **mind. 1.25 m**,

*zwischen Oberkante Dacheinschnitt und Hauptdachfirstlinie **mind. 1.50 m**, gemessen in der Dachschräge.*

Erfordernis der Änderung/Ergänzung:

Die ergänzenden redaktionellen Festsetzungen erfolgen vor dem Ziel der Definition von eindeutigen Bemessungsgrundlagen für die Baurechtsbehörde und sollen eine möglichst ruhige Dachlandschaft gewährleisten, welche sich visuell in die umliegende Siedlungsstruktur und den umliegenden sensiblen Landschaftsraum einfügt.

Ergänzung im Punkt 1.2 / Farbgebung:

Die Klarstellung für die „Ausnahme von Verglasungen“ erfolgt als Klarstellung für eine eindeutige Bemessungsgrundlage für die Baurechtsbehörde und ergänzt die weiterhin bestehende Festsetzung.

Ergänzung im Punkt 1.3 / Gestaltung:

*(...).Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.*

Erfordernis der Ergänzung:

Die Regelung ergibt sich aus den bisherigen Erfahrungen der Baugenehmigungen und vor dem Ziel der Vermeidung regional untypischer Außengestaltungen von Gebäuden in Form einer weitgehenden Verkleidung mit Metallverbundstoffen. Um den Bauherren jedoch einen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, werden diese für untergeordnete Bauteile zugelassen.

#### Änderungen im Punkt 2.2 und 2.3 / Höhe von Stützmauern / Böschungen:

*Änderung der maximalen Höhen von 0,80m auf 0,90m*

##### Erfordernis der Änderung:

Die Änderung der maximalen Höhen von Stützmauern, Böschungen und Einfriedigungen von 0,80m auf 0,90m ergibt sich aus den bisherigen Erfahrungen der Baugenehmigungen. Die minimale und für das Siedlungs- und Landschaftsbild letztlich unbedeutende Erhöhung erfolgt vor dem Hintergrund, Befreiungen in diesem Punkt zu vermeiden.

Die städtebauliche Zielsetzung, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird, andererseits städtebauliche Spannungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge zwischen den Grundstücken oder durch zu hohe Einfriedigungen zu vermeiden bleibt, weiterhin bestehen.

#### Ergänzung von Punkt 2.4 / Höhenunterschiede durch Ausbau von Verkehrsanlagen

*Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau von Verkehrsanlagen zum natürlichen Gelände ergeben, sind im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1:2 auszugleichen.*

##### Erfordernis der Ergänzung:

Das Erfordernis der Ergänzung ergibt sich aus dem Wegfall der Duldungspflicht aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, da diese Regelung rechtlich nicht haltbar ist. In der Konsequenz werden Regelungen aufgenommen, um die Höhenunterschiede, welche sich durch den Ausbau von Verkehrsanlagen ergeben, möglichst ohne visuelle Wirkungen in Form von Geländeversprünge / Stützmauern auszugleichen.

#### Wegfall der Regelungen zu Sichtschutzeinrichtungen innerhalb der Baugrundstücke

Der Wegfall der bisherigen Regelungen ergibt sich aus den bisherigen Erfahrungen der Baugenehmigungen, im Rahmen derer sich diese Regelung als unpraktikabel erwiesen hat.

#### Wegfall der Regelungen zur Einschränkung der Versiegelung, Versickerungsbeläge und umweltschützende Belange aus den Örtlichen Bauvorschriften

Der Wegfall dieser Regelungen aus den Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Übernahme der Regelungen in die planungsrechtlichen Festsetzungen nach §9 (1) Nr. 20 BauGB im Punkt 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Inhaltlich wurden keine Veränderungen vorgenommen.

#### Ergänzung von Regelungen zu Werbeanlagen (Textteil D örtliche Bauvorschriften, Nr. 5)

*Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m<sup>2</sup> an der Stätte der Leistung unterhalb der Oberkante der Fensterbrüstung des 1.OG zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.*

### Erfordernis der Ergänzung:

Die Regelung soll dazu dienen, mögliche Werbeanlagen möglichst gut in das städtebauliche Gesamtbild einzubinden, den Charakter eines durch Wohnbebauung geprägten Quartiers zu wahren und Auswirkungen auf das umliegende sensible Landschaftsbild zu vermeiden.

## **6. Grünordnerischer Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese Aussagen werden im Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Begründung (siehe Teil II der Begründung) ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung fließt in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan ein, um dadurch erwartete negative Umweltauswirkungen möglichst zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsbebauungsplans wurden die Umweltauswirkungen im Zuge der Umweltprüfung mit integriertem grünordnerischem Fachbeitrag bereits detailliert ermittelt und bewertet. Dieser Umweltbericht ist weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans und wurde um die geänderten städtebaulichen Festsetzungen aktualisiert. Diese, im Zuge der Bebauungsplanänderung erforderliche Aktualisierung der Betrachtung der Umweltbelange machte deutlich, dass die Eingriffe in Folge des 1. Änderungsverfahrens bereits im Bebauungsplan LEONBRONNER HOHL zulässig waren und über die diesem Plan zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert sind. Darüber hinaus wird durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche der Eingriff weiter minimiert.

**Auf Teil II der Begründung wird verwiesen.**

## **7. Belange des Artenschutzes**

Da im Zuge des rechtskräftigen Bestandsbebauungsplans eine artenschutzrechtliche Prüfung noch nicht erfolgt ist, wurde die Thematik des Artenschutzes im Zuge des Änderungsverfahrens im Nachgang und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden abgearbeitet.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange liegt von Seiten der Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart (Stand September 2010, redaktionelle Änderungen Februar 2012) eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung vor. **Auf das vorliegende Gutachten in der Anlage wird verwiesen.**

Das angesprochene Gutachten kommt hinsichtlich der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und zur Vermeidung von Gefährdungen für europarechtlich geschützten Arten zu dem Ergebnis, dass einerseits Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und andererseits Maßnahmen zum ökologischen Funktionsausgleich vollzogen werden müssen.

Die Maßnahmen werden innerhalb bzw. andockend an das Bebauungsplanverfahren wie folgt umgesetzt werden:

**Maßnahme V1** (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme)

### Kurzbeschreibung:

Beschränkung der Zeiten für die Baufeldberäumung (Rodung) unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten bei den betroffenen Brutvögeln auf Oktober bis Februar

Umsetzung: Einbindung unter Kapitel E „Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren“ in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

**Maßnahmen zum ökologischen Funktionsausgleich:****Maßnahme C1 (CEF-Maßnahme)**Kurzbeschreibung:

Pflanzung einer 100-120m langen linearen Feldhecke als vorgezogene Maßnahme zum Funktionsausgleich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Verwendung von heimischen, dornen- und fruchttragenden, ungiftigen Sträuchern

Umsetzung über plangebietsinterne Zuordnung:

Anlage eines Heckengehölzes am Westrand der Maßnahme EA1 als Verlängerung des angrenzenden Bestandsgehölzes, Länge ca. 70-80m. Absicherung über planungsrechtliche Festsetzungen (Kapitel C 11, Maßnahme M 1).

Anlage eines Heckengehölzes am Südrand der Maßnahme EA2, Länge ca. 20m unter Berücksichtigung der angrenzenden Flurstücke und eines Abstandes zum Straßenraum. Absicherung über planungsrechtliche Festsetzungen (Kapitel C 11, Maßnahme M 2).

**Maßnahme A1 (Kompensationsmaßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands)**Kurzbeschreibung:

Installation von Nisthilfen als Quartiermöglichkeiten für die im Gebiet in Höhlen brütenden Vogelarten (mindestens 15 Nisthilfen mit integriertem Katzen- und Marderschutz in unterschiedlichen Lochgrößen).

Umsetzung:

Im räumlichen Umfeld wurden die erforderlichen Nisthilfen bereits angebracht.

**Maßnahmenkombination A 2 / A4****(Kompensationsmaßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands)**Kurzbeschreibung:

Pflanzung von insgesamt 15 Obstbaumhochstämmen im Kontext einer Entwicklung einer Obstwiese auf dem ehemaligen Hohlweg / im Bereich der neu hinzukommende öffentliche Grünflächen (Baumpflanzungen und Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese mit typischen Blütenarten und wenigen Gräsern). Pflanzung von weiteren 15 Obstbaumhochstämmen im Kontext der weiteren plangebietsinternen Ausgleichsflächen.

Umsetzung:

Absicherung der Maßnahme über die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, Umsetzung der Maßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen.

**Maßnahme A3 (Kompensationsmaßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands)**Kurzbeschreibung:

Installation von Nisthilfen als Quartiermöglichkeiten für die beanspruchten Lebensstätten der Fledermäuse (mindestens 10 Quartiershilfen mit integriertem Katzen- und Marderschutz in verschiedenen Kastentypen in der näheren Umgebung an älteren Baumbeständen)

Umsetzung:

Im räumlichen Umfeld wurden die erforderlichen Nisthilfen bereits angebracht.

## **8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

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

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der Absicht eine Siedlungsentwicklung aus dem Bestand, seinem Charakter und seiner vorherrschenden Nutzung heraus anzugehen und ein auf die Nutzungsart Wohnen ausgerichtetes Quartier zu entwickeln.

Die Festsetzung wird unverändert aus der bisherigen Planung übernommen.

Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen und funktionalen Konflikten, insbesondere im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter und somit eines attraktiven Angebots an Wohnbauflächen und der Lage im Siedlungsgefüge als künftiger Siedlungsrand und im Hinblick auf die städtebauliche Grundkonzeption des benachbarten Gebiets KREUZGÄSSLE und des Baugebietes Leonbronner Hohl, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO unzulässig.

### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Gebäudehöhen**

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird für das Plangebiet eine angemessene Dichte im Spannungsfeld vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden einerseits und wirtschaftlicher Grundstücksnutzung andererseits erreicht.

Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen trägt neben den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dazu bei, die dritte Dimension städtebaulich zu regeln.

Die Definition des zulässigen Gebäudevolumens erfolgt insbesondere über die Festsetzung von Maximalmaßen für Traufhöhe und Firsthöhe und entspricht den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Die festgesetzten Maße erlauben es, die städtebaulich gewünschten Baukörper - (optisch) eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als zweitem Vollgeschoss - zu realisieren. Mit dem vorgegebenen Maß der baulichen Nutzung wird zudem das Einfügen der baulichen Anlagen in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Höhenbeschränkungen festgesetzt:

- Für das Wohngebiet wird eine Firsthöhe der Gebäude auf maximal 9,00 m festgesetzt. Als Firsthöhe (FH) gilt das jeweils eingetragene Maß gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante (OK) First bzw. bis zur Gebäudeoberkante.
- Die Traufhöhe der Gebäude wird auf maximal 4,00 m Höhe festgesetzt. Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der EFH bis zur TH. Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die TH das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Traufhöhe um höchstens 2 m überschreiten.
- Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Zielsetzung werden differenzierte Höhenlagen formuliert. Für Ebenes oder von der Straße abfallendes Gelände darf die EFH der einzelnen Wohngebäude höchstens 0,30 m über Straßenniveau liegen. Bezugspunkt ist hierbei die Straßenachse in der Mitte der Gebäudefront die der Straße zugewandt ist, von der der Zugang erfolgt. Bei ansteigendem Gelände darf die EFH der einzelnen Wohngebäude höchstens 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist die Stelle der höchsten Geländehöhe entlang der Gebäudeaußenseiten.

### **Mindestgröße von Baugrundstücken**

Die gleiche städtebauliche Zielsetzung verfolgt auch die Festsetzung der Mindestgrößen der Baugrundstücke im Plangebiet. Die Festsetzung wird unverändert aus der bisherigen Planung übernommen. Differenziert nach den jeweiligen städtebaulichen und teilräumlichen Gegebenheiten werden Mindestgrößen von 350 m<sup>2</sup> bzw. 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass zum einen eine unerwünschte bauliche Verdichtung vermieden wird und zum anderen, dass der einzelne Grundstückseigentümer nicht unverhältnismäßig in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit eingeschränkt wird. Die Festlegung der Mindestgrößen orientiert sich an den Festlegungen des rechtsverbindlichen Umlegungsplans zum Baugebiet LEONBRONNER HOHL. Die Festsetzung begründet sich zudem auf dem Ziel, in Bezug auf die Klimaschutzfolgenanpassung keine zu massive bauliche Verdichtung zuzulassen, welche sich negativ auf die grünordnerische Ausstattung auswirkt.

Die Festsetzung von Mindestgrößen von Baugrundstücken soll zudem verhindern, dass im Rahmen von Grundstücksteilungen im Zuge der Baulandumlegungen die städtebauliche Intention des Bebauungsplans in Bezug auf die Gebäudetypologien unterlaufen wird.

### **Beschränkung der Wohneinheiten**

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro Gebäude festgesetzt. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass keine Verdichtung im Gebiet entsteht, die städtebauliche Spannungen auslöst - z.B. hinsichtlich des tatsächlichen Stellplatzbedarfs.

### **8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Form der überbaubaren Flächen ist bewusst so gehalten, dass eine geordnete städtebauliche Struktur entsteht und trotzdem ausreichende Gestaltungsfreiheiten für das Einzelbauvorhaben gewahrt bleiben.

Entsprechend dem Charakter der umgebenden Quartiere wird weiterhin eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die Baugrenzen werden grundsätzlich grundstücksbezogen als Einzelbaufenster festgesetzt („Briefmarkenplan“). Damit soll verhindert werden, dass im Rahmen der Grundstücksteilungen im Zuge der Baulandumlegungen, der städtebaulichen Intention des Bebauungsplans widersprechende, städtebaulich unverträgliche Verdichtungen, z.B. durch lange zusammenhängende Baukörper, entstehen. Das Planungsziel einer aufgelockerten Gesamtbebauung, welche gut durch private Freiflächen durchgrünt ist, kann dadurch erreicht werden.

Die Anpassung der Festsetzungen und die teils konkretisierende Darstellung von möglichen Überschreitungen der Baugrenzen steht im Kontext zur oben beschriebenen Vergrößerung der Baufenster und dient dazu, für definierte Aspekte von Überschreitungen klare Regelungen zu treffen und damit auch die im bisherigen B-Plan-Gebiet hohe Zahl an Befreiungsanträgen einzudämmen.

Die Festlegung und Orientierung der überbaubaren Flächen ist so ausgelegt, dass ausreichend Freiräume zwischen den Gebäuden zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken erhalten bleiben. Ebenso dient die Sicherung ausreichende Freiräume dem Ziel der Absicherung der Klimafolgenanpassung (Kleinklimatischer Ausgleich).

### **8.4. Stellung der baulichen Anlagen**

Die Orientierung der Gebäudestellungen am Verlauf der Straßenräume sichert eine städtebauliche Ordnung, wobei die Giebel- und Traufständigkeit entsprechend den in der Plankarte eingetragenen Richtungspfeilen zu wählen ist.

### **8.5. Nebenanlagen**

Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern. Um den Freiraumcharakter der Privatgärten zu wahren und eine zu starke bauliche Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird für Gebäude jedoch die maximale Kubatur von **20 m<sup>3</sup>** Rauminhalt je Grundstück vorgeschrieben.

### **8.6. Stellplätze und Garagen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach ohne eigene Seitenwände) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Die für Garagen, Carports und Stellplätze nun neu ausgewiesenen Flächen orientieren sich in ihrer Lage an den Baufenstern und definieren die Standorte für die Parkieranlagen innerhalb der Baugrundstücke eindeutig. Die neu festgesetzten Flächen vermeiden dabei ein Ausgreifen der Parkieranlagen in die Tiefe und rückwärtigen Räume der Baugrundstücksflächen und unterstützen somit die grundsätzliche Zielstellung des Bestandsbebauungsplans, zu den Siedlungsrändern und zu dem mittig im Plangebiet liegenden Grünraum bauliche Entwicklungen zu vermeiden.

Die Unzulässigkeit von Tiefgaragen erfolgt vor dem Ziel, einen Vermeidungseffekt im Schutzgut Boden zu erlangen und im Schutzgut Siedlungsbild visuell prägende Tiefgaragenzu- und -abfahrten vom öffentlichen Straßenraum aus zu vermeiden, welche auch der vorgesehenen Struktur eines durch Einzel- und Doppelhäuser charakterisierten Gebietes widersprechen würden.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt) wird weiterhin die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans übernommen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen.

### **8.7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereiche für Ein- und Ausfahrten**

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Realisierung der Verkehrsflächen. Die Festsetzung der Grundstückszufahrt erfolgt in Bereichen, in den öffentliche Parkierungsflächen vorgesehen sind, auf welche die Grundstückszufahrten abgestimmt werden müssen.

### **8.8. Grünflächen**

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen bilden einen wichtigen Bestandteil der grünordnerischen Struktur und der Gestalt der Freiräume des Plangebietes und dienen der Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft, der Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft und sichern die grünordnerische Struktur im Hinblick auf den Klimaschutz / die Klimafolgenanpassung.

Die Festsetzungen der Grünflächen werden ergänzt durch die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für den Eingriffsausgleich, Pflanzbindungen, Einschränkung der Versiegelung / Versickerungsbeläge, nicht überbaubarer Grundstücksflächen und dienen der Minimierung und der Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft.

### **8.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umweltschützende Belange, Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Begleitend zum Ursprungsbebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der entsprechende Umweltbericht mit integriertem grünordnerischen Fachbeitrag enthält die erforderliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Die dort vorgeschlagenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft wurden vollumfänglich in den Bebauungsplan übernommen und haben auch im Änderungsbebauungsplan Bestand.

Vor dem Hintergrund der Planfortschreibungen haben sich jedoch Ergänzungen ergeben:

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Das Ziel der Maßnahmenfläche M1 besteht darin, einen linearen Heckenzug auszubilden und darüber hinaus hochstämmige Wildobstbäume zu entwickeln. Die vorgesehenen Festsetzungen wurden anhand der artenschutzrechtlichen Anforderungen angepasst und definieren die notwendigen Maßnahmen. Die Maßnahmenfläche M1 ist innerhalb des Ursprungsbebauungsplans als plangebietsinterne naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche bilanziert. Innerhalb der Bilanzierung ergeben sich durch die Anpassung des Entwicklungszieles an artenschutzrechtliche Empfehlungen keine Änderungen in der Wertigkeit des Zielzustandes, so dass sich keine Änderungen im Zuge der Eingriffsbilanzierung ergeben.

Im Zuge der Umwidmung der bisher im Bereich des aufgefüllten Hohlwegs vorgesehenen wohnbaulichen Nutzungen sollen nun öffentliche Grünflächen entwickelt werden, welche im Sinne des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs herangezogen werden sollen. Ziel der neu in den Festsetzungskatalog aufgenommene Maßnahme M2 ist die Entwicklung einer standortgerechten Streuobstwiese und die Entwicklung eines Heckengehölzes am Südrand der Ausgleichsfläche / öffentlichen Grünfläche. Die vorgesehenen Festsetzungen definieren die notwendigen Maßnahmen und sind mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen abgestimmt. Da die neu entstehende öffentliche Grünfläche bislang innerhalb des Bestandsbebauungsplans noch nicht bilanziert wurde, kann das Flächenpotenzial des Ausgleichs neu in Ansatz gebracht werden und somit dem Ökokonto der Stadt Eppingen gutgeschrieben werden. (vgl. auch aktualisierte Darstellung der Umweltbelange). Im Bebauungsplan ist der Bereich der Maßnahme M2 dementsprechend mit „EA Ökokonto“ gekennzeichnet.

Die Festsetzungen in Überlagerung der Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen unterstreichen somit die Differenziertheit der grünordnerischen Gestaltung innerhalb des Plangebietes, bilden das Rückgrat der grünordnerischen Gestalt und Struktur des Plangebietes und dienen der Umsetzung von Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die Festsetzungen dienen so der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich in den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild / Mensch/Erholung.

#### Einschränkung der Versiegelung, Versickerungsbeläge

Zur Vermeidung von übermäßigen Versiegelungseffekten im Sinne der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser werden Maßgaben im Sinne der Versickerungsfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit von Materialien zur Verwendung von Belägen auf Fußwegen, Gehwegen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie auf privaten und öffentlichen PKW-Stellplätzen getroffen. Diese Festsetzungen dienen einerseits der Sicherung eines gestalterischen Aspekts in der Freianlagengestaltung und zum anderen im umweltschützenden Aspekt der Minimierung von Versiegelungseffekten.

### Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/Erholung.

Der Ausschluss von Nadelgehölzen und Koniferen erfolgt vor dem städtebaulichen Ziel, die grünordnerische Gestaltung in Anlehnung an die Vegetation des landschaftlichen Umfelds zu entwickeln, welches durch Streuobstbestände und Laubgehölze charakterisiert ist (Minimierungsgebot Schutz Landschaftsbild). Darüber hinaus werden Nadelgehölze und Koniferen aufgrund deren geringerer landschaftsökologischer Wertigkeit als Brut- und Nahrungshabitat vor dem Hintergrund des Minimierungsgebotes ausgeschlossen (Schutzgut Arten und Biotope).

Die Festsetzung zur Pflanzung von standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken dienen der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes im Hinblick auf die Sicherung eines Strukturereichtums der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen. Die Festsetzung unterstützt somit die Einbindung des Gesamtsiedlungskörpers in den umliegenden Landschaftsraum und unterstützt über das Ziel der Gliederung mit Gehölzen das Ziel der Klimafolgenanpassung (Beschattung, kleinklimatische Melioration, Verdunstung). Die Differenzierung des Pflanzgebotes entsprechend der Grundstücksgrößen hat die Angemessenheit der Festsetzung in Abhängigkeit zur Größe des Baugrundstückes zum Hintergrund.

Die Festsetzung des flächigen Pflanzgebotes bezieht sich auf die am südlichen / westlichen Siedlungsrand liegenden und an den Landschaftsraum angrenzenden Grundstücksflächen. Dies gewährleistet eine grünordnerische Einbindung und Abpufferung der Nutzungen auf den privaten Grundstücksflächen gegenüber den angrenzenden, sensiblen kulturlandschaftlichen Teilen des Landschaftsraums.

### Pflanzbindungen

Die Festsetzung der Pflanzbindung dient der Sicherung der wertgebenden Bestandsgehölze.

Hinweis: Für den im Südöstlichen Teil des Plangebietes entlang des geplanten Verbindungsweges zwischen „Leonbronner Weg“ und der Erschließungsstraße „In der Mulde“ stehenden Birnbaum kann bei Schädigung oder Abgang nicht ausgeschlossen werden, dass sich dies möglicherweise auf Habitats bzw. Arten auswirken könnte. Es wird darauf hingewiesen, dass falls der Baum entfällt, sowohl der Artenschutz als auch die Eingriffsregelung abzarbeiten sind. Entsprechende Maßnahmen sind daher nur nach Kontrollbegehung und Freigabe durch einen Fachgutachter zulässig.

### Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Leonbronner Hohl - 1. Änderung“ erfolgte eine aktualisierte Betrachtung der Umweltbelange in Folge der geänderten Festsetzungen (vgl. Teil 2 der Begründung). Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Leonbronner Hohl, der ebenfalls für den Geltungsbereich der 1. Änderung Bestand hat, verwiesen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heilbronn wurden die dem Bebauungsplan Leonbronner Hohl zugeordneten plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen dahingehend verändert, dass dem Bebauungsplan bzw. den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Eingriffsgrundstücken die Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 5220 innerhalb der Elsenzaue zwischen der Eppinger Kernstadt und dem Stadtteil Richen zugeordnet wurde. Die Maßnahme beinhaltet eine Renaturierung des Altenbieder Baches, die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland und die Pflanzung von dem Auebereich angemessenen Gehölzen. Die Maßnahme ist mit den Fachbehörden des Landratsamtes Heilbronn abgestimmt und umgesetzt.

Über die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Leonbronner Hohl gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zu vollziehenden Änderungen / Ergänzungen in den Festsetzungen und Plandarstellungen ergibt sich keine Erhöhung in der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsquantität, stattdessen ist aufgrund der Herausnahme der wohnbaulichen Nutzung in den durch die Altablagerung tangierten Teilflächen des Bebauungsplans und die Herausnahme der südlichen Gebietserschließung eine Verringerung der notwendigen Ausgleichsquantität zu konstatieren.

Die Eingriffsbilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Gegenüberstellung von Bestandssituation und den Inhalten der vorgesehenen Änderungen hat deutlich gemacht, dass keine negativen Umweltauswirkungen über die Eingriffsintensität des Bestandsbebauungsplans hinaus zu erwarten sind.

Die Änderungen der Festsetzungen von denen des Ursprungsbebauungsplanes sind als durchweg unerheblich bzw. geringfügig einzustufen. Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft oder gar erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung tangiert die Belange von Natur und Landschaft bzw. des Menschen im Vergleich zur Urfassung des Bebauungsplanes nicht. Allenfalls während der Bauphase sind für die Schutzgüter Menschen und Landschaft vorübergehend nachteilige Wirkungen zu erwarten. Darüber hinaus wird durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche der Eingriff weiter minimiert.

#### **8.10. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

Die Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB weist auf Altablagerungen im Bereich des ehemaligen Hohlweges hin.

Es wird auf die fachtechnische Stellungnahme der Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim, Stand: 31. Mai 2011 als Anlage der Begründung sowie auf Ziffer 10 dieser Begründung hingewiesen.

### **9. Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften**

#### **9.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### Dachgestaltung, Garagen / Carports, Außenantennen:

Die festgesetzten Dachformen und Eindeckungen entsprechen den Vorgaben aus dem Gebiet KREUZGÄSSLE. Da beide Gebiete eine städtebauliche Einheit bilden, werden die gestalterischen Vorschriften übernommen. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, welche sich visuell in die umliegende Siedlungsstruktur und den umliegenden sensiblen Landschaftsraum einfügt, werden Dachaufbauten bezüglich ihrer Größe reglementiert. Dies gilt auch für die Reglementierung von Anzahl und Farbe der Antennenanlagen.

In Bezug auf die Dachfarbe hat sich der Gemeinderat bereits in der Vergangenheit bewusst für eine Beschränkung der zulässigen Farbpalette ausgesprochen und dies in den örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen verbindlich vorgeschrieben. Begründet ist dies mit der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Dachfarbe insbesondere in Bezug auf die Fernwirkung des Baugebiets in Verbindung mit dem baulichen Bestand und dem damit gewünschten, möglichst homogenen Siedlungsbild. Gerade beim Baugebiet LEONBRONNER HOHL ist diese Vorschrift aufgrund seiner exponierten, weithin einsehbaren Lage am Ortsrand von besonderer Bedeutung und Notwendigkeit und ist daher ein wesentlicher Grundzug der Planung.

Die Zulässigkeit einer breiteren Palette von Dachfarben, würde diesem Grundzug der städtebaulichen Planung, wie er insbesondere vom Ortschaftsrat Mühlbach den zuständigen politischen Gremien der Stadt empfohlen wurde, zuwiderlaufen. Wie die Erfahrung

gen bei anderen Baugebieten hinreichend belegen, reicht das zulässige Spektrum an Dachfarben aus, um einerseits dem Wunsch der Bauherren nach individueller Gestaltung ihrer Häuser und andererseits dem übergeordneten Ziel der Gemeinde nach städtebaulicher Homogenität Rechnung zu tragen.

Die Regelung zur Solarenergie wurde getroffen, um Solarkollektoren und Photovoltaikmodule möglichst gut in die entstehende Dachlandschaft einzupassen und um negative visuelle Wirkungen auf den umliegenden sensiblen Landschaftsraum durch Überhöhungen der Dachfirste und eine unruhige Dachlandschaft durch ggf. aufgeständerte Kollektoren auszuschließen.

#### Äußere Gestaltung / Farbgebung:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes werden glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen und Vorgaben zur Gestaltung gemacht. Die Regelung zu Metallverkleidungen erfolgt vor dem Ziel der Vermeidung regional untypischer Außengestaltungen von Gebäuden. Um den Bauherren jedoch einen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, werden diese für untergeordnete Bauteile zugelassen. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen zugelassen.

### **9.2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Art, Gestaltung sowie Höhe von Einfriedigungen**

#### Geländeneivellierungen, Einfriedigungen, Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen städtebauliche Spannungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge zwischen den Grundstücken oder durch zu hohe Einfriedigungen vermieden werden. Ebenso soll durch die Vermeidung zu hoher Einfriedigungen die visuelle Transparenz innerhalb des Plangebietes aufrechterhalten werden (Minimierungsaspekt Schutzgut Landschaft).

### **9.3. Ruhender Verkehr / Stellplatzverpflichtung**

Der steigende Motorisierungsgrad führt zu einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen. Gleichzeitig bieten die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes zumindest in Teilabschnitten jedoch nur ein eingeschränktes Parkierungspotenzial im öffentlichen Raum. So liegen innerhalb des Plangebietes Straßenabschnitte mit einem für die Verkehrsberuhigung vorgesehenen Verschwenk der Fahrbahn. Ebenso finden sich im Südabschnitt und an der östlichen Gebietsausfahrt Kurvenbereiche, in welchen das Parken im öffentlichen Straßenraum aus Gründen der Fahrbahngeometrie und der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen ist. Dies auch, um die Option einer Buslinienführung nicht auszuschließen.

In den übrigen Bereichen (Längsachsen) wurde in der Straßenplanung ein Parkierungsangebot in Form von insgesamt 29 Parkplätzen vorgesehen, welche entweder längs des Straßenraums oder aus gestalterischen Gründen in Form von Senkrechtparkierungen angeordnet sind. Diese öffentlichen Parkierungsangebote bieten ein angemessenes Grundpotenzial, über das hinaus jedoch aus Verkehrssicherheitsgründen keine weitere Parkierung im öffentlichen Raum vorgesehen ist.

Um den Bedarf der Bewohner an Stellplätzen zu decken, ist deshalb vor dem Hintergrund des steigenden Motorisierungsgrades im ländlichen Raum die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung über 50qm erforderlich, so dass die Hauptanteil der Parkierung auf den privaten Grundstücken abgewickelt werden kann und Störungen des Verkehrsablaufs und der Sicherheit auf den öffentlichen Flächen vermieden werden können.

Durch die Festlegung der Wohneinheit als Bezugsgröße für die Stellplätze ist sichergestellt, dass bei zwei Wohneinheiten in einem Einzelhaus vier Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Für Einliegerwohnungen (max. 50qm Wohnfläche) ist ein Stellplatz ausreichend.

#### **9.4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen**

Zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Alle Versorgungsleitungen (insbesondere Niederspannungsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen) sind daher unterirdisch zu ausführen.

#### **9.5. Regelungen zu Werbeanlagen**

Die Regelungen zu Werbeanlagen begründen sich aus dem städtebaulichen Ziel, den vorwiegenden Charakter eines Wohngebietes zu wahren und visuelle Einwirkungen von Werbeanlagen zu minimieren. Vor diesem Hintergrund werden Regelungen zur Platzierung und Ausformung von Werbeanlagen getroffen. Ziel ist es, Werbeanlagen im Kontext der entstehenden Baukörper anzuordnen und in der Materialität grelle, visuell auffällige Formen der Werbung wie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände etc. zu vermeiden. Neben dem städtebaulichen Ziel der Einbindung von Werbeanlagen hat die Festsetzung auch zum Ziel, den angrenzenden, in seinem Landschaftsbild hochsensiblen Landschaftsraum vor visuell beeinträchtigenden Elementen zu schützen.

### **10. Immissionsschutz**

Durch die Änderungen des Bebauungsplans werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst.

### **11. Flächen mit Bodenbelastungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen Altablagerungen (siehe Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB BauGB in der Plankarte) aus der Zeit als der ehemalige Hohlweg als Bauschutt- und Erdaushubdeponie genutzt wurde. Entsprechend den Erkundungsergebnissen des Büro K.W. Töniges von 1990 im Zuge der „Flächendeckende Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Heilbronn“ wurde auch untergeordnet Hausmüll abgelagert. Weitere Handlungserfordernisse im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sieht die Erhebung bzw. das Gutachten nicht vor („Ausscheiden und Archivierung nach historischer Erkundung“).

Diese „Flächendeckende Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Heilbronn“ weist für das Plangebiet folgende altlastenverdächtige Flächen auf:

„Altablagerung Leonbronner Hohl“ auf Flst. Nr. 4554, 4663, 4662, 4651, 4652, 4653, 4654, 4655, 4656, 4657, 4753, 4755, 4757, 4758, 4691/1, 3573, 3574, 3575 (vor Umliegung des ersten Bauabschnittes!). Ablagerung von Bauschutt und Erdaushub, untergeordnet Hausmüll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Leonbronner Hohl - 1. Änderung sind nach vorliegendem Kenntnisstand sowie auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Töniges vom 31. Mai 2011 folgende Flurstücke betroffen: 4855 (Teil; Straße), 4856 (Teil), 4859 (Teil), 4860 (Teil), 4861 (Teil), 4862 (Teil), 4863 (Teil), 4864 (Teil), 3573 (Teil), 3574 (Teil), 3575 (Teil), 3576 (Teil), 3577 (Teil), 3578/1 (Teil), 4541 (Teil).

Ein erster Abschnitt des Baugebietes wird derzeit aufgesiedelt. In diesem Zusammenhang traten im Bereich eines der Baugrundstücke östlich der Erschließungsstraße „In der Mulde“ (Flst. Nr.: 4862) Altablagerungen zutage.

Vor diesem Hintergrund erfolgten weitere geologische Untersuchungen durch das Büro Töniges / Sinsheim.

Zur Abklärung der Verhältnisse wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Anlegen von drei 4 bis 10 m langen Baggerschürfen (Schurfschlitze) am 03. Juli 2009 in der nordöstlichen Teilfläche des geplanten Baugebietes und damit im zentralen Bereich des verfüllten Hohlweges; Erkundungsfläche: Fl.-Nr. 4856, 4859 - 4864. Die Lage kann der fachtechnischen Stellungnahme des Büros Töniges / Sinsheim vom 31. Mai 2011, welche dem Bebauungsplan Anlage beigefügt ist, entnommen werden.
- Anlegen von drei 4 bis 5 m langen Baggerschürfen am 29. April 2010 bis in eine Tiefe von rd. 2,5 m in der südöstlichen Teilfläche des geplanten Baugebietes und damit im randlichen Bereich des verfüllten Hohlweges; Erkundungsfläche: Fl.-Nr. 3574, 3575, 3577 und 4541. Die Lage kann der fachtechnischen Stellungnahme des Büros Töniges / Sinsheim vom 31. Mai 2011, welche dem Bebauungsplan Anlage beigefügt ist, entnommen werden.
- Anlegen eines Baggerschurfs am 08. April 2011 bis in eine Tiefe von rd. 1,0 m in der südöstlichen Teilfläche des geplanten Baugebietes und damit im randlichen Bereich des verfüllten Hohlweges; Erkundungsfläche: Fl.-Nr. 3573. Die Lage kann der fachtechnischen Stellungnahme des Büros Töniges / Sinsheim vom 31. Mai 2011, welche dem Bebauungsplan Anlage beigefügt ist, entnommen werden.

Die Untersuchungen ergaben für den zentralen, nördlich gelegenen Bereich des Hohlweges (Untersuchungen 2009) eine Verfüllung aus Bodenmaterial (Erdaushub) und Bauschutt mit Hausmüllresten wie Metall, Glas, Holz, Kunststoffe. Es wurde ein starker muffig-organischer Geruch wahrgenommen. Bei den angetroffenen Verfüllungen handelt es sich um typische Ablagerungen einer ländlichen Gemeinde zum damaligen Zeitpunkt. Die beschriebenen Auffüllungen sind mit einer 0,7 m bis 1,5 m mächtigen Schicht aus Löss und Lösslehm abgedeckt. Die ehemalige Hohl war im zentralen Bereich lokal größer 4,5 m tief (Schurftiefe = 4,5 m).

Im Zuge der umwelttechnischen Untersuchung im April 2010 wurde im südlichen Bereich der ehem. Hohl ein Boden-Bauschutt-Gemisch angetroffen. Der Bauschuttanteil besteht aus Ziegelsteinen und Dachziegeln sowie Natursteinen. Es wurden nur sehr geringe Anteile an nichtmineralischen Bestandteilen wie Metalle, Glas und Folie sowie Holzreste (keine Hausmüllreste i.e.S.) festgestellt. Das Boden-Bauschutt-Gemisch ist mit einem rd. 0,5 m mächtigen, steinfreien Lehm abgedeckt. Das gesamte Material war organoleptisch (Geruch, Verfärbungen, Verdacht auf Öl oder Lösemittel etc.) völlig unauffällig.

Im südlichen Bereich des Hohlweges wurde somit ehemals neben Erdmaterial auch das Material aus Abbrüchen von Wohnhäusern, Schuppen, Scheunen etc. eingebracht. Die maximale Tiefe der keilförmig nach Osten einfallenden Sohle des ehemaligen Hohlweges beträgt 2,5 m. Der überwiegende Teil des verfüllten Hohlweges liegt in diesem Bereich unter dem bestehenden Weg. Aufgrund der organoleptischen Befunde waren keine analytisch-chemischen Untersuchungen erforderlich.<sup>3</sup>

Dementsprechend erfolgte die Festlegung der Altablagerungsgrenzen durch Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB BauGB in der Plankarte in Abstimmung mit dem Gutachterbüro.

Darüber hinaus erfolgte aus Vorsorgegründen auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „EA Ökokonto“ im Nordosten des Plangebietes bzw. für die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 4859, 4860, 4861, 4862, 4863 und 4864/Teil für den zentralen Bereich des verfüllten Hohlweges. „Die vorhandene Abdeckung aus geogenem Bodenmaterial (Löss, Lösslehm) ist für diese Nutzung gut ausreichend.“<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Vgl. Ebenda, Stand: 31. Mai 2011, Seite 5.

Bei den umwelttechnischen Untersuchungen im April 2011 (südliche Teilfläche des Hohlweges) wurde unauffälliges Verfüllmaterial angetroffen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer empfindlichen Nutzung (Wohngebiet mit Nutzgärten) werden vom Fachgutachter als erfüllt angesehen. In der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche ist unterhalb der Abdeckschicht mit schwach belastetem Bodenmaterial zu rechnen, welches im Zuge von Erdbaumaßnahmen zu verwerten ist.<sup>5</sup>

## 12. Bodenordnende Maßnahmen

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind für den 2. Bauabschnitt bodenordnende Maßnahmen im Rahmen der Umlegung erforderlich.

## 13. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Leonbronner Hohl erfolgt im „Regelverfahren“ nach dem BauGB. Dementsprechend wurde eine Umweltprüfung durchgeführt bzw. die weiterhin bestehende, aktualisiert.

Dem Bebauungsplan ist eine Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB beigelegt.

## 14. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am **23.10.2012** gebilligt.

## 15. Durchführung, Finanzierung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand (Januar 2012) keine Kosten, da keine Kostenaufwendungen für zusätzlich notwendige öffentliche Infrastruktur und deren Planung und Unterhaltung notwendig werden.

Der Bebauungsplan wird durch den Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung – Fachbereich Planen & Bauen – der Stadt Eppingen erstellt. Die jeweils erforderlichen Haushaltsmittel werden zu gegebener Zeit im Haushaltsplan bereitgestellt.

## 16. Flächenbilanz

Straßen, Gehwege, Parkplätze, Feldweg	6000m <sup>2</sup>	0,60 ha
Verkehrsgrün	889m <sup>2</sup>	0,09 ha
Öffentliche Grünfläche	2786m <sup>2</sup>	0,28 ha
Ausgleichsfläche	1037m <sup>2</sup>	0,10 ha
42 Bauplätze (davon private Grünflächen mit Pflanzzwang 4090m <sup>2</sup> )	24826m <sup>2</sup>	2,48 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>35538</b>	<b>3,55 ha</b>

<sup>5</sup> Vgl. Ebenda, Stand: 31. Mai 2011, Seite 5.

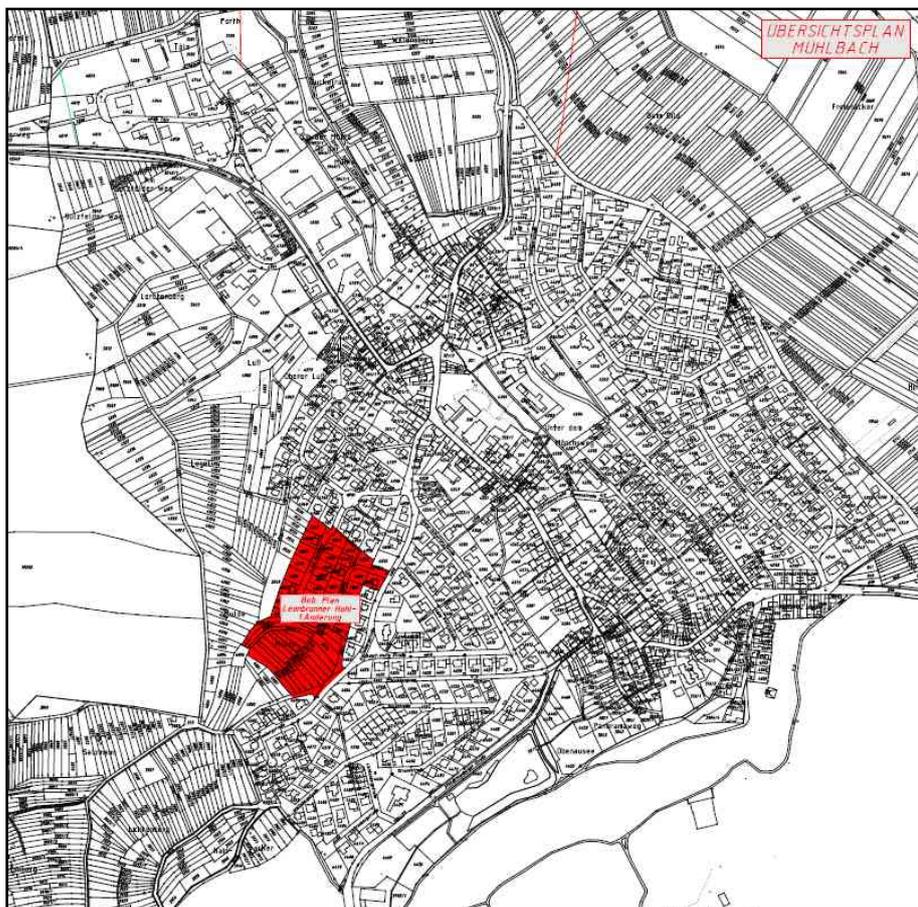
## 17. Anlagen

Die nachfolgend dargestellten Anlagen werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen:

- Begründung des Ursprungsbebauungsplans LEONBRONNER HOHL einschließlich dem Grünordnerischen Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht (Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart, Entwurfsstand Januar 2007).

### Gutachten:

- Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim: Fachtechnische Stellungnahme; Bebauungsplanverfahren: Baugebiet Leonbronner Hohl, Eppingen-Mühlbach - Hier: „Altablagerung Leonbronner Hohl“, Stand: 31. Mai 2011.
- Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung, Gruppe für ökologische Gutachten (GÖK), Stuttgart, September 2010 (redaktionelle Änderungen Februar 2012)
- Anlage 1: Übersichtslageplan (Plan genordet), o.M.



Gefertigt: Eppingen, 17.09.2012  
Fachbereich Planen & Bauen

gez. Frenger

Eppingen, 24.10. 2012

Peter Thalmann,  
Bürgermeister

## Teil II der Begründung

### 1. Grünordnerischer Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan Leonbronner Hohl

Auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplans LEONBRONNER HOHL einschließlich dem Grünordnerischen Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht (Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart, Entwurfsstand Januar 2007) wird verwiesen.

In Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Leonbronner Hohl erfolgt nachstehend eine Darstellung der umweltrelevanten Konsequenzen als Ergänzung des Umweltberichtes:

### 2. Aktualisierte Betrachtung der Umweltbelange

#### 2.1. Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsbebauungsplans wurden die Umweltauswirkungen im Zuge der Umweltprüfung mit integriertem grünordnerischem Fachbeitrag detailliert inhaltlich ermittelt und bewertet (GOP Leonbronner Hohl, BIOPLAN, Sinsheim, 2001) und in einen Umweltbericht (Netzwerk für Planung und Kommunikation, 2007) überführt.

Die notwendigen plangebietsinternen und -externen Ausgleichsquantitäten sind im grünordnerischen Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht näher beschrieben und die hieraus resultierenden Empfehlungen entsprechend in den „Bebauungsplan Leonbronner Hohl“ übernommen worden bzw. bleiben für die 1. Änderung weiterhin bestehen.

Der Umweltbericht wird daher vollinhaltlich weiterhin als Bestandteil der Begründung zum Änderungsbebauungsplan übernommen.

In der Gesamtzusammenfassung wurde die nachfolgende Bewertung vorgenommen. Auf die Darstellung der Bestandssituation und die damit verbundene Bewertung der Ausgangssituation im Rahmen des Bestandsbebauungsplans wird explizit verwiesen.

Schutzgut	Bereiche und Elemente mit Funktionen von hoher Bedeutung	Bereiche und Elemente mit Funktionen von mittlerer Bedeutung	Bereiche und Elemente mit Funktionen von geringer Bedeutung
Boden		landwirtschaftlich genutzte Böden im gesamten Planungsgebiet ●	Aufgeschüttete Böden im Bereich der ehemaligen Mülldeponie ○
Wasser Grundwasser			Grundwasser im Planungsgebiet ○
Klima			Kalduftensteigungs- und -abflussgebiet ○
Arten und Lebensgemeinschaften	Feidgenöb (§ 24a-Biotop) südwestlich des Planungsgebietes angrenzend ●	• Wiesen, Gras-Kraut-Furen und Ruderaff. ○ • Streuobstwälder ●	Acker und Graswege ○
Landschaftsbild (Erholung)		Gesamtgebiet: ●	

#### Zeichenerklärung zu Tabelle 2:

Empfindlichkeit gegenüber Überbauung, Versiegelung und Zerstörung:

- = hoch
- = mittel
- = gering

Auszug aus Bestandsbewertung GOP Leonbronner Hohl (BIOPLAN, 2001)

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden schutzgutbezogenen Auswirkungen des Änderungsbebauungsplans

Die aus dem rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan resultierenden Eingriffswirkungen wurden im Zuge des Grünordnungsplans und der Umweltprüfung bereits detailliert erhoben und beschrieben. Die im Umweltbericht dargelegten Bewertungen gelten weiter.

**Folgende Bewertungen können für die in der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Modifikationen dargestellt werden:**

### a) **Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung im Hinblick auf die veränderten Festsetzungen zur Lage der Baufenster, der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen und der veränderten Erschließung des Plangebietes am Südrand**

Insgesamt werden Änderungen städtebaulicher Festsetzungen des bestehenden bzw. rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne der Vergrößerung der Baufenster zur Flexibilisierung der Bebaubarkeit und der ergänzenden Darstellung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen angestrebt (vgl. obenstehende Begründung) Dabei ist festzustellen,

- dass die vorgesehene modifizierte Lage der Baufenster und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sich auf die Zonierung bezieht, welche auch im rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen war. Eine ergänzende Belastung von bislang für Gartenzonen und für die grünordnerische Gliederung vorgesehenen Teilbereichen in den rückwärtigen Grundstückszonen wird nicht generiert, die grünordnerischen Maßnahmen bleiben unangetastet.
- dass die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in ihrer Eingriffsquantität unangetastet bleibt. In der Folge entsteht durch die Änderung des Bebauungsplans kein höheres Maß an Ausnutzungsoptionen bezogen auf die Baugrundstücksfläche. In der Konsequenz erhöht sich auch nicht der Versiegelungsgrad bzw. die Intensität von Eingriffen durch bauliche Maßnahmen.
- dass durch die Reduzierung der äußeren Erschließung am Südrand des Plangebietes keine zusätzliche nachteilige Beeinträchtigung der Schutzgüter abzusehen ist.

Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter ist festzustellen:

- **Schutzgut Boden:** Aufgrund des Beibehaltens der Grundflächenzahl ergibt sich gegenüber dem Bestandsbebauungsplan keine Erhöhung des absehbaren und zulässigen Versiegelungsgrades bezogen auf eine quantitative Überbauung bzw. Versiegelung durch Stellplatzanlagen. Aufgrund der größeren Flächenwirkung durch die neu festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports ist jedoch mit einer erhöhten Gefahr der Verdichtung von umliegenden Bodenstrukturen im Zuge des Bauablaufs zu rechnen. Die durch die Änderung des Bestandsbebauungsplans abzuschätzende Eingriffsintensität ist in der Gesamtsicht bezogen auf das Gesamtplangebiet als unerheblich einzustufen. Dies umso mehr, als durch den Verzicht der südlichen Anbindung auch geringere Eingriffswirkungen zu erwarten sind.
- **Schutzgut Arten und Biotope:** Aufgrund der Veränderungen der Baufenster und der Zuordnung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffswirkungen in bestehende Biotope. Gleichmaßen werden die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen nicht durch die modifizierten Festsetzungen tangiert. Die durch die Änderung des Bestandsbebauungsplans abzuschätzende Eingriffsintensität ist als unbeachtlich einzustufen.

- **Schutzgut Klima:** Aufgrund des Beibehaltens der Grundflächenzahl ergibt sich gegenüber dem Bestandsbebauungsplan keine Erhöhung des absehbaren und zulässigen Versiegelungsgrades bezogen auf eine quantitative Überbauung bzw. Versiegelung durch Stellplatzanlagen. Damit ist auch keine Veränderung im Hinblick auf zusätzliche kleinklimatische Effekte (bspw. höhere Abstrahlwirkung aufgrund höherer Versiegelung) abzuschätzen. Zudem entstehen aufgrund der weiterhin entlang der Erschließungsachse orientierten Bauungsoptionen keine neuen städtebaulichen Barrieren im Hinblick die Hangneigungen und den Abfluss von Kaltluft in Richtung der angrenzenden Bestandsgebiete. Die durch die Änderung des Bestandsbebauungsplans abzuschätzende Eingriffsintensität ist als unbeachtlich einzustufen.

- **Schutzgut Klimaschutz / Klimaschutzfolgenanpassung:**

Aufgrund der Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2011 ist im Schutzgut Klima eine erweiterte Betrachtung der Wirkungen des Bauungsplans auf die Aspekte des Klimaschutzes bzw. der Klimaschutzfolgenanpassung vorzunehmen. Die Stadt Eppingen verfügt bislang nicht über ein übergreifendes Klimaschutzkonzept, in dessen Kontext die Festsetzungen des Bauungsplans und die Auf siedlung des Plangebietes zu betrachten sind. Insofern ist ausgehend von den Festsetzungen des Bauungsplans festzustellen, dass Eingriffswirkungen erfolgen, welche sich in den Schutzaspekten als Eingriff niederschlagen

- o Erhöhung der Versiegelung durch die entstehende Bauung, geringerer Verdunstungsgrad, lokale Inanspruchnahme kleinklimatisch relevanter Flächen, Fokus auf Außenentwicklung
- o Erhöhung der Emissionen und des lokalen CO<sub>2</sub>-Outputs durch Hausbrand und Ziel- und Quellverkehr

Da das Plangebiet den zweiten Bauabschnitt und Abschluss einer begonnen städtebaulichen Entwicklung bildet, konnte vor dem Hintergrund der definierten Erschließung und der baulichen Vorprägung keine grundlegende städtebauliche Reaktion mehr erfolgen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut in optimaler Weise zu minimieren. Auch erscheint eine Schutzgut bezogene Optimierung in Form von noch stärker kompakten Siedlungsstrukturen in Form von verdichtetem Individualwohnungsbau bzw. gar Geschoßwohnungsbau vor dem Hintergrund der strukturellen Lage des Baugebietes (Lage am Siedlungsrand, Lage im ländlichen Raum) nicht Ziel führend.

Dennoch erfolgen über die Plandarstellung und die textlichen Festsetzungen folgen Beiträge zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Klimaschutz / Klima folgenanpassung:

- o Ermöglichen einer Südorientierung der Gebäudekörper durch entsprechendes Zulassen von Ausrichtungen der Gebäudekörper
- o Begrenzung auskragender / einschneidender Bauteile in den Dachfläche
- o Regelungen zur Nutzung von Bauteilen zur Nutzung der Solarenergie auf den Dachflächen
- o Festsetzung des Mindestmaßes an Baugrundstücksgößen zur Sicherung einer Durchgrünung des Plangebietes mit positiven kleinklimatischen Wirkungen
- o Sicherung eines ausreichenden Abstandes der Baukörper zur Vermeidung von Verschattungswirkungen
- o Maßgaben zur grünordnerischen Gestaltung und Strukturierung des Plangebietes mit positiven kleinklimatischen Wirkungen

- **Schutzgut Wasser:** Aufgrund des Beibehaltens der Grundflächenzahl ergibt sich gegenüber dem Bestandsbebauungsplan keine quantitative Erhöhung des absehbaren und zulässigen Versiegelungsgrades bezogen auf eine Überbauung bzw. Versiegelung durch Stellplatzanlagen. Auch sind keine Gewässer berührt. Die durch die Änderung des Bestandsbebauungsplans abzuschätzende Eingriffsintensität ist als unerheblich einzustufen.
- **Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild:** Aufgrund der Ermöglichung von ergänzenden Stellplatzanlagen und der Vergrößerung der baulichen Flexibilität im Zuge der Erweiterung der Baufenster werden vom Straßenraum aus die Sichtbeziehungen in die rückwärtigen „grünen“ Grundstücksflächen leicht eingeschränkt werden. Vor diesem Hintergrund sind geringfügige Eingriffswirkungen zu konstatieren.
- **Schutzgut Mensch Erholung:** Es ergeben sich keine Eingriffswirkungen in für die Erholung relevante Bereiche im Landschaftsraum und keine Einschränkungen in funktionale Wegebeziehungen von der Siedlungsstruktur in den Landschaftsraum. Der Wegfall der Südanbindung wird durch das Vorsehen einer Fußwegeverbindung kompensiert. Vor diesem Hintergrund sind unerhebliche Eingriffswirkungen zu konstatieren.

Eine Anpassung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung muss in der Gesamtsicht der Auswirkungen auf die Schutzgüter vor diesem Hintergrund nicht erfolgen.

**b) Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung im Hinblick auf die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und der damit verbundenen neu festgesetzten Maßnahme M2**

Darüber hinaus werden über die Neufestsetzung öffentlicher Grünflächen auf der Ausgleichsfläche **EA Ökokonto** auf den Flst. 4859, 4860, 4861, 4862, 4863, 4864 / Teil Ergänzungen in der Ausstattung öffentlicher Freiflächen vorgesehen. Diese Änderung ist in allen Schutzgütern durchweg mit einem positiven Effekt belegt. Im Hinblick auf die Schutzgüter ist festzustellen:

- **Schutzgut Boden:** Positive Effekte: Reduktion des Versiegelungsgrades um ca. 1.140 m<sup>2</sup> (ehemals mögliche Vollaussnutzung bei GRZ 0,4 des Bestandsbebauungsplans)
- **Schutzgut Arten und Biotop:** Entwicklung einer Streuobstwiese und eines Heckengehölzes auf insgesamt rund 2.850 m<sup>2</sup>; positiver Beitrag zur Biotopentwicklung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes
- **Schutzgut Klima:** Positive Effekte durch die Anlage der Streuobstwiese als positiv wirkender Baustein für das Mikroklima.
- **Schutzgut Wasser:** Positiver Effekt durch Reduktion des Versiegelungsgrades um ca. 1.140 m<sup>2</sup>
- **Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild:** Positiver Effekt durch Einbindung einer standortgerechten Biotopentwicklung in das Siedlungsbild.
- **Schutzgut Mensch Erholung:** Positiver Effekt durch das Angebot einer zusätzlichen öffentlichen Freifläche innerhalb des Plangebietes.

**c) Eingriffsbewertung im Hinblick auf die Änderung der Festsetzungen zur Maßnahme M1:**

Die Neufestsetzung der Maßnahmen auf der Fläche **M1** (Modifikationen im Entwicklungsziel, Einbindung eines Heckengehölzes in Abstimmung mit dem artenschutzrechtlichen Ausgleich) beinhaltet keine nachteiligen Eingriffswirkungen in allen Schutzgütern, sondern ist als grundsätzlich gleichrangig zum Bestandsbebauungsplan einzuschätzen.

**d) Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung im Hinblick auf die Änderungen in den Örtlichen Bauvorschriften**

Die vorgesehenen Änderungen in den Örtlichen Bauvorschriften stärken insgesamt die Intention, die entstehenden Gebäude mit ihren Fassaden und ihrer Dachlandschaft sowie die entstehenden privaten Freiflächen möglichst gut in das umgebende sensible Landschaftsbild einzubinden und die Belastung möglichst weitgehend zu minimieren. Vor diesem Hintergrund sind durch die Änderung positive Effekte zu konstatieren.

**Gesamtbewertung:**

Die Eingriffe in Folge des 1. Änderungsverfahrens waren bereits im Bebauungsplan LEONBRONNER HOHL zulässig und sind über die diesem Plan zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Auch für die Neuplanung durch die Bebauungsplanänderung muss daher ein Wohngebiet mit mäßiger Versiegelung, Einzelbäumen und Hausgärten zugrunde gelegt werden. Darüber hinaus wird durch die Neuausweisung einer öffentlichen Grünfläche der Eingriff weiter minimiert.

**2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange von Natur und Landschaft sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen. Im Besonderen müssen auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich getroffen werden.

Die vorangegangenen Ausführungen machen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes deutlich, dass aufgrund der Änderungen keine grundsätzlich nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten sind, welche über die Eingriffssituation des Bestandsbebauungsplans hinausgehen, sondern stattdessen durch die Umwandlung von Wohnbauflächen in öffentliche Grünfläche und damit verbundene EA-Maßnahmen sich die Eingriffssituation im Plangebiet deutlich vermindern wird.

**2.4. Eingriffsregelung / Eingriffsbilanzierung**

Die Gegenüberstellung von Bestandssituation und den Inhalten der vorgesehenen Änderungen hat deutlich gemacht, dass keine negativen Umweltauswirkungen über die Eingriffsintensität des Bestandsbebauungsplans zu erwarten sind.

Die Änderungen der Festsetzungen von denen des Ursprungsbebauungsplanes sind als durchweg unerheblich bzw. geringfügig einzustufen. Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft oder gar erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung tangiert die Belange von Natur und Landschaft bzw. des Menschen im Vergleich zur Urfassung des Bebau-

ungsplanes nicht. Allenfalls während der Bauphase sind für die Schutzgüter Menschen und Landschaft vorübergehend nachteilige Wirkungen zu erwarten.

### **Reduzierung der Eingriffswirkung im Zuge der Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans:**

Aufgrund der Tatsache, dass im Zuge des Änderungsbebauungsplans mit den Flurstücken 4859, 4860, 4861, 4862, 4863, 4864 / Teil insgesamt eine Fläche von ca. 2.850qm aus einer ehemals vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung herausgenommen und als öffentliche Grünfläche mit dem Entwicklungsziel einer Obstwiese und eines Heckengehölzes belegt wird, ist dennoch die Eingriffsbilanzierung anzupassen, da auf Basis des Änderungsbebauungsplanes einerseits aufgrund der nicht mehr stattfindenden Bebauung deutlich weniger Eingriffswirkungen zu erwarten sind und andererseits ein zusätzlicher Ausgleich über die Festsetzungen der EA-Maßnahmen im naturschutzrechtlichen Aspekt vollzogen werden können.

In der Quantität verringert sich die Eingriffsfläche um insgesamt 2.850qm. Bei einem entsprechend dem vorliegenden Grünordnungsplan (BioPlan Sinsheim, 2001) zugrunde gelegten Bilanzierungsmodell ist für die angesprochenen Flächen im Bereich der Auffüllung ein Kompensationsfaktor von 0,90 anzusetzen, was einem Flächenumfang von insgesamt 2.565qm gleichkommen würde, welcher nun nicht mehr im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert werden müsste, da über den Änderungsbebauungsplan (nun Festsetzung als öffentliche Grünfläche) keine Eingriffe mehr zulässig sind. Von dem bislang bilanzierten Kompensationsdefizit von 19.300qm (bei einer Wertstufe) sind damit die dargelegten 2.565qm abzuziehen. **Mithin verbleibt im Zuge der Eingriffsbilanzierung für den Gesamtbebauungsplan Leonbronner Hohl ein zu kompensierendes Defizit von 16.735qm (bei einer Wertstufe).**

**Dementsprechend ist dem Bebauungsplan Leonbronner Hohl in der Folge ein geringerer Flächenanteil der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahme auf Flst. 5220 in der Eisenzaue zuzuordnen.**

Von den auf dem Flst. 5220 vorhandenen 37.124qm entfallen dabei

- 18.800qm auf das Gebiet Tiefental II,
- 5.333qm werden der Deutschen Bahn AG zugeordnet
- und 11.157qm dem Plangebiet des B-Plans Leonbronner Hohl (Restdefizit: 16.735qm bei einem Aufwertungsfaktor von 1,5x).

Damit verbleibt ein für das Ökokonto auf Flst 5220 ein weiterhin zu buchendes Restpotenzial von 1.834 qm.

### **Zuordnung der plangebietsinternen und plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauabschnitten 1 und 2**

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung des Grünordnungsplans wurde das Plangebiet in seinem Ursprungszustand dezidiert grünordnerisch erhoben und bewertet. In der Summe ergab sich ein kleinräumiges Mosaik aus Wiesen mittlerer Ausprägung, Obstgärten, ackerbaulich genutzter Flächen und krautigen Vegetationsbeständen, welche im nördlichen Teilabschnitt (Bauabschnitt 1) vorrangig Gehölz bestanden waren, während im Bauabschnitt 2 (südlicher Teilabschnitt) eine ackerbauliche Nutzung festzustellen war. In der Summe des Plangebietes und im Querschnitt der Kompensationsansätze ergab sich ein leicht überdurchschnittlicher Kompensationsfaktor, welcher im Durchschnitt des Gesamtplangebietes bei ca. 0,65 lag und sich auf der hohen Empfindlichkeit des Landschaftsbilds, der hohen Empfindlichkeit des unversiegelten Bodens und der hohen Empfindlichkeit des Streuobstbestandes gründete (vgl. Grünordnungsplan, BIOPLAN, 2001).

Zwar wurde im Rahmen der grünordnerischen Bewertung eine separate Aufstellung der Kompensationsfaktoren zu den einzelnen Strukturelementen vollzogen, im Rahmen derer der Streuobstbestand als hochwertiger eingestuft wurde. In der Gesamtheit ist jedoch festzustellen, dass sich die Ausgangssituation in ihrer Gesamtwertigkeit weniger auf einzelne Teilbereiche und deren Nutzungsstrukturen bezog, sondern auf die Gesamtwertigkeit der standörtlichen Lage am Siedlungsrand und der Gesamtheit der unterschiedlichen Nutzungsarten, welche zu einem Wert gebenden und entsprechend zu bilanzierenden Gesamtmosaik führten. In der Folge wird aus grünordnerischer Sicht keine Differenzierung in der Einzelwertigkeit von Flurstücksflächen in der Ausgangssituation empfohlen, sondern das Plangebiet wird in seiner Gesamtheit, seiner Nutzungsstruktur und im Kontext mit dem sensiblen umgebenden Landschaftsraum als Wert gebend bewertet. In der Folge kann aus grünordnerischer Sicht eine Gleichbehandlung in der Zuordnung der plangebietsinternen und plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen anhand der jeweils zugeordneten Baugrundstücksflächen des ersten und zweiten Bauabschnitts vollzogen werden. Dabei sind die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen nach folgenden Parametern innerhalb der Flächen mit Eingriffstatbeständen (Öffentliche Grünflächen mit Minimierungs- und Ausgleichsfunktion sowie die privaten Grünflächen mit Ausgleichsfunktion sind hierbei nicht berücksichtigt) zuzuordnen:

Beschreibung	Fläche (qm)	Prozentualer Anteil (%)
<b>BA 1:</b>		<b>Anteile innerhalb BA 1:</b>
Öffentliche Erschließungsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze, Feldwege, Trafostation)	1.247 qm	19,9%
Private Baugrundstücksflächen (ohne private Grünfläche belegt mit PfG)	13.072 qm	80,1%
BA 1 gesamt	16.319 qm	
<b>BA 2:</b>		<b>Anteile innerhalb BA 2:</b>
Öffentliche Erschließungsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze, Feldwege, Trafostation)	2.779 qm	19,1%
Private Baugrundstücksflächen (ohne private Grünfläche belegt mit PfG)	11.740 qm	80,9%
BA 2 gesamt	14.519 qm	
<b>Gesamtfläche mit Eingriffstatbeständen</b>	30.838 qm	Gesamtanteil BA 1: 52,9% Gesamtanteil BA 2: 47,1%

**Ergänzende Ausgleichsquantität über die im die Zuge der 1. Änderung festgesetzten ergänzenden grünordnerischen Maßnahmen**

Über die Herausnahme der wohnbaulichen Nutzungen auf den Flurstücken 4859, 4860, 4861, 4862, 4863, 4864 / Teil verringert sich nicht nur die Eingriffsintensität gegenüber dem rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan, sondern es können auch die nun vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (Maßnahme M1: Entwicklung einer Streuobstwiese und eines Feldgehölzes auf einer Gesamtfläche von ca. 2.850qm) als naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden. Dabei werden die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen dem Baugebiet zugerechnet.

Die auf den genannten Flurstücken zu realisierenden Maßnahmen werden naturschutzrechtlich dem Ökokonto der Stadt Eppingen zugebucht, da naturschutzrechtlich über die plangebietsinternen und die auf Flst 5220 zugeordneten plangebietsexternen Maßnahmen eine Vollkompensation erreicht wird. Im Textteil und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans erfolgt dementsprechend die Kennzeichnung „**EA Ökokonto**“.

Gefertigt

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Sippel, Stuttgart, Stand 09.05.2012 / 17.09.2012

## **Anlage**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Die zusammenfassende Erklärung dient der Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **Anlass und Ziel der Planung Bebauungsplanaufstellung**

Die Neufassung bzw. Aktualisierung der bisher geltenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde insbesondere aus den nachstehend dargestellten Gründen erforderlich:

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan LEONBRONNER HOHL wird festgesetzt, dass im Bereich der Einzelhäuser Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. In der Genehmigungspraxis für Bauvorhaben im betreffenden Baugebiet hat sich gezeigt, dass sich eine Unterbringung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der festgesetzten Baufenster als problematisch darstellt, weil die überbaubare Erdgeschossfläche gemindert wird. Durch Vergrößerung der vormals im Bereich der Einzelhäuser festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen („Briefmarken“) sowie durch Festsetzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports soll der Realisierungsspielraum für den Bauherrn bzw. für entsprechende Bauvorhaben erweitert werden. Eine Änderung der festgesetzten GRZ (Grundflächenzahl) erfolgt nicht. Die Neuregelung dient damit der Flexibilisierung der Anordnung von Garagen und Stellplätzen innerhalb des Baugrundstücks und einer Verbesserung der baulichen Entwicklung innerhalb der Baufenster, explizit nicht aber einer Erhöhung des absoluten Maßes der baulichen Nutzung.

Einen weiteren Anlass zur Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Feststellung, dass am östlichen Rand des Geltungsbereichs liegende Flurstücke im Bereich einer vollzogenen Auffüllung eines ehemaligen Hohlweges liegen und mit entsprechenden Gründungsanforderungen behaftet sind. Vor diesem Hintergrund wurde beschlossen, diese Flurstücke gegenüber dem rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan aus der baulichen Entwicklung herauszunehmen und stattdessen für eine grünordnerische Gestaltung und für Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen sowie für den artenschutzrechtlichen Ausgleich heranzuziehen.

Das Ziel des Ursprungsbebauungsplans - die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbauflächen - wird innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans LEONBRONNER HOHL weiterverfolgt.

#### **Verfahrensablauf**

##### *Aufstellungsbeschlüsse:*

In seiner Sitzung am 19. April 2011 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen, die am 17. März 2009 durch den Gemeinderat beschlossenen und am 15. Mai 2009 öffentlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschlüsse zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leonbronner Hohl“ sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften im „Regelverfahren“ nach §§ 2 ff BauGB fortzuführen (Verfahrenswechsel vom vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ins „Regelverfahren“ nach BauGB mit Umweltprüfung).

##### *Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3(1) und § 4(1) BauGB:*

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand über eine öffentliche

Auslegung vom 27. Juni 2011 bis einschließlich 28. Juli 2011 (Bekanntmachung am 24.06.2012 im Eppinger Stadtanzeiger) im Rathaus der Stadt Eppingen statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27. Juni 2011 bis einschließlich 28. Juli 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung zum Bebauungsplanvorentwurf und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Auf die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.05.2012 und die detaillierte Abwägungstabelle verwiesen. Die Anregungen flossen in die Weiterentwicklung der Vorentwurfsfassung ein.

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

In öffentlicher Sitzung der Gemeinderates der Stadt Eppingen am 22.05.2012 erfolgten die Entwurfs- und Offenlagebeschlüsse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beschlussfassung zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie der Begründung mit Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan der Öffentlichkeit in der Zeit vom 11.06.2012 bis zum 12.07.2012 im Rathaus der Stadt Eppingen ausgelegt (Bekanntmachung im Stadtanzeiger am 01.06.2012).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie der Begründung mit Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan den Behörden und Nachbarkommunen in der Zeit vom 11.06.2012 bis zum 12.07.2012 zur Stellungnahme übersandt.

In öffentlicher Sitzung am 11.09.2012 wurde von Seiten des Gemeinderates der Stadt Eppingen die Abwägungsentscheidung zur Entwurfs-offenlage gefällt, auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

#### *Satzungsbeschlüsse*

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in öffentlicher Sitzung am 23.10.2010 jeweils als Satzung beschlossen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Beurteilung der Umweltbelange und der durch die Bebauungsplanfestsetzungen abzusehenden Umweltauswirkungen erfolgte im Rahmen einer Umweltprüfung im Zuge der Bearbeitung des Umweltberichts, welcher dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

**Folgende Fachgutachten** sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit Bezug auf die Umweltbelange ergänzend zum Umweltbericht erarbeitet worden bzw. in diesen eingegangen:

#### Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung:

Da im Zuge des rechtskräftigen Bestandsbebauungsplans eine artenschutzrechtliche Prüfung noch nicht erfolgt ist, wurde die Thematik des Artenschutzes im Zuge des Änderungsverfahrens und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden abgearbeitet.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange liegt von Seiten der Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart (Stand September 2010, redaktionelle Änderungen Februar 2012) eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung vor. Auf das vorliegende Gutachten in der Anlage wird verwiesen.

Folgende, mit dem Landratsamt Heilbronn abgestimmte Maßnahmen sind innerhalb bzw. andockend an das Bebauungsplanverfahren umzusetzen:

- Beschränkung der Zeiten für die Baufeldberäumung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten bei den betroffenen Brutvögeln auf Oktober bis Februar,
- Neupflanzung von Hecken mit einer Gesamtlänge von 100-120m als vorgezogene Maßnahme zum Funktionsausgleich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. (CEF Maßnahme zum ökolog. Funktionsausgleich (bereits umgesetzt),
- Installation von insgesamt 25 Nisthilfen (bereits umgesetzt),
- Pflanzung von insgesamt 15 Obstbäumen im Kontext einer Entwicklung einer Obstwiese auf dem ehemaligen Hohlweg / im Bereich der neu hinzukommende öffentliche Grünflächen (Baumpflanzungen und Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese mit typischen Blütenarten und wenigen Gräsern). Pflanzung von weiteren 15 Obstbäumen im Kontext der weiteren plangebietsinternen Ausgleichsflächen.

Zur Vermeidung bzw. Bewältigung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die vorgenannten Maßnahmen umzusetzen und durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt abzusichern. Weitere Sicherungsinstrumente werden vom Landratsamt nicht gefordert, da sich die entsprechenden Flächen in städtischem Eigentum befinden.

#### Geotechnisches Fachgutachten:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen Altablagerungen aus der Zeit als der ehemalige Hohlweg als Bauschutt- und Erdaushubdeponie genutzt wurde.

Vor diesem Hintergrund erfolgten weitere geologische Untersuchungen durch das Büro Töniges / Sinsheim. Auf die fachtechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros Töniges, Stand 31. Mai 2011 wird verwiesen.

Dementsprechend erfolgte die Festlegung der Altablagerungsgrenzen sowie eine Kennzeichnung dieser Flächen gem. § 9 Abs.5 BauGB in Abstimmung mit dem Gutachterbüro.

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

#### Schutzgut Boden:

- Versiegelung und damit Totalverlust vorhandener hochwertiger und bislang unbelasteter Bodenstrukturen infolge der Erschließung und Bebauung innerhalb des Plangebietes
- Verdichtung und Beeinträchtigung vorhandener hochwertiger und bislang unbelasteter Bodenstrukturen infolge der Baustellentätigkeit im Kontext der Erschließung und Bebauung innerhalb des Plangebietes
- Erhöhung der Havariegefahr ausgehend von der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung

#### Schutzgut Arten und Biotope:

- Inanspruchnahme eines hochwertigen kleinräumigen Mosaiks differenzierter Biotoptypen mit Totalverlust der Biotopstrukturen mit Ausnahme der vollzogenen Pflanzbindungen
- Eingriff in einen in der Gesamtheit wertvollen Lebensraum, Beunruhigung auch randlicher Strukturen durch die vorgesehene Wohnbebauung
- Artenschutzrechtliche Konfliktpotenziale (vgl. artenschutzrechtliches Gutachten)

#### Schutzgut Klima, Klimaschutz / Klimaschutzfolgenanpassung:

- Inanspruchnahme und Totalverlust eines für die kleinklimatische Funktion Wert gebenden Teil des Landschaftsraums, Verlust des Kaltluftentstehungs- und kleinklimatischen Meliorationspotenzials
- Erhöhung des Versiegelungsgrades und der damit verbundenen Abstrahleffekte, Beitrag zur Erwärmung
- Erhöhung der Emissionen und des lokalen CO<sub>2</sub>-Outputs durch Hausbrand und Ziel- und Quellverkehre des Wohngebietes
- Herausschieben der baulichen Barrierewirkung für den Abfluss der Kaltluft aus den oberen Hangsituationen in Richtung des Siedlungsbestandes
- Erhöhung des Wasserabflusses aus dem Plangebiet in den nächstangrenzenden Vorfluter

#### Schutzgut Wasser:

- Versiegelung und damit Totalverlust vorhandener hochwertiger und bislang unbelasteter Bodenstrukturen infolge der Erschließung und Bebauung innerhalb des Plangebietes, Verlust der vorhandenen Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe

#### Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild:

- Inanspruchnahme eines kleinteilig strukturierten Nutzungsmosaiks, welches noch als landschaftsbildprägender Teil des kulturlandschaftlichen Umfelds der bestehenden Siedlungslage vorhanden ist.
- Herausschieben des Siedlungskörpers in den umgebenden Landschaftsraum, Veränderung des Landschaftsbilds

#### Schutzgut Mensch Erholung:

Inanspruchnahme des landschaftlich geprägten und für die siedlungsnahen Erholungsnutzung Wert gebenden Umfelds der vorhandenen Siedlungslage

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsbebauungsplans wurden die Umweltauswirkungen im Zuge der Umweltprüfung mit integriertem grünordnerischem Fachbeitrag bereits detailliert ermittelt und bewertet (GOP Leonbronner Hohl, BIOPLAN, Sinsheim, 2001, Umweltbericht: Netzwerk für Planung und Kommunikation, 2007). Dieser Umweltbericht ist weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans und wurde um die geänderten städtebaulichen Festsetzungen aktualisiert.

Diese, im Zuge der Bebauungsplanänderung erforderliche Aktualisierung der Betrachtung der Umweltbelange machte deutlich, dass die Eingriffe in Folge des 1. Änderungsverfahrens bereits im Bebauungsplan LEONBRONNER HOHL zulässig waren und über die diesem Plan zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert sind. Darüber hinaus wird durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche der Eingriff weiter minimiert.

Im Ergebnis verbleibt somit im Zuge der Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan „Leonbronner Hohl - 1. Änderung“ ein gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan um 2.565 m<sup>2</sup> geringeres zu kompensierendes Defizit. Dementsprechend ist dem Bebauungsplan Leonbronner Hohl - 1. Änderung in der Folge ein geringerer Flächenanteil an der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahme auf Flst. 5220 in der Elsenzaue zuzuordnen.

Darüber hinaus bzw. aufgrund der Herausnahme der wohnbaulichen Nutzungen auf den Flurstücken 4859, 4860, 4861, 4862, 4863, 4864 / Teil im Plangebiet verringert sich nicht nur die Eingriffsintensität gegenüber dem rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan, sondern es können auch die nun vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (Entwicklung

einer Streuobstwiese und eines Feldgehölzes auf der hierfür ausgewiesenen Grünfläche) als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Ökokonto) angerechnet werden.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

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

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (1) BauGB) gingen Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen ein, von

- Landratsamt Heilbronn

Die Stellungnahme bezog sich

- Hinweise zur artenschutzrechtlichen Konflikteinschätzung,
- Hinweise zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- Hinweise zur Darstellung des Entwässerungssystems in der Begründung,
- Hinweise zur Artenwahl in der Pflanzliste
- auf Eingriffe in das Schutzgut Boden

Die Anregungen wurden folgendermaßen berücksichtigt:

- Die artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung sowie die hieraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplans wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt ergänzt. Die Maßnahmen zum vorzeitigen Funktionsausgleich (CEF) „Pflanzung einer Feldhecke“ erfüllt ihre Funktionsfähigkeit durch die Verwendung mehrjähriger Sträucher als Pflanzgut, dadurch ist für die weit verbreiteten Arten die Funktion erfüllt. Der Hinweis auf die abzuarbeitende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Falle eines Wegfalls des Birnbaums im Plangebiet wurde durch entsprechende Ergänzung der hierfür festgesetzten Pflanzbindung berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die Vorhaltezeiträume für die artenschutzrechtlich erforderlichen Nistkästen sowie deren Pflege und die Pflegeintervalle im Bebauungsplan sowie dem Gutachten ergänzt.
- Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bzw. der entsprechenden Maßnahmenfestsetzung wird im Bereich der Maßnahme EA auf das Anpflanzen von Edel-Obstbäumen verzichtet, zu Gunsten hochstämmiger Baumarten wie beispielsweise die Wildobstsorten Mostbirne, Speierling, Holzapfel oder Wildkirsche. Darüber hinaus wurde in einer Gesamtschau dargestellt, wie sich die einzelnen Eingriffsvorhaben auf Flst. 5220 verteilen.
- In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Punkt 5.2. „Ver- und Entsorgung“ die Beschreibung des Entwässerungssystems ergänzt.
- In der Artenverwendungsliste erfolgte der Hinweis, dass bei Birnensorten die Oberösterreicher Weinbirne und Schweizer Wasserbirne wegen Feuerbrand bzw. Birnenverfall nicht zu verwenden sind.
- Der Rückbau des östlich gelegenen, asphaltierten Weges zur weiteren Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist nicht erforderlich.

Von weiteren TÖB / Behörden wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht. Insgesamt konnten die Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgten von Seiten der Öffentlichkeit keine Anregungen.

Von Seiten der der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gingen während der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB keine Stellungnahmen ein, die eine Änderung des Bebauungsplans erfordern.

Die Stellungnahme des Landratsamtes Heilbronn bezieht sich in wesentlichen Teilen auf das Themenfeld Artenschutz bzw. auf das Erfordernis zur Absicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, deren Unterhaltung / Pflege sowie das entsprechende Monitoring. Diese Aspekte sind in Abstimmung mit dem Landratsamt im Bebauungsplan bzw. über einem öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert.

Die Erdgas Südwest Netz GmbH wies insbesondere auf die erforderliche Abstimmung im Zuge der Erschließung des zweiten Bauabschnitts hin. Eine Bebauungsplanänderung wurde nicht erforderlich.

Auch die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH bezog sich im Wesentlichen auf die erforderliche Abstimmung bei der Erschließung des zweiten Bauabschnitts. Zusammengefasst wurde die Stellungnahme dahingehend zur Kenntnis genommen, dass im Zuge der Umsetzung der Erschließung des zweiten Bauabschnittes rechtzeitig die Abstimmung mit den Versorgungsträgern erfolgt. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die entsprechende Übermittlung der Ausbaupläne. Darüber hinaus erfolgte im Bebauungsplanentwurf zusätzlich unter „Hinweise“ der Hinweis auf das Merkblatt der Telekom über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes wurde nicht erforderlich.

Weitere Träger Öffentlicher Belange bezogen sich auf bereits in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachte Anregungen und brachten weiterhin keine Anregungen vor.

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der bestehenden Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet ist die jetzt erfolgte Bebauungsplanänderung mit der Zielsetzung zur Anpassung / Ergänzung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen für das gleiche Plangebiet die städtebaulich sinnvollste Planungsmöglichkeit. Darüber hinaus trägt die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Plangebiet zur Verbesserung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter bei. Nachdem auch artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen, kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

#### **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan „Leonbronner Hohl - 1. Änderung“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen am **23.10.2012** als Satzung beschlossen und wird mit der Bekanntmachung rechtskräftig. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Gefertigt:  
Fachbereich Planen & Bauen

gez. Frenger

Eppingen, 24.10. 2012

---

Peter Thalmann,  
Bürgermeister