



Planzeichenerklärung

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

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GHmax Maximale Gebäudehöhe in Metern
- EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern ü. NHN

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

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- a1 offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäuelängen
- Richtung des Hauptbaukörpers

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- B Beschränkt öffentlicher Weg (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 StrG):
- vgl. textliche Festsetzungen -

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

- pG Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- V Zweckbestimmung Verkehrsgrün

5. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Einzelpflanzgebot zur Anpflanzung von Bäumen
- Flächiges Pflanzgebot - vgl. textliche Festsetzungen -

6. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- M1 Maßnahmenbeschreibung - vgl. textliche Festsetzungen -

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- W Zweckbestimmung Retentionsbecken und Ableitung von Außengebietswasser
- U Zweckbestimmung Umspannstation

8. Flächen für Versorgungsanlagen, die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- W Wasserversorgungsleitung, unterirdisch (§ 9 (1) Nr. 13)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Erdgeschossfußbodenhöhe)

9. Sonstige Planzeichen

- PD Pultdach
- FD Flachdach
- SD Satteldach

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

Füllschema der Nutzungsschablone			
1	2	1 Art der baulichen Nutzung	4 -
3	4	2 max. Gebäudehöhe in m	5 Bauweise
5	6	3 Grundflächenzahl GRZ	6 Dachform / Dachneigung

Nachrichtliche Hinweise

- 220 Vorhandene Geländehöhen in Metern ü.NHN
- *16.32 geplante Höhe Fahrbahnrand in Metern ü. NHN (Willaredt Ingenieure, Stand 18.03.2020)
- Landesschutzgebiet „Hügel und Bachtäler zwischen Eppingen und Mühlbach“
- Naturpark Stromberg-Heuchelberg
- Biotop nach § 30 NatSchG / § 33 NatSchG
- bestehende bzw. geplante, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	09.04.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	12.06.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am	12.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom	15.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	bis	03.07.2020
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	15.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	18.09.2020
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom	28.09.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	bis	28.10.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GmO/BW	am	28.09.2021
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GmO/BW	am	28.09.2021
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	08.10.2021

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

Eppingen, Thalmann, Bürgermeister



Stadt Eppingen
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Sulzfelder Straße IV" Plan Nr. 5.013

Satzungsbeschluss
Stand 27.05.2021

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
 Freier Stadtplaner BDA, SRL
 Freier Landschaftsarchitekt
 Ostendstraße 10B
 70188 Stuttgart
 fon (0711) 411 30 38
 e-mail: sippel@sippelbuff.de



Originalmaßstab M 1:500



**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Sulzfelder Straße IV“
Plan Nr. 5.013**

– *Gewerbegebiet* –

**Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Stand 27.05.2021

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan SULZFELDER STRASSE IV
in Eppingen-Mühlbach:

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446).
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651)
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815)

B Aufhebungen, Geltungsbereich

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

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 1, 2 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe aller Art (vgl. untenstehende Definition). Abweichend davon sind Verkaufsflächen zulässig, die einem im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

Definitionen:

Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen. Zu ihnen zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.

Sonstige Handelsbetriebe sind Betriebe, die in nicht unerheblichem Umfang (mehr als 10% vom Gesamtumsatz) auch an letzte Verbraucher und hinsichtlich ihrer Auswirkungen mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind. Betriebe mit reiner Großhandelsfunktion zählen nicht zu den sonstigen großflächigen Handelsbetrieben.

Der **funktionelle Großhandel**, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist **nicht** als Handel im vorstehenden Sinne zu verstehen.

Die **Verkaufsfläche** ist definiert als die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch die Flächen von Windfängen und Kassenvorräumen (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) und diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen oder hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z.B. Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

- siehe Planeintrag -

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage.

Für Gebäude innerhalb des Gewerbegebiets gilt:

Maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) in Metern

- siehe Planeintrag -

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten (hierzu zählen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Mobilfunkanlagen sind als selbstständige Anlagen und als Nebenanlagen nur bis zu der jeweiligen festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

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

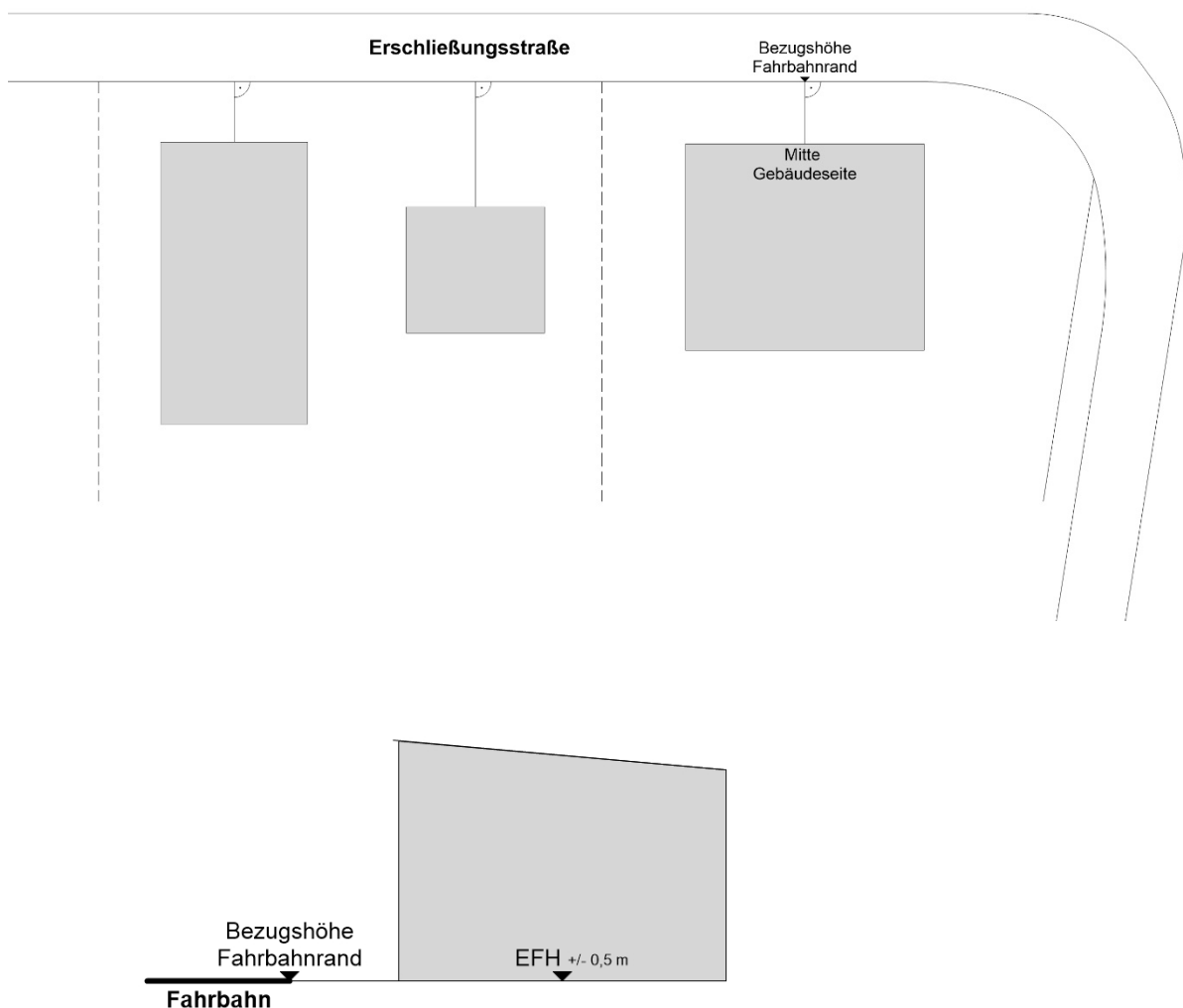
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m.ü.NHN) festgesetzt. Die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,5 m überschritten sowie bis zu maximal 0,5 m unterschritten werden.

Sofern die EFH nicht per Planeinschrieb festgesetzt ist, ist sie in Abhängigkeit von der gebauten Höhe des Fahrbahnrandes der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Erschließungsstich in Ost-West-Richtung) in Metern über Normalnull (m.ü.NHN) zu bestimmen. Die Höhe des Fahrbahnrandes wird senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, von der das jeweilige Gebäude erschlossen wird, gemessen (siehe nachfolgende Prinzipskizzen).

Die so ermittelte EFH darf jeweils bis zu maximal 0,5 m überschritten sowie bis zu maximal 0,5 m unterschritten werden.

Im Falle einer Über- oder Unterschreitung der per Planeinschrieb festgesetzten bzw. in Bezug zur Verkehrsfläche ermittelten EFH bestimmt sich der Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe nach der tatsächlich verwirklichten EFH.

Abb.: Prinzipskizzen zur Ermittlung der EFH (unmaßstäblich)



3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

- siehe Planeintrag -

a1 = offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen
(§ 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO).

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

5. Überbaubare Grundstücksflächen

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

- siehe Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

6. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m § 12, 23 Abs. 5 BauNVO, § 74 Abs. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind auf der gesamten gewerblichen Baufläche zulässig, nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen, Flächen für Pflanzgebote bzw. den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Garagen, Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind) und sonstige überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

- siehe Planeintrag -

Zweckbestimmung beschränkt Öffentlicher Weg (B)

(§ 3 Abs. 2 Nr. 4 StrG)

Zweckbestimmung öffentlicher Feldweg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie für die Erholungsnutzung als Fuß- und Radweg.

- siehe Planeintrag -

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

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

Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dient ein begleitender Grundstücksstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten / Versätze. Die in der Plandarstellung enthaltene Darstellung der aus der Höhenlage der Erschließungsplanung resultierenden Böschungslinien definiert hierbei die Tiefe des Grundstücksstreifens.

9. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Wasserversorgungsleitung, unterirdisch

– siehe Planeintrag –

10. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

– siehe Planeintrag –

mit der Zweckbestimmung Retentionsbecken zur Ableitung und Pufferung von unbelastetem Regenwasser vor Einleitung in den Vorfluter.

– siehe Planeintrag –

mit der Zweckbestimmung eines Grabens zur Ableitung des Außengebietswassers in Richtung des Vorfluters.

– siehe Planeintrag –

mit der Zweckbestimmung Umspannstation.

11. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

- siehe Planeintrag –

Private Grünflächen (pG)

- siehe Planeintrag –

12. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, § 1a Abs.3 BauGB)

Alle Pflanzungen / Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. Hinweise E.10) wird verwiesen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Allgemeines Pflanzgebot für Stellplätze

Innerhalb neu entstehender PKW-Stellplatzflächen ist je 10 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum einer standortgerechten, heimischen Art nach der Artenverwendungsliste (s. Hin-

weise E.10) mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Entsprechende Standortbedingungen (ausreichendes Pflanzquartier mit 4 qm und 12 cbm durchwurzelbarer Raum, Schutz des Pflanzquartieres vor Überfahung) sind zu gewährleisten.

Allgemeines Pflanzgebot für die Vorfelder der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der zwischen Baugrenzen und der Grenze zum öffentlichen Straßenraum liegenden Baugrundstücksflächen ist je Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum einer standortgerechten, heimischen Art nach der Artenverwendungsliste (s. Hinweise E.10) mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Entsprechende Standortbedingungen (ausreichendes Pflanzquartier mit 4 qm und 12 cbm durchwurzelbarem Raum, Schutz des Pflanzquartieres vor Überfahung) sind zu gewährleisten.

Einzelpflanzgebote

An den in der Plandarstellung dargestellten Standorten für Einzelpflanzgebote ist jeweils ein großkroniger Laubbaum einer standortgerechten, heimischen Art nach der Artenverwendungsliste (s. Hinweise E.10) mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Die Lage der im Plan festgesetzten Einzelpflanzstandorte ist nicht bindend und kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und der Erschließungsplanung innerhalb der öffentlichen Verkehrsgrünfläche verschoben werden, die Gesamtzahl der in der Plandarstellung dargestellten Einzelpflanzgebote ist jedoch in den einzelnen Teilabschnitten nachzuweisen. Entsprechende Standortbedingungen (ausreichendes Pflanzquartier mit 4 qm und 12 cbm durchwurzelbarem Raum, Schutz des Pflanzquartieres vor Überfahung) sind zu gewährleisten.

Flächiges Pflanzgebot PFG 1: Randeingrünung nach Norden und Westen

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind zur Einbindung der gewerblichen Bauflächen zum angrenzenden Feldweg und als Sichtschutz zu den Betriebsfreiflächen freiwachsende Hecken aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchttragenden, ungiftigen Gehölzen zu entwickeln. Die Pflanzflächen sind dazu mindestens 3-reihig mit heimisch-standortgerechten Sträuchern und Heistern der Artenverwendungsliste (s. Hinweise E.10.) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, so dass zwischen den gewerblichen Flächen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. dem vorgelagerten Graben zur Ableitung des Außengebietswassers eine durchgehende Bepflanzung mit Sträuchern und Heistern entsteht (Pflanzgröße mind. 2x verschult, 60 - 100 cm, mindestens 5 verschiedene Arten, blockweise Pflanzung von je 10 -15 Stück, Pflanzabstand mind. 2 m). Der Anteil an Gehölz bestandenen Flächen hat innerhalb der Flächen mindestens 80% zu betragen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) ist zu gewährleisten, Ausfälle sind nachzupflanzen.

Je Baugrundstück sind in die Gehölzpflanzung zudem mindestens zwei mittelkronige Laubbäume einer standortgerechten, heimischen Art nach der Artenverwendungsliste (auch hochstämmige Obstgehölze) mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 12/14 cm zu integrieren. Eine entsprechende Erziehungs- und Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) ist zu gewährleisten, Ausfälle sind nachzupflanzen.

Der Pflanzabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat sich an den Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg zu orientieren.

Flächiges Pflanzgebot PFG 2: Eingrünung des Retentionsbeckens

Zur grünordnerischen Einbindung des Retentionsbeckens sind die gekennzeichneten Flächen dicht mit frei wachsenden Gehölzen (heimisch-standortgerechte Sträucher und Heister der Artenverwendungsliste (s. Hinweise E.10.), Pflanzgröße mind. 2x verschult, 60-100 cm, mindestens 5 verschiedene Arten, blockweise Pflanzung) zu bepflanzen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) ist zu gewährleisten, Ausfälle sind nachzupflanzen.

Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen sind mit einer Kletterpflanze der Artenverwendungsliste (s. Hinweise E.10.) je 5,00 Meter Fassadenlänge zu begrünen (Öffnungen kleiner/gleich 0,75 m² bleiben unberücksichtigt).

Der Anteil hochwüchsiger Arten muss dabei mindestens 80 % betragen.

Je nach Art sind ggf. geeignete Rank-/Kletterhilfen vorzusehen.

Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dafür je 10,00 Meter Fassadenlänge ein großkroniger Laubbaum einer standortgerechten, heimischen Art nach der Artenverwendungsliste (s. Hinweise E.10) mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 18/20 cm gepflanzt wird.

13. 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 nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen und betrieblichen Lagerflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Flächenhafte Steinschüttungen / Schotterungen sind dabei unzulässig. Auf § 21a NatSchG wird verwiesen.

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

Flächen für PKW-Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteinen und ähnlichem zulässig, soweit nicht durch fachgesetzliche Regelungen, insbesondere durch das Wassergesetz Baden-Württemberg, etwas anderes bestimmt wird. Bei Ableitungen von Regenwasser von Erschließungsflächen in den angrenzenden Vorfluter sind zur Rückhaltung von Schadstoffen entsprechende Behandlungsanlagen vorzuschalten.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0 - 10°) von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.

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

Bei beleuchteten Werbeanlagen und der Beleuchtung von Erschließungsflächen und Gebäudkörpern sind insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

Maßnahmenbeschreibung:

Alle Pflanzungen im Zuge der Maßnahmen sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste (s. Hinweise E.10) umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

M 1: Maßnahmen am Südrand des Plangeltungsbereichs

Der Graben am Südrand des Plangeltungsbereichs sowie die entlang des Grabens vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die an den Gewässerlauf nördlich angrenzenden Flächen sind als Saumstreifen zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen abzufräsen und mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kräutermischung anzusäen, extensiv durch Mahd mit Abräumen des Mahdgutes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Am Nordrand der Maßnahmenfläche ist der vorhandene Grasweg auf einer Breite von 3,50 m zum Zweck der Pflege des Grabens und des Saumstreifens zu erhalten.

14. Maßnahmen zum Ausgleich

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

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

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

Das im Zuge der **plangebietsexternen** Ausgleichsmaßnahme für die nach Umsetzung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen zu kompensierende Defizit beträgt

im Schutzgut Arten und Biotope	- 58.960 Ökopunkte
im Schutzgut Boden	- 301.216 Ökopunkte
Summe	- 360.176 Ökopunkte

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

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von 360.176 Ökopunkten (58.960 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 301.216 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch Abbuchung von **160.742 Wertpunkten** von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokontomaßnahme der Trockenmauer im Gewann Bienhölde, welche als Gesamtmaßnahme mit 645.978 Wertpunkten bilanziert wurde und von der bislang 470.816 Wertpunkte für die Bebauungspläne „Wolfsgasse“, „Im Wiesental III“, „SO Solarpark Eppinger Feld“, „Im Wiesental II - 1. Änderung“ und „Adelshofer Vorstadt West“ ausgebucht wurden sowie 14.420 Wertpunkte für den Bebauungsplan "VEP Reitbetrieb Gewann Liß" vorgesehen sind.

Die Kompensation des darüber hinaus noch verbleibenden Kompensationsdefizits von **199.434 Ökopunkten** erfolgt durch Abbuchung von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokontomaßnahme der Offenlegung des Rohrbachs, welche als Gesamtmaßnahme mit 1.653.362 Wertpunkten bilanziert wurde und von der bislang 315.146 Wertpunkte für den Bebauungsplan „Dorfwiesen / Herrenäcker II“ ausgebucht wurden.

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

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 LBO Abs.1 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Dächer

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, flach geneigte Satteldächer und Sheddächer mit bis zu 10° Neigung.

1.2. Farbe und Material der Dacheindeckung

Zulässig sind:

- Extensive oder auch intensive Dachbegrünung
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung

1.3. Gestaltung

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

Zur Gestaltung von Fenstern und Glasfassaden wird auf den Hinweis E 9. zum Vogelschutz verwiesen.

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

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

2.1. Aufschüttungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

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

2.2. Stützmauern und Böschungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

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

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

2.3. Gestaltung der privaten Grünflächen

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

2.4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur innerhalb bzw. an der Außengrenze des gewerblichen Baugrundstücks zulässig.

Als Materialien für Einfriedigungen sind zulässig:

- Lebende Einfriedigungen
- Maschendrahtzäune
- Stab- oder Wellgitter

einschließlich Sockel bis zu einer Höhe von 1,80 m. Die Höhe der Sockelmauern wird auf 0,40 m begrenzt.

Das Anbringen von Stacheldraht ist unzulässig.
Geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig.

In Hinblick auf den Abstand lebender und toter Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Wegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen wird auf die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg verwiesen

2.5. Müllbehälter und Abfallcontainer

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

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

Werbeanlagen an Gebäude

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

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

Fahnen, Pylone, freistehende Werbeanlagen

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

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

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

4. Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

1. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist weitgehend im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

2. Belange des Landesdenkmalamtes

Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an das ausgedehnte Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Nr. 2: „Altneolithische Siedlung, Urnefelderzeitliche Siedlungsreste, Römische Siedlung / Villa rustica“ und nördlich einer archäologischen Prüffallfläche. Durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde deshalb eine archäologische Voruntersuchung veranlasst im Rahmen derer mehrere Befunde freigelegt wurden. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist eine bauvorgreifende Ausgrabung allerdings nicht erforderlich, auf die Möglichkeit archäologischer Befunde und Funde gem. § 20 DSchG (zufällige Funde) ist jedoch hinzuweisen.

Auf den Prospektionsbericht als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

3. Belange des Bodenschutzes

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

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von

Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Nach DIN 19639 wird empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.

Bekanntes, vermutetes 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.

4. Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein ingenieurgeologisches Bodengutachten vor (Ergänzendes Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 27.09.2019). Dieses enthält Angaben zur Baugrundsituation, Hinweise für Erdarbeiten und eine abfalltechnische Bewertung von Bodenproben.

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

5. Grundwasser

Für das Plangebiet liegt ein ingenieurgeologisches Bodengutachten mit Aussagen zur Grundwassersituation vor (Ergänzendes Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 27.09.2019). Dabei wird auf teilweise sehr oberflächennahe Grundwasserspiegel hingewiesen, die bei der weiteren Planung und Ausführung zu berücksichtigen sind.

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Erdarbeiten und Bohrungen, die mehr als 10 Meter in den Boden eindringen sowie alle Arbeiten, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe, die Menge oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind nach § 43 WG der unteren Wasserbehörde, Landratsamt Heilbronn, einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

6. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Es wird empfohlen, zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

7. 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.

8. Nachbarrecht

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

9. Artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Gruppe für ökologische Gutachten (Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Mai 2020) vor. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem geplanten Gewerbegebiet in Eppingen – Mühlbach wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel) nachgewiesen.

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europa-rechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) im Falle der Vögel.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten muss für die Feldlerche eine Maßnahme im Sinne von CEF-Maßnahmen realisiert werden.

Zudem ist Monitoring notwendig, um den Verlauf der Maßnahme zu kontrollieren und gegebenenfalls zusätzliche Anpassungen vorzugeben, welche den Zielen der Maßnahme entspricht.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Hinweis zum Vogelschutz:

Es wird aus artenschutzrechtlichen Gründen empfohlen, Fassaden und großflächige Verglasungen grundsätzlich vogelfreundlich auszuführen. Hierbei sind transparente Flächen zu vermeiden oder die Durchsicht zu reduzieren. Anstelle von spiegelnden Gläsern sollten vogelfreundliche Gläser mit geringem Reflexionsgrad verwendet werden.

Aufgrund der exponierten Lage der entstehenden Gebäude besteht ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel. Deshalb sollte im Rahmen der Baugenehmigung die Notwendigkeit von Vogelschutzglas geprüft werden.

Hinweis zu Einfriedigungen:

Um die Durchlässigkeit für Kleintieren zu gewährleisten, sollte bei Einfriedigungen, wie Zäunen und Sichtschutzwänden, ein Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von 0,15 m eingehalten werden.

10. Empfehlungen zur Artenverwendung

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Bäume:

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

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

Sträucher:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Rankgewächse zur Fassadenbegrünung

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name	
Clematis tangutica	Gold-Waldrebe	Kletterhilfe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	Kletterhilfe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	selbstklimmend
Hedera helix	Efeu	selbstklimmend
Lonicera caprifolium	Wald-Geißblatt	Kletterhilfe
Polygonum aubertii	Knöterich	Kletterhilfe
Parthenocissus <i>in Arten</i>	Wilder Wein	selbstklimmend
Rosa spec. <i>in Sorten</i>	Kletterose	Kletterhilfe
Vitis vinifera	Echte Weinrebe	Kletterhilfe

Gehölze für geschnittene Hecken

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

11. Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegt eine Stellungnahme zu Gewerbelärmimmissionen vor (Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 25.07.2019). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Gewerbebetriebe tags die Ansätze für übliche flächenbezogene Schalleistungspegel nach DIN 18005-1 Abs. 5.2.3 in Höhe von 60 dB(A)/m² voll ausschöpfen können. Aufgrund betriebsbezogener Wohnnutzungen im angrenzend bestehenden Gewerbegebiet besteht eine erhöhte nächtliche Schutzbedürftigkeit. Nachts sind deshalb reduzierte flächenbezogene Schalleistungspegel von 45 dB(A)/m² anzusetzen. Diese können Gewerbebetriebe voll ausschöpfen.

Auf die fachliche Stellungnahme als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Sollen im Gewerbegebiet nächtliche Nutzungen realisiert werden, ist vom Betreiber im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Schallimmissionsprognose erstellen zu lassen. Im Rahmen dieser Prognose muss nachgewiesen werden, dass die nächtlichen Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterien für Gewerbegebiete an den vorhandenen wie den zukünftigen potenziellen betriebsbezogenen Wohnnutzungen eingehalten werden.

Darüber hinaus wird grundsätzlich empfohlen, im konkreten Baugenehmigungsverfahren mittels einer Schallimmissionsprognose zum jeweiligen Bauvorhaben die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes nachzuweisen. Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde auf den Nachweis verzichtet werden. Gleiches gilt für den Geruchsmissionsschutz.

12. Versorgungsleitungen und –anlagen

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

13. Vorhandene Leitungsinfrastruktur

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von § 68 (3) TKG wird von der Stadt Eppingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom und eine Kabeltrasse der Netze BW. Bei der Bauausführung sind die Kabelschutzanweisung der Telekom und das jeweils aktuelle Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

Im Bereich der Längenfeldstraße sowie deren geplanter Erweiterung ist eine Erdgas-Hochdruckleitung vorhanden, im südlichen Bereich auch eine Gas-Mitteldruckleitung, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurde. Der

Schutzstreifen dieser Leitungen (3,00 m links und rechts der Leitungsachse) muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht der Netze-Gesellschaft Südwest durchgeführt werden. Arbeiten mit schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne besondere Schutzmaßnahmen, nicht erlaubt. Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag >10 cm, Auftrag >30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSN rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen der Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und –wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [M]. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

14. Belange der Landwirtschaft

Während und nach der Baumaßnahme ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

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

F Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	09.04.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	12.06.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am	12.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	15.06.2020 03.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemein- den § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	15.06.2020 03.07.2020
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	15.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	18.09.2020
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	28.09.2020 28.10.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent- licher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	28.09.2020 28.10.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am	28.09.2021
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GmO/BW	am	28.09.2021
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	08.10.2021

Ausfertigung: Stadt Eppingen

Eppingen,

Thalmann
Bürgermeister



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Sulzfelder Straße IV" Plan Nr. 5.013

– Gewerbegebiet –

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB

Stand: 05.10.2021

Anlage

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB

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

Anlass und Ziel der Planung

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

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans waren die konkret vorliegenden baulichen Entwicklungsabsichten von ortsansässigen Gewerbebetrieben. Diese räumlichen Bedarfe beziehen sich teilweise auf konkrete betriebliche Erweiterungsabsichten andockend an den vorhandenen baulichen Bestand im Gebiet „Sulzfelder Straße III“.

In Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Eppingen und der städtebaulichen Planung wurden hierbei im Dialog mit den Bestandsbetrieben die erforderlichen Flächenpotenziale abgefragt (Baugrundstücksflächen). Dabei ergab sich eine Bedarfslage von ca. 2,3 - 2,5 ha aus der Eigenentwicklung des Stadtteils Mühlbach heraus, welche über den Bebauungsplan gedeckt werden kann.

Hinzu kommt die Tatsache, dass innerhalb der Stadt Eppingen derzeit nur noch eingeschränkt kurzfristig entwickelbare gewerbliche Entwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, da zum einen das Gewerbegebiet Tiefental nur noch über geringe Restflächenpotenziale verfügt und in der Perspektive mittelfristig entsprechend auch der regionalplanerischen Zielsetzungen weiterentwickelt werden soll. Zum anderen sind die gewerblichen Flächen am Standort Wiesental in Eppingen-Rohrbach mit Ausnahme eines einzigen gewerblichen Grundstücks ebenfalls für angrenzende Bestandsbetriebe vorgesehen und bilden damit kein gesamtstädtisch ausgerichtetes Gewerbeflächenpotenzial ab. Insofern besteht auch ein gesamtstädtisches Entwicklungserfordernis zum kurzfristigen Angebot weiterer gewerblicher Bauflächen.

Bezogen auf den Standort „Sulzfelder Straße IV“ ist dabei festzustellen, dass die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen allein zur Deckung des Mühlbacher Bedarfs nicht ausreichend gewesen wären. So hätten sich die Netto-Baugrundstücksflächen gegenüber dem dargestellten Bedarf von 2,3 – 2,5 ha nur auf ca. 1,5 ha belaufen und es hätte sich zudem aufgrund der erforderlichen gewerblichen Grundstückstiefen zwangsläufig eine einseitig angebaute Erschließungssituation ergeben. Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, ob über eine beidseitige Erschließung eine effizientere und flächensparende Erschließungsfunktion erreicht werden kann und in welchem Maße hierüber zusätzliche Baugrundstücksflächen zur Deckung des Bedarfs entstehen würden.

Im Ergebnis verfügt der Bebauungsplan „Sulzfelder Straße IV“ nun über ein gewerbliches Netto-Baulandpotenzial von insgesamt 2,9 ha, verfügt also über den Bedarf des Stadtteils Mühlbach hinaus über ein Baulandpotenzial von 0,4 - 0,6 ha, welches zur Deckung des kurzfristigen gesamtstädtischen Bedarfs der Stadt Eppingen herangezogen werden

kann bevor eine Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Tiefental als Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung der Stadt Eppingen vollzogen wird.

Vor diesem Hintergrund verfolgt der Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, vorhandenen Bestandsbetrieben am Standort Mühlbach eine weitergehende bauliche Entwicklung zu ermöglichen und in einem angemessenen, kleinteiligen Flächenpotenzial auch ein gesamtstädtisches gewerbliches Baulandangebot zu generieren.

Darüber hinaus besteht das Ziel der Bauleitplanung, die erweiterte Bestandsentwicklung einerseits möglichst effizient und flächensparend zu erschließen und dabei möglichst gut grünordnerisch in den umgebenden Landschaftsraum der offenen Kraichgaulandschaft einzubinden.

Verfahrensablauf

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

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen wurde im Parallelverfahren geändert und mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 01.03.2021 (Az. RPS21-2511-3 / 36) genehmigt.

Aufstellungsbeschlüsse:

In seiner öffentlichen Sitzung am 09.04.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst, die Aufstellungsbeschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.06.2020 bekannt gemacht.

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

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand über eine öffentliche Auslegung vom 15.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 im Rathaus der Stadt Eppingen statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 zur Äußerung zum Bebauungsplanvorentwurf und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Auf die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 15.09.2020 und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

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

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

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Eppingen am 15.09.2020 erfolgten die Entwurfs- und Offenlagebeschlüsse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beschlussfassung zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Stadtanzeiger am 18.09.2020. Der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) wurde nachfolgend gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.09.2020 bis zum 28.10.2020 im Rathaus der Stadt Eppingen ausgelegt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. 4 Abs. 2 BauGB vom 28.09.2020 bis zum 28.10.2020 wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) den Behörden und Nachbarkommunen zur Stellungnahme übersandt.

In öffentlicher Sitzung am 28.09.2021 wurde von Seiten des Gemeinderates der Stadt Eppingen die Abwägungsentscheidung zur Entwurfsoffenlage gefällt, auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten liegen vor:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Mai 2020
- Stellungnahme zu Gewerbelärmimmissionen, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 25.07.2019
- Prospektionsbericht 2019-0040 Eppingen-Mühlbach „Längenfeld“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 26.08.2019
- Baugrundgutachten, Dr Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 14.06.2010
- Ergänzendes Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 27.09.2019
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 17.12.2019

Auf die jeweiligen Fachgutachten als Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

Schutzgut	Bestandsbewertung	Eingriffsintensität
Bereiche und Elemente mit Funktionen von besonderer Bedeutung		
Boden	Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen	Erhebliche Eingriffswirkung
Landwirtschaft	Hohe Sensibilität aufgrund der hohen Bodenbonitäten und der guten agrarstrukturellen Ausgangssituation	Erhebliche Eingriffswirkung
Wasser	Hohe Sensibilität aufgrund des vorhandenen Grabens und der wertgebenden Bodenfunktionen	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	Offener transparenter Landschaftsraum, Sichtbarkeit im Nah- und Fernbereich	Erhebliche Eingriffswirkung
Bereiche und Elemente mit Funktionen von allgemeiner Bedeutung		
Arten und Biotope	Intensiv ackerbaulich genutzte Fläche	mittlere Erheblichkeit
Klima	Funktion zur Kaltluftentstehung, jedoch mit untergeordneter Funktion für angrenzende Siedlungslagen	unerheblich
Mensch und Erholung	Für siedlungsnaher Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	Archäologisches Kulturdenkmal angrenzend, landwirtschaftliches Ertragspotentials als Sachgut	mittlere Erheblichkeit

Vorgesehene plangebietsinterne Maßnahmen:

• Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Pflanzgebot für Stellplätze und für die Vorfelder der Baugrundstücke zur Pflanzung von Gehölzen (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Pflanzgebot zur Randeingrünung nach Norden und Westen (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Pflanzgebot zur Eingrünung des Retentionsbeckens (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Maßgaben zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Flächen (*Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima*)
- Maßgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (*Schutzgüter Wasser, Boden, Klima*)
- Maßgaben zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (*Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Beleuchtung der öffentlichen Räume zur Schonung nachtaktiver Insekten (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Definition der maximalen Gebäudehöhe/-kubatur (*Schutzgüter Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Ausschluss von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Fassadengestaltung und Maßgaben zur Gliederung von Fassaden (*Schutzgut Siedlungs- / Landschaftsbild*)
- Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen GRZ (*Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope*)
- Maßgaben zu Abgrabungen und Stützmauern (*Schutzgut Boden, Siedlungs- / Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Dimension, Orientierung und Gestalt von Werbeanlagen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Ausführung Niederspannungsfreileitungsnetzes als Kabelnetz (*Schutzgut Landschaftsbild*)

• Ausgleichsmaßnahme M 1: Weiterentwicklung des Grabenverlaufs am Südrand des Plangeltungsbereichs

Der Graben am Südrand des Plangeltungsbereichs sowie die entlang des Grabens vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die an den Gewässerlauf nördlich angrenzenden Flächen sind als Saumstreifen zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen abzufräsen und mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kräutermischung anzusäen, extensiv durch Mahd mit Abräumen des Mahdgutes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Am Nordrand der Maßnahmenfläche ist der vorhandene Grasweg auf einer Breite von 3,50 m zum Zweck der Pflege des Grabens und des Saumstreifens zu erhalten.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)

Für die naturschutzrechtliche Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Biotope wurde das Bewertungsverfahren der LUBW herangezogen (Ökokonto-Ausgleichsverordnung vom 19.12.2010). Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden dabei die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten den nach Durchführung der Planung (unter Einbeziehung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen) vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt (vgl. Tabelle im Anhang des Umweltberichts).

Im Ergebnis lässt sich folgende Darstellung treffen:

Bilanzierung Bestandszustand:	185.841 Ökopunkte
Bilanzierung Planungszustand:	126.881 Ökopunkte
Defizit im Vergleich zum Bestand:	<u>- 58.960 Ökopunkte</u>

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

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)

Ergänzend zur naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23/24 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010/2012 und der zugeordneten Arbeitshilfe basiert. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der Einstufung der Böden aus der Reichsbodenschätzung.

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt - 301.216 Ökopunkten zu konstatieren (vgl. Tabelle im Anhang des Umweltberichts).

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

Vorgesehene plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von 360.176 Ökopunkten (58.960 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 301.216 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch Abbuchung von 160.742 Wertpunkten von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokontomaßnahme der Trockenmauer im Gewann Bienhölde, welche als Gesamtmaßnahme mit 645.978 Wertpunkten bilanziert wurde und von der bislang 470.816 Wertpunkte für die Bebauungspläne „Wolfsgasse“, „Im Wiesental III“, „SO Solarpark Eppinger Feld“, „Im Wiesental II - 1. Änderung“ und „Adelshofer Vorstadt West“ ausgebucht wurden sowie 14.420 Wertpunkte für den Bebauungsplan "VEP Reitbetrieb Gewann Liß" vorgesehen sind.

Die Kompensation des darüber hinaus noch verbleibenden Kompensationsdefizits von 199.434 Ökopunkten erfolgt durch Abbuchung von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokontomaßnahme der Offenlegung des Rohrbachs, welche mit anrechenbaren 1.653.362 Ökopunkte bilanziert wurde. Von dieser Summe wurden bereits 315.146 Ökopunkte für den Bebauungsplan „Dorfwiesen / Herrenacker II“ ausgebucht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

In Bezug auf die Frage nach grundsätzlichen Standortalternativen ist festzustellen, dass es im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans um die Entwicklungsoption für Bestandsbetriebe aus dem angrenzenden Gewerbegebiet oder um in Mühlbach ortsansässige Betriebe geht. Hinzu kommt die Tatsache, dass innerhalb der Stadt Eppingen derzeit nur noch eingeschränkt kurzfristig entwickelbare gewerbliche Entwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, da zum einen das Gewerbegebiet Tiefental nur noch über geringe Restflächenpotenziale verfügt und in der Perspektive mittelfristig entsprechend auch der regionalplanerischen Zielsetzungen weiterentwickelt werden soll. Zum anderen sind die gewerblichen Flächen am Standort Wiesental in Eppingen-Rohrbach mit Ausnahme eines einzigen gewerblichen Grundstücks ebenfalls für angrenzende Bestandsbetriebe vorgesehen und bilden damit kein gesamtstädtisch ausgerichtetes Gewerbeflächenpotenzial ab. Insofern besteht auch ein gesamtstädtisches Entwicklungserfordernis zum kurzfristigen Angebot weiterer gewerblicher Bauflächen.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort

Im Hinblick auf den konkreten Standort wurden mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen geprüft. Die Erschließung der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist zwangsläufig aufgrund der bestehenden Erschließungsstruktur nur aus dem Bestandsgewerbegebiet heraus von der Längelfeldstraße möglich, da eine äußere Anbindung von Norden aus bislang nicht existent ist. In diesem Zuge muss der vorhandene Feldweg in seinem Querschnitt entsprechend der Anforderungen zur Abwicklung des gewerblichen Verkehrs ausgebaut und dann daran anschließend als Stickerschließung zur Erschließung der neu hinzukommenden gewerblichen Flächen weitergeführt werden. Richtung Osten besteht aufgrund des Verlaufs des Himmelreichbaches und der Lage der Flächen im Landschaftsschutzgebiet keine Entwicklungsalternativen. Im Westen verläuft in wenigen Metern Abstand zum Plangebiet die Grenze zur Gemeinde Sulzfeld.

Zusammenfassend handelt es sich bei der vorgesehenen baulichen Weiterentwicklung um die einzig sinnvolle Alternative andockend an das bestehende Gewerbegebiet.

Optimierung der Planung, Vermeidung unnötiger Eingriffswirkungen

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar.

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist vorgesehen auf Maßnahmen aus dem Ökokonto zurückzugreifen, welche Wert gebende landwirtschaftliche Flächen nicht beanspruchen (Trockenmauer im Gewann Bienhölde, Offenlegung des Rohrbachs).

Es werden zudem grünordnerische Maßnahmen vollzogen, um den Standort in den Landschaftsraum des Kraichgau-Hügellandes möglichst gut einzubinden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

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

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

Regierungspräsidium Stuttgart

- Anregung, den Verkauf Vor-Ort produzierter Ware zu konkretisieren, damit die Planung keinen regionalplanerischen Zielen entgegensteht
 - o *Ergänzung von Restriktionen zur Begrenzung von Verkaufsflächen im Textteil zur Vermeidung von Verstößen gegen die Raumordnung*

Landratsamt Heilbronn

- Hinweise zu den erforderlichen CEF-Maßnahmen
 - o *Verweis auf Planung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, sowie Sicherung durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag*
- Hinweise zum Vogelschutz
 - o *Aufnahme der Hinweise in die textlichen Festsetzungen*
- Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht aufgrund hochwertiger Böden
 - o *Verweis auf Umweltbericht und Begründung mit Darstellungen zu fehlenden Standortalternativen und der Entwicklung eines Bestandstandortes*
- Hinweise zu landwirtschaftlichen Immissionen und erforderlichen Abständen zu landwirtschaftlichen Kulturen
 - o *Aufnahme der Hinweise in die textlichen Festsetzungen bzw. Verweis auf bereits enthaltenen Hinweis zum Nachbarrecht*
- Hinweise zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange bei der Planung von Ausgleichsflächen
 - o *Verweis auf die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen zur Entwurfssof-fenlage*
- Hinweise zum Bodenschutz
 - o *Ergänzung der Hinweise in die textlichen Festsetzungen*
- Empfehlung eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen
 - o *Ergänzung der Hinweise in die textlichen Festsetzungen*

- Hinweise zum Grundwasser
 - o *Verweis auf bereits in den textlichen Festsetzungen enthaltene Hinweise*
- Anmerkung, dass für die geplante naturnahe Gewässergestaltung eine Plangenehmigung nach § 68 II WHG erforderlich ist
 - o *Anpassung des Entwicklungsziels der Maßnahme M1 zur Vermeidung von Eingriffen in den Graben*
- Hinweise zur Ableitung von Oberflächenwasser
 - o *Verweis auf Entwässerungsplanung und Erhaltung der Funktion des Entwässerungsgrabens am Südrand*

Regionalverband Heilbronn-Franken

- Hinweis auf Fernwasserleitung
 - o *Verweis auf nachrichtliche Darstellung der Leitungstrasse im Plan sowie Planung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des Schutzstreifens*
- Anregung eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen
 - o *Verweis auf Zulässigkeit, aber Verzicht auf Festsetzung einer Pflicht zur Vermeidung von Problemlagen*

Netze BW

- Erforderlichkeit einer Trafostation
 - o *Ergänzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) mit der Zweckbestimmung Umspannstation*
- Hinweise zu geplanten Versorgungseinrichtungen und vorhandener Kabeltrasse
 - o *Aufnahme der Hinweise in die textlichen Festsetzungen*

Netze-Gesellschaft Südwest

- Bei neuen Erschließungsstraßen soll eine Trasse für Gasleitungen und ein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen werden
 - o *Verweis auf Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung*
- Hinweise zu Maßnahmen im Schutzstreifen vorhandener Gasleitungen
 - o *Aufnahme der Hinweise in die textlichen Festsetzungen*

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Hinweise zur Sicherung bestehender Telekommunikationsleitungen und zur Bauausführung
 - o *Verweis auf bereits in den textlichen Festsetzungen enthaltene Hinweise*

IHK Heilbronn - Franken

- Hinweise zur Vermeidung von Einschränkungen angrenzender Gewerbebetriebe
 - o *Verweis auf Öffentlichkeitsbeteiligung mit Gelegenheit zur Stellungnahme*
- Anregung zum Ausbau der digitalen Infrastruktur
 - o *Verweis auf Erschließungsplanung und gesamtstädtischen Breitbandausbau*
 - o *Ergänzende Festsetzungen wurden nicht erforderlich*

Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung

- Informationen zu bestehenden Anlagen, der rechtlichen Sicherung, sowie Schutz- und Sicherheitshinweisen
 - o *Verweis auf erfolgte Abstimmung bzgl. der Verlegung der bestehenden Entleerungsleitung und dingliche Sicherung*
 - o *Verweis auf Planung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des Schutzstreifens, weshalb ein Leitungsrecht nicht erforderlich ist.*

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

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 28.08.2020 wird verwiesen.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (2) BauGB) gingen Stellungnahmen mit wesentlichen abwägungsrelevanten Belangen ein, welche wie folgt im Zuge der Abwägungsentscheidung behandelt wurden:

Landratsamt Heilbronn

- Anmerkung zum erforderlichen Pflanzabstand bei der Pflanzung von Feldhecken
 - o *Ergänzung des Pflanzabstandes in den textlichen Festsetzungen zum Pflanzgebot Pfg 1*

- Hinweis auf Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Vertrags für die CEF-Maßnahmen
 - o *Verweis auf erfolgte Abstimmung mit dem Landratsamt und Abschluss des Vertrags*
- Empfehlung einen Bodenabstand von Einfriedungen festzusetzen
 - o *Aufnahme eines Hinweises zu Maßnahmen zur Gewährleistung der Durchgängigkeit von Kleintieren*
- Empfehlung einer Festsetzung zur Unzulässigkeit von Steinschüttungen
 - o *Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Flächen*
- Hinweise zum Immissionsschutz bzgl. Betriebsbezogener Wohnnutzungen
 - o *Aufnahme der Hinweise in die textlichen Festsetzungen*
- Hinweis auf unerschlossene Grundstücke angrenzend an den Geltungsbereich
 - o *Verweis auf vorhandene Zugänglichkeit zur Unterhaltung des Biotops / der Grünfläche*

Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung

- Forderung der Festsetzung eines Leitungsrechts
 - o *Verweis auf Verlauf der Bodensee-Wasserleitung auf städtischen Grundstücken*
 - o *Verweis auf vorliegende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung*

Von weiteren TÖB / Behörden wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht oder aber auf Stellungnahmen verwiesen, welche bereits in vorhergehenden Verfahrensschritten abgewogen wurden (vgl. oben).

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 27.05.2021 wird verwiesen.

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW und der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Die Satzungsbeschlüsse zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften erfolgten in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Eppingen am 28.09.2021.

Gefertigt: Eppingen, 05.10.2021

Abteilung Stadtplanung
gez. Sybille Döngi



**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Sulzfelder Straße IV“
Plan Nr. 5.013**

– *Gewerbegebiet* –

Begründung

Stand: 27.05.2021

Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5.013 „Sulzfelder Straße IV“ in Eppingen-Mühlbach

1. Allgemeines

Die Große Kreisstadt Eppingen ist eine Flächengemeinde mit sechs Stadtteilen und derzeit rund 22.000 Einwohnern. Der Zentralort Eppingen bildet dabei den Siedlungsschwerpunkt und versorgt den Raum mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Der Regionalplan der Region Heilbronn-Franken weist Eppingen als Unterzentrum und künftig auszubauendes Mittelzentrum aus.

Die Kernstadt Eppingen bildet den zentralörtlichen Ort innerhalb der Gesamtstadt aus und beherbergt den Hauptbesatz der gewerblichen Betriebe innerhalb der Gesamtstadt Eppingen. Neben den zentralen kernstädtischen Standorten verfügt die Stadt Eppingen jedoch auch über dezentrale Gewerbestandorte in den Stadtteilen, welche trotz ihrer peripheren Lage dennoch über einen wirtschaftlich bedeutsamen Betriebsbesatz verfügen. Der gewerbliche Schwerpunkt im Stadtteil Mühlbach befindet sich im Nordwesten des Ortes an der Sulzbacher Straße. Dieser ist bereits seit einiger Zeit aufgesiedelt und soll in Richtung Norden erweitert werden. Die wesentliche Zielsetzung der Gebietsentwicklung ist die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für ortsansässige und insbesondere angrenzende Betriebe in unmittelbarer räumlicher Nähe.

2. Erfordernis / Ziele der Bauleitplanung / Verfahrenswahl

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

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans sind die konkret vorliegenden baulichen Entwicklungsabsichten von ortsansässigen Gewerbebetrieben. Diese räumlichen Bedarfe beziehen sich teilweise auf konkrete betriebliche Erweiterungsabsichten andockend an den vorhandenen baulichen Bestand im Gebiet „Sulzfelder Straße III“.

In Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Eppingen und der städtebaulichen Planung wurden hierbei im Dialog mit den Bestandsbetrieben die erforderlichen Flächenpotenziale abgefragt (Baugrundstücksflächen).

Entsprechend der Aussagen der Wirtschaftsförderung (Stand Juli 2020) besteht bei folgenden Firmen ein Erweiterungs- / Entwicklungsbedarf:

- Firma NIVUS: 0,8 – 1,0 ha
- Firma Maschinenbau Ehehalt: 1,0 ha
- Firma Zimmerei Bürger: 0,3 ha
- Firma Berotec: 0,2 ha

Damit besteht eine Bedarfslage von ca. 2,3-2,5 ha aus der Eigenentwicklung des Stadtteils Mühlbach heraus, welche über den Bebauungsplan gedeckt werden kann.

Hinzu kommt die Tatsache, dass innerhalb der Stadt Eppingen derzeit nur noch eingeschränkt kurzfristig entwickelbare gewerbliche Entwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, da zum einen das Gewerbegebiet Tiefental nur noch über geringe Restflächenpotenziale verfügt und in der Perspektive mittelfristig entsprechend auch der regionalplanerischen Zielsetzungen weiterentwickelt werden soll. Zum anderen sind die gewerblichen Flächen am Standort Wiesental in Eppingen-Rohrbach mit Ausnahme eines einzigen gewerblichen Grundstücks ebenfalls für angrenzende Bestandsbetriebe vorgesehen und bilden damit kein gesamtstädtisch ausgerichtetes Gewerbeflächenpotenzial ab. Insofern besteht auch ein gesamtstädtisches Entwicklungserfordernis zum kurzfristigen Angebot weiterer gewerblicher Bauflächen.

Bezogen auf den Standort „Sulzfelder Straße IV“ ist dabei festzustellen, dass die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen allein zur Deckung des Mühlbacher Bedarfs nicht ausreichend wären. So hätten sich die Netto-Baugrundstücksflächen gegenüber dem dargestellten Bedarf von 2,3 – 2,5 ha nur auf ca. 1,5 ha belaufen und es hätte sich zudem aufgrund der erforderlichen gewerblichen Grundstückstiefen zwangsläufig eine einseitig angebaute Erschließungssituation ergeben.

Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, ob über eine beidseitige Erschließung eine effizientere und flächensparende Erschließungsfunktion erreicht werden kann und in welchem Maße hierüber zusätzliche Baugrundstücksflächen zur Deckung des Bedarfs entstehen würden. Im Ergebnis verfügt der Bebauungsplan „Sulzfelder Straße IV“ nun über ein gewerbliches Netto-Baulandpotenzial von insgesamt 2,9 ha, verfügt also über den Bedarf des Stadtteils Mühlbach hinaus über ein Baulandpotenzial von 0,4-0,6 ha, welches zur Deckung des kurzfristigen gesamtstädtischen Bedarfs der Stadt Eppingen herangezogen werden kann bevor eine Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Tiefental als Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung der Stadt Eppingen vollzogen wird.

Vor diesem Hintergrund verfolgt der Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, vorhandenen Bestandsbetrieben am Standort Mühlbach eine weitergehende bauliche Entwicklung zu ermöglichen und in einem angemessenen, kleinteiligen Flächenpotenzial auch ein gesamtstädtisches gewerbliches Baulandangebot zu generieren.

Darüber hinaus besteht das Ziel der Bauleitplanung, die erweiterte Bestandsentwicklung einerseits möglichst effizient und flächensparend zu erschließen und dabei möglichst gut grünordnerisch in den umgebenden Landschaftsraum der offenen Kraichgaulandschaft einzubinden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen wird im Parallelverfahren geändert (11. punktuelle Änderung), da im Flächennutzungsplan bisher nur die südliche Teilfläche des Plangebiets als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Gemarkung Eppingen-Mühlbach wird begrenzt durch:

- den Verlauf des Feldwegs (Flurstück Nr. 5091) im Norden,
- den Verlauf des Feldwegs (Flurstück Nr. 5139) sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen im Osten,
- das Bestandsgewerbegebiet "Sulzfelder Straße III" im Süden,
- das Flurstück 5090 im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sulzfelder Straße IV“ beinhaltet ganz oder teilweise die Flurstücke Nr. 4742, 4748, 4749, 5050, 5051, 5052, 5053, 5054, 5055, 5056, 5057, 5058, 5059, 5060, 5061, 5062, 5063, 5064, 5065, 5066, 5067, 5068, 5069, 5070, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075, 5076, 5077, 5078, 5079, 5080, 5081, 5082, 5083, 5084, 5085, 5086, 5087, 5088, 5089, 5139, 5184, 5185, 5186, 5187, 5188, 5189 und 5190.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 4,2 ha.

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

Abb.: Abgrenzung des Plangebiets (unmaßstäblich)



4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit im Außenbereich landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzt. Im Osten befindet sich in Verlängerung der Längelfeldstraße ein Feldweg, im Süden verläuft ein Graben, der die Grenze zum Bestandsgebiet markiert.

Abb.: Grabenstruktur am Südrand des Plangebietes mit dem angrenzenden Bestandsgewerbebetrieb



Abb.: Feldwege am Nord- und am Ostrand des Plangebietes



5. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Die rechtsverbindliche 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet zum Teil als geplante Gewerbefläche und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar. Vor diesem Hintergrund wird der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen im Parallelverfahren (11. punktuelle Änderung) geändert.

Abb.: 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2017 des Verwaltungsraums Eppingen - Gemmingen – Ittlingen



Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans 2020 fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Flächen mit geringem bis mittlerem Raumwiderstand, allerdings mit kritischer Ausgangssituation aufgrund bestehender Restriktionen und Konflikte dar.

In Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope grenzt das Plangebiet laut Landschaftsplan an einen großräumig zusammenhängenden Biotopkomplex mit hoher Wertigkeit (Himmelreichbach und umgebende Aueflächen) an. Aufgrund der hohen Bodenbonitäten ist die gesamte Fläche als Vorrangstandort für die Landwirtschaft (Vorrangflur 1) dargestellt.

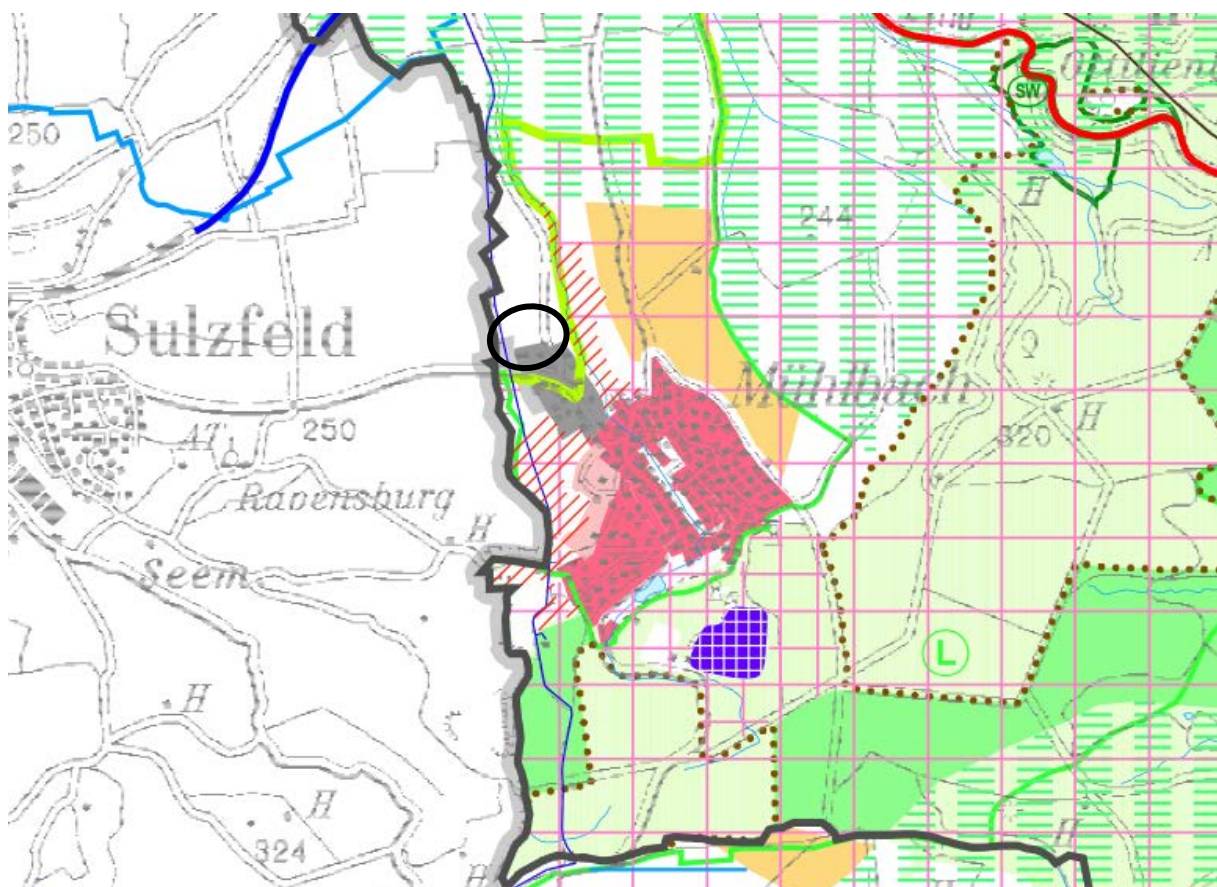
In den Vorschlägen für landschaftsplanerische Maßnahmen ist insbesondere die Notwendigkeit grünordnerischer Maßnahmen zur Einbindung des Ortsrandes formuliert.

Die Berücksichtigung der genannten Konflikte und Maßnahmen erfolgt durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Pflanzgebote zur Eingrünung (vgl. Umweltbericht).

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine regionalplanerischen Ziele aus, welche im Konflikt mit der geplanten gewerblichen Weiterentwicklung stehen.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2019)



Landesentwicklungsplan

Nach der Raumstruktur des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg ist Eppingen dem Mittelbereich Heilbronn im ländlichen Raum im engeren Sinn in der Region Franken zuzuordnen. Zudem liegt es auf einer Landesentwicklungsachse (regional ausgeformt). Nach Plansatz 2.4.3.2 sind hier die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots u.a. durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen zu verbessern. Da die Gewerbegebietsentwicklung an eine bestehende Siedlungsstruktur anschließt, wird auch dem Plansatz 3.1.9 (Anbindegebot) entsprochen.

Geschützte Bereiche nach EU-Recht

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

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“. Zweck des Naturparks ist nach § 3 der Naturparkverordnung, „diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen, ...“. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen ist der landschaftlichen Erholung deshalb grundsätzlich ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im Hinblick auf den Eingriff durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ist festzustellen, dass quantitativ 1,7 ha am äußeren Rand der Gebietskulisse des Naturparks betroffen sind. In Bezug auf die Gesamtgröße des Naturparks von 33.209 ha handelt es sich dabei jedoch um einen Eingriff von untergeordneter Bedeutung. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer Erschließungszone (innere Abgrenzung des Naturparks), die für die kommunale und infrastrukturelle Entwicklung bestimmt ist und in der die Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde für Eingriffe entsprechend der Naturparkverordnung nicht erforderlich ist.

Qualitativ weist das Plangebiet keine besondere kulturlandschaftliche Prägung auf, sondern ist bereits durch das südlich vorhandene Gewerbegebiet vorbelastet. Der randlich verlaufende Feldweg Richtung Eppingen wird durch Radfahrer und Fußgänger für die siedlungsnahen Erholung genutzt. Einrichtungen der Erholungsnutzung als Freizeitschwerpunkte (bspw. Sportanlagen, Aufenthaltsorte, Aussichtspunkte, Grillstellen, gastronomische Angebote etc.) sind jedoch im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Eine über die unmittelbare wohnortnahe Erholungsnutzung hinausgehende oder gar touristische Funktion im Kontext des Naturparks erfüllt das Gebiet damit nicht. Die vorhandene Wegeverbindung kann zudem aufrechterhalten werden.

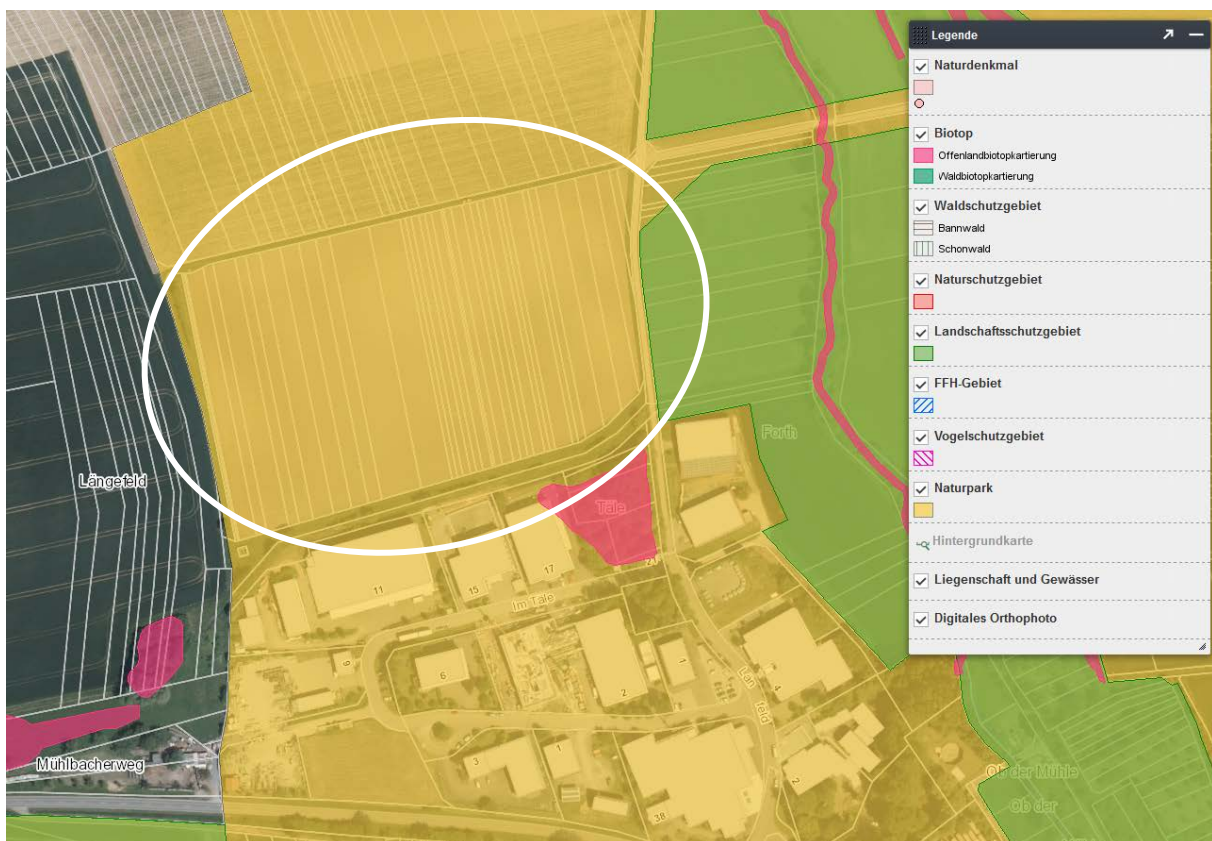
In der Summe entstehen durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung zwar standortbezogene Veränderungen im Siedlungs- und Landschaftsbild, in der Wirkung des Vorhabens auf den Naturpark sind die Beeinträchtigungen jedoch nur als untergeordnet im Hinblick auf die Gesamtqualität des Naturparks einzuordnen.

Östlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hügel und Bachtäler zwischen Eppingen und Mühlbach“. Durch den Bebauungsplan kommt es zu einem geringfügigen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet im Bereich der geplanten Erschließungsstraße für die Herstellung befestigter Verkehrsflächen und für Bankett und Böschungsflächen (Grünfläche/unbefestigt) auf einer Fläche von insgesamt ca. 280 m². Zudem ist die Verlegung eines unterirdischen Kanals auf einer Länge von ca. 60 m innerhalb des Landschaftsschutzgebiets erforderlich.

Auf Antrag wurde vom Landratsamt Heilbronn mit Schreiben vom 28.01.2020 (AZ 2020-330-N-V) die naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 8 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hügel und Bachtäler zwischen Eppingen und Mühlbach“ und § 54 Abs. 2 NatschG für diesen Eingriff erteilt.

Mit wenigen Metern Abstand befindet sich südlich des Geltungsbereichs ein gesetzlich geschütztes Biotop („Feuchtgebiet im Täle“, Biotop.Nr. 168191250298), in das nicht eingegriffen wird.

Abb.: Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW, 2019)



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an das ausgedehnte Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Nr. 2: Altneolithische Siedlung, Urnefelderzeitliche Siedlungsreste, Römische Siedlung / Villa rustica.

Da in diesem Bereich mit archäologischen Funden zu rechnen ist, wurde zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege veranlasst. Im Rahmen dieser Prospektion wurden mehrere Befunde freigelegt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist eine bauvorgreifende Ausgrabung allerdings nicht erforderlich, auf die Möglichkeit archäologischer Befunde und Funde gem. § 20 DSchG (zufällige Funde) ist jedoch hinzuweisen.

Auf den Prospektionsbericht als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Überschwemmungsgebiete

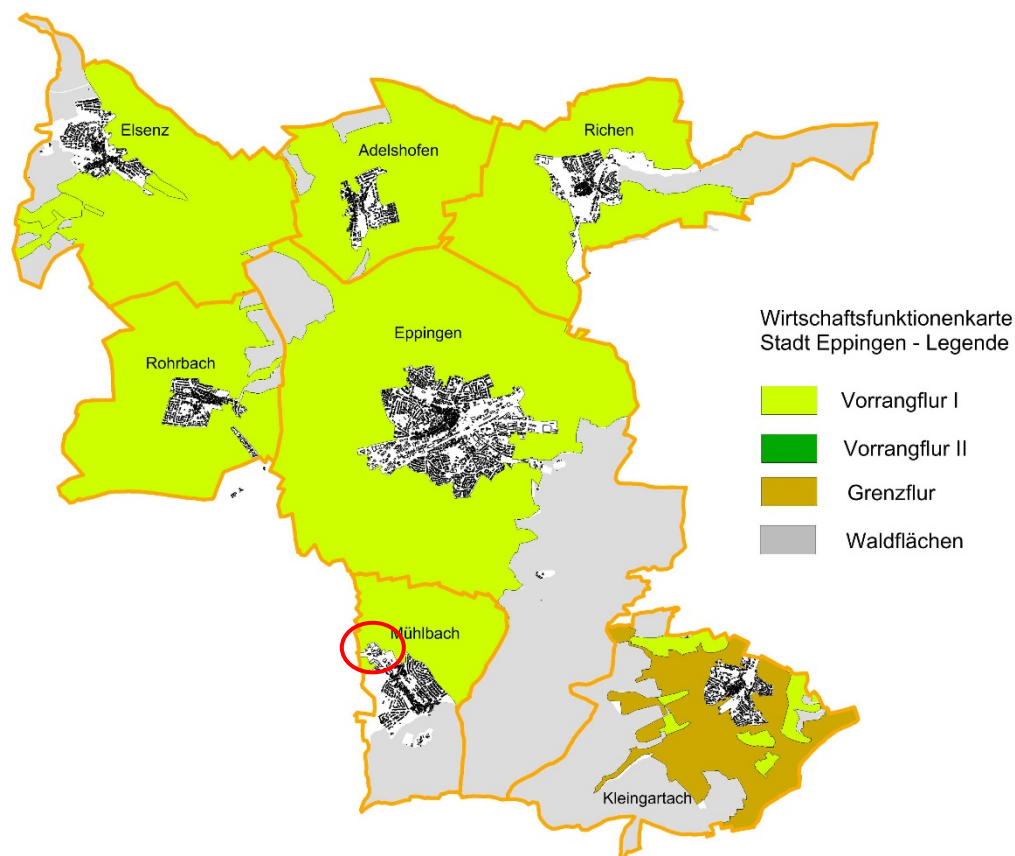
In ca. 100 m Entfernung zum Gebiet verläuft der Himmelreichbach. Laut der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegen für diesen Bereich jedoch keine Aussagen zur Hochwassergefährdung vor. Deshalb wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet anhand von vorliegenden Berechnungen zur Wasserspiegellage und einem eventuellen Ausuferern bei verschiedenen Wassermengen geprüft. Da die geplante Erschließungsstraße etwa 2,0 m höher liegt, als die Böschungsoberkante des Himmelreichbachs und das Gelände nach Westen noch weiter ansteigt, ist dabei selbst bei einem extremen Hochwasserereignis keine Gefährdung des Plangebiets absehbar.

Belange der Landwirtschaft

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

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine sehr hohe Bedeutung. Hinzu kommt, dass das Plangebiet sich als großer landwirtschaftlicher Schlag darstellt und aufgrund der guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen sehr gut bewirtschaftbar ist. In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet dementsprechend auch als Vorrangflur Stufe I dargestellt. Im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sich jedoch, dass diese Kategorisierung faktisch für alle Teilräume der Stadt Eppingen, welche sich auf das leicht hügelige offene Kraichgauraum mit seinen durchweg hohen Bodengüten bezieht, gleichermaßen gilt.

Abb.: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015)

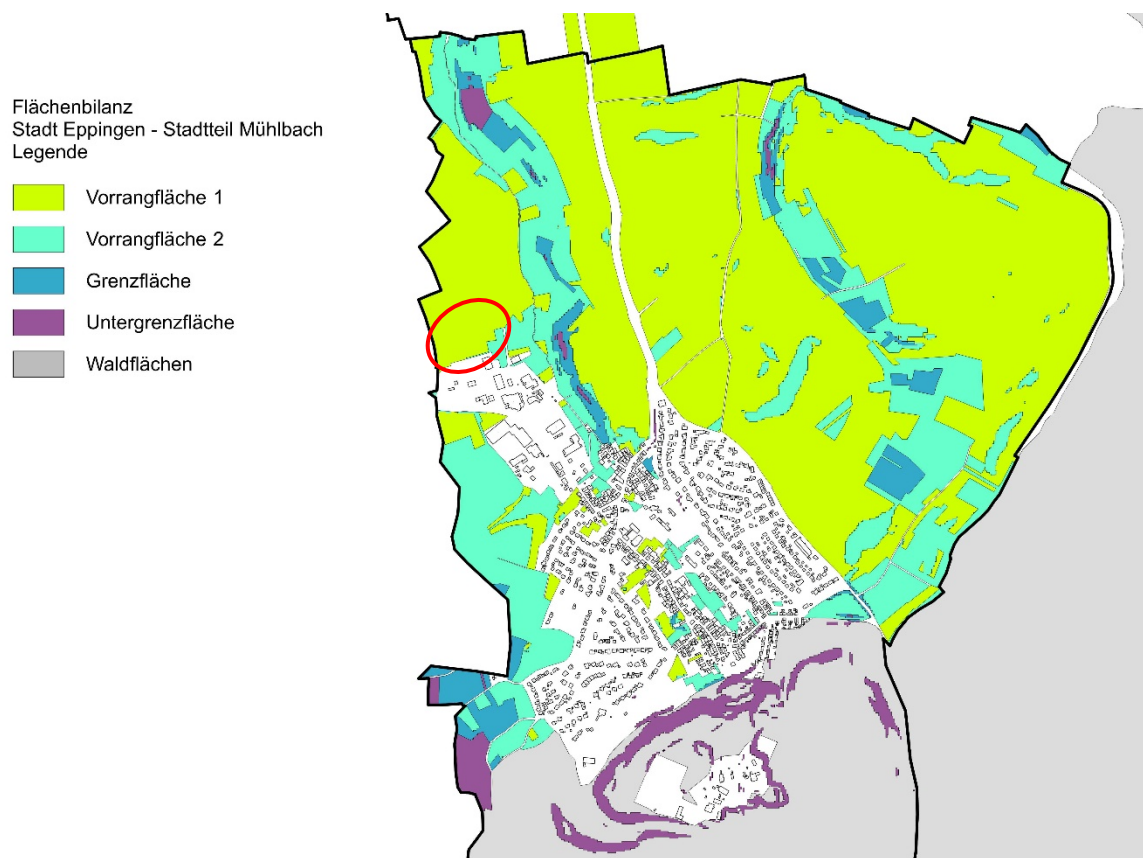


Mit Blick auf die Flurbilanz am Standort Mühlbach und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das Plangebiet als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wird. Auch dies trifft jedoch in der Analogie für weite Teile des offenen Kraichgaulandes aufgrund der hier vorzufindenden Bodenbonitäten zu. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind lediglich östlich des Himmelsreichbachs aufgrund der dort vorhandenen Hangneigungen und gleichfalls in den zur Ravensburg hin ansteigenden Hanglagen Vorrangflächen der Stufe 2 und schlechter vorhanden. Beide Bereiche sind jedoch landschaftsökologisch sehr hochwertig und mit entsprechenden naturschutzrechtlichen Schutzgebietskulissen (LSG) wie auch regionalplanerischen Zielen zur Sicherung der ökologischen Qualitäten belegt.

Der Entzug der landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der vorhandenen Bodenbonitäten und der guten agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff darzustellen. Der Eingriff ist jedoch vor dem Hintergrund zu sehen, dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplan und der damit verbundenen Flächenentwicklung um eine Weiterentwicklung eines Bestandsstandortes handelt und die angrenzenden Betriebe, welche sich teilweise in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans entwickeln wollen, an ihren Firmenstandort gebunden sind. Insofern bestehen letztlich im Hinblick einer weitergehenden Gebietsentwicklung am Standort Sulzfelder Straße faktisch kaum Alternativen und Vermeidungsoptionen. Dies gilt auch für die konkrete Standortentwicklung, da aufgrund der Gemarkungsgrenze nur eine Entwicklung des Bestandsstandortes nach Norden hin Frage kommt.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt 3,64 ha an ackerbaulich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff darzustellen. In Bezug auf die in der Stadt Eppingen insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (5.187 ha, davon 4.656 ha Ackerflächen (Stand: 2016) durch 45 Haupteinwerbungs- und 59 Nebeneinwerbsbetriebe (Stand: 2010)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan 0,08 % der ackerbaulich genutzten Flächen. In Bezug auf den Standort „Sulzfelder Straße IV“ wird die Ackerfläche (Flurstücke Nr. 5053 – 5089) bisher von einem Landwirt bewirtschaftet, der diese Flurstücke zum Teil gepachtet und zum Teil mit anderen Landwirten aus Mühlbach getauscht hat. Insgesamt bewirtschaftet er 47 ha (davon 43 ha Ackerflächen) im Nebenerwerb und wird in seiner Existenz durch die Flächeninanspruchnahme nach eigener Auskunft nicht gefährdet.

Abb.: Flurbilanz Stadtteil Mühlbach (Quelle: LEL, 2015)



6. Vorliegende Fachgutachten

Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegt eine Stellungnahme zu Gewerbelärmimmissionen vor (Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 25.07.2019). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Gewerbebetriebe tags die Ansätze für übliche flächenbezogene Schalleistungspegel nach DIN 18005-1 Abs. 5.2.3 in Höhe von 60 dB(A)/m² voll ausschöpfen können. Aufgrund betriebsbezogener Wohnnutzungen im angrenzend bestehenden Gewerbegebiet besteht eine erhöhte nächtliche Schutzbedürftigkeit. Nachts sind deshalb reduzierte flächenbezogene Schalleistungspegel von 45 dB(A)/m² anzusetzen. Diese können Gewerbebetriebe voll ausschöpfen.

Auf die fachliche Stellungnahme als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Gruppe für ökologische Gutachten (Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Mai 2020) vor. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem geplanten Gewerbegebiet in Eppingen – Mühlbach wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel) nachgewiesen.

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europa-rechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) im Falle der Vögel.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten muss für die Feldlerche eine Maßnahme im Sinne von CEF-Maßnahmen realisiert werden.

Zudem ist Monitoring notwendig, um den Verlauf der Maßnahme zu kontrollieren und gegebenenfalls zusätzliche Anpassungen vorzugeben, welche den Zielen der Maßnahme entspricht.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Durchführung der erforderlichen CEF-Maßnahmen erfolgt auf den Flst. 5128 und 5998, Gemarkung Mühlbach. Zur rechtlichen Sicherung der Maßnahmen wird vor Satzungsabschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen.

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Archäologie

Da sich das Plangebiet angrenzend an ein ausgedehntes Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG befindet, wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Voruntersuchung veranlasst. Bei der Prospektion durch Sondageschnitte wurden mehrere Befunde freigelegt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist eine bauvorgreifende Ausgrabung allerdings nicht erforderlich (vgl. auch Punkt 5. Denkmalschutzrechtliche Aspekte).

Auf den Prospektionsbericht als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung durchgeführt. Dabei wurde keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt, es besteht deshalb kein weiterer Handlungsbedarf (vgl. auch Punkt 5. Altlasten)

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vor (Dr Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 14.06.2010), das Aussagen zur allgemeinen Baugrund- und Grundwassersituation sowie zur Versickerungsfähigkeit der Böden enthält.

Auf Grundlage der Straßen- und Kanalplanung wurde zudem ein ergänzendes ingenieurgeologisches Bodengutachten erstellt (Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 27.09.2019).

Auf die Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

7. Dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche und grünordnerische Entwicklungskonzeption

Bauliche Entwicklung und Erschließung

Für die Erweiterung des Gewerbestandes Sulzfelder Straße wird das Ziel verfolgt, über eine möglichst effiziente Erschließung möglichst offene Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, die in Art und Maß der baulichen Nutzung eine Flexibilität für die Betriebe ermöglichen.

Wesentliches städtebauliches Entwurfskriterium ist dabei die Lage des Erweiterungsstandortes am Nordrand der Siedlungslage des Stadtteils Mühlbach im Kontext der Aue des Himmelreichbachs. Ziel ist es, an die bestehende Erschließungsstruktur des Gewerbestandes Sulzfelder Straße anzudocken und den neu entstehenden Gewerbestandort möglichst gut in den angrenzenden, sehr offenen Landschaftsraum einzufügen.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes „Sulzfelder Straße IV“ ist zwangsläufig aufgrund der bestehenden Erschließungsstruktur nur aus dem Bestandsgewerbegebiet heraus von der Längelfeldstraße möglich, da eine äußere Anbindung von Norden aus bislang nicht existent ist. In diesem Zuge wird der vorhandene Feldweg in seinem Querschnitt entsprechend der Anforderungen zur Abwicklung des gewerblichen Verkehrs ausgebaut und dann daran anschließend als Stickerschließung zur Erschließung der neu hinzukommenden gewerblichen Flächen weitergeführt. Der Ausbaustandard von 6,50 m ermöglicht dabei einerseits die Abwicklung des entstehenden gewerblichen Verkehrs, ist aber auch andererseits geeignet, im Falle einer langfristig möglichen Nordumfahrung von Mühlbach das Gesamtgewerbegebiet zu erschließen. Am Abknicken der neuen Gebietserschließung führt der bestehende Feldweg weiter nach Norden und erfüllt auch weiterhin die Funktion der landwirtschaftlichen Erschließung, aber auch der Radwegeverbindung nach Norden in Richtung Kernstadt Eppingen. Die nach Westen leicht hangaufwärts führende Stickerschließung endet in einer Wendeanlage, welche für den gewerblichen Verkehr ausreichend dimensioniert ist. Von der Stickerschließung können effizient und flexibel beidseits gewerbliche Flächenpotenziale erschlossen werden. Eine gewerbliche Bebauung ist hier bis zu einer Gebäudehöhe von 11,0 m zulässig.

Am Westrand des Plangebiets verläuft eine Wasserleitung der Bodensee-Wasserversorgung (BWV). Zur Sicherung und Freihaltung der Leitung und des 6 m breiten Schutzstreifens ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Im Bestand quert zudem eine Entleerungsleitung der BWV das Plangebiet. Diese wird in Abstimmung mit dem Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung in den nördlichen Feldweg verlegt. Eine entsprechende beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit ist bereits eingetragen.

Vorgesehene grünordnerische Einbindung

Im Hinblick auf die grünordnerischen Aspekte erfährt der Gewerbestandort durch die vorhandenen bzw. neu zu entwickelnden Gräben für die Ableitung des unbelasteten Regenwassers in Richtung des Vorfluters des Himmelreichbachs eine Gliederung und Struktur. So wird der vorhandene Graben am Südrand des Plangebietes als grünordnerische Fuge erhalten und dahingehend qualifiziert, dass nördlich angrenzend eine durchgängige Saumstruktur entwickelt wird. Am Westrand und Nordrand muss zur Ableitung des Außengebietswassers eine zusätzliche Grabenstruktur ausgebildet werden, welche durch die Grünfläche im Kontext des Verlaufs der Leitungstrasse der Bodenseewasserversorgung und der Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken (Pflanzung einer dichten Heckenstruktur mit eingelagerten Baumstandorten) zu sehen ist. Zusammen bilden diese Elemente einen nach Westen und Norden zum Landschaftsraum ausgerichtete grünordnerische Einbindung aus.

Das im Nordosten des Plangebiets vorgesehene zentrale Regenrückhaltebecken wird zudem durch Gehölzpflanzungen im Norden und Süden eingegrünt. Die Zugänglichkeit für Wartung und Pflege des Beckens wird dabei über das Freihalten eines Pflegewegs am Westrand und eines Zugangs von dem vorhandenen Feldweg im Nordosten gewährleistet.

Schließlich werden entlang der nach Norden weiterzuentwickelnden Erschließungsstraße und des Feldwegs Einzelpflanzgebote (hochstämmige Laubbäume als Straßenbäume) festgesetzt, welche die wichtige Achse in den Landschaftsraum grünordnerisch gliedern sollen.

Im Hinblick auf die dreidimensionale Wirkung des Baugebietes in der Hanglage hinauf in Richtung Ravensburg wird für die entstehenden Dachflächen flacher und flach geneigter Dächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, um die Wirkung der Dachflächen auf den Landschaftsraum möglichst zu minimieren.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Für die zentrale Rückhaltung des Oberflächenabflusses der Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist im Nordosten ein Regenrückhaltebecken geplant. Für die gedrosselte Ableitung in den im Osten verlaufenden Himmelreichbach ist ein neuer Regenwasserkanal vorgesehen. Zur Ableitung des Außengebietswassers sind am West- und Nordrand des Plangebiets neue Entwässerungsgräben geplant. Diese leiten teilweise ebenfalls in den neuen Regenwasserkanal im Norden ein und teilweise in den vorhandenen Graben im Süden des Plangebiets.

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll über Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal Richtung Eppingen erfolgen. Der südliche Teil der geplanten Gewerbegebietsentwicklung ist im aktuellen AKP bereits berücksichtigt. Da direkt in den Überleitungskanal entwässert werden soll und das Ortsnetz von Mühlbach somit nicht belastet wird, ist die Erweiterung (nördliche Teilfläche) für den AKP nicht erheblich. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Überleitungskanals ist für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers absehbar ausreichend.

8. Erläuterungen der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der planungsrechtlichen Sicherung der betrieblichen Entwicklung der vorhandenen gewerblichen Betriebe am Standort Sulzfelder Straße, wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind entsprechend § 8 (2) BauNVO zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die nach § 8 (2) allgemein zulässigen **Tankstellen** werden nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da das Plangebiet mit der beabsichtigten baulichen Entwicklung nördlich des Gebietes „Sulzfelder Straße III“ keine unmittelbare Ausrichtung auf den übergeordneten Straßenverkehr besitzt, die Erschließung als Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs über eine reduzierte Stickerschließung erfolgen wird und die gewerbliche Entwicklung überwiegend für örtliche Betriebe vorgesehen ist.

Ebenso werden die nach § 8 (2) allgemein zulässigen **Anlagen für sportliche Zwecke** nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Grund hierfür ist die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Stadt Eppingen, Sportanlagen an vorhandenen Standorten in den Stadtteilen und der Kernstadt zu konzentrieren und hier bereits ausreichende Standorte bestehen.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** werden nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Grund hierfür ist die periphere, abseitige Lage des Plangebietes und die Situation, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Entwicklungsflächen in einem unmittelbaren Kontext zu den angrenzenden gewerblichen Betrieben stehen und zu deren gewerblicher Weiterentwicklung vorgesehen sind. Es ist zudem grundlegendes Ziel der Stadt Eppingen, diese Nutzungstypik an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln, welche auch fußläufig und über den ÖPNV angebunden sind. Das Plangebiet erfüllt diese Voraussetzungen nicht, hier existieren innerhalb der Stadt Eppingen im Hinblick auf die Lagegunst, Frequenz und Öffentlichkeitswirksamkeit städtebaulich angemessenere Standorte.

Auch die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** werden ausgeschlossen, da die im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Entwicklungsflächen in einem unmittelbaren Kontext zu den angrenzenden gewerblichen Betrieben stehen und zu deren gewerblicher Weiterentwicklung vorgesehen sind. Zudem existieren im Hinblick auf die Lagegunst, Frequenz und Öffentlichkeitswirksamkeit städtebaulich angemessenere Standorte, weshalb dieser Nutzungstyp ausgeschlossen wird. Hinzu kommt, dass sich die Stadt Eppingen im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption dafür ausgesprochen hat, Vergnügungsstätten auf bestimmte Bereiche zu konzentrieren (Gebiet Kerngebiet Innenstadt), um die mit diesen Nutzungen verbundenen städtebaulich negativen Auswirkungen räumlich zu begrenzen.

Nach § 1 (9) BauNVO werden zudem folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung werden ausgeschlossen, um Fremdwerbeanlagen, welche landschaftsbildprägend wirken können zu vermeiden. Ziel ist es, das Ortsbild nicht übermäßig mit Werbeanlagen zu überfrachten und ein hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen. Zur Minimierung und Steuerung werden deshalb Werbeanlagen ausschließlich auf die Nutzung der vor Ort ansässigen Betriebe beschränkt.

Über die Vergnügungsstätten hinaus werden auch **Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind** ausgeschlossen. Hintergrund ist, dass die beschriebenen Betriebstypen laut Rechtsprechung nicht den Vergnügungsstätten, sondern gewerblichen Betrieben zuzuordnen sind, jedoch für diese Betriebe die gleichen oben dargestellten städtebaulichen Ausschlussgründe gelten wie für Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus werden **Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe analog der in den textlichen Festsetzungen formulierten Definition** ausgeschlossen. Hintergrund des Ausschlusses ist die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Stadt Eppingen, die Etablierung von Konkurrenzstandorten zu den städtebaulich integrierten Handelslagen in der Innenstadt und am Innenstadtrand auszuschließen und die Innenstadt und das direkte stadträumliche Innenstadtumfeld als multifunktionaler Standort für Handel, Dienstleistung, Wohnen und Freizeit zu stärken. Es ist zudem grundlegendes Ziel der Stadt Eppingen, diese Nutzungstypik an Standorten anzusiedeln, welche auch fußläufig und über den ÖPNV angebunden sind. Das Plangebiet erfüllt diese Voraussetzungen nicht, hier existieren innerhalb der Stadt Eppingen im Hinblick auf die Lagegunst, Frequenz und Öffentlichkeitswirksamkeit städtebaulich angemessenere Standorte.

Der Verkauf von im Gebiet hergestellten oder weiter zu verarbeitenden oder weiter verarbeiteten Produkten soll jedoch zugelassen werden. Das Regierungspräsidium hat in seiner Stellungnahme vom 29.06.2020 die Besorgnis geäußert, dass durch das mehrfache Auftreten von Verkaufsflächen von Vor-Ort produzierter Ware insgesamt – wegen der Agglomerationswirkung – Verkaufsflächen von mehr als 799 m² entstehen könnten. Dies sei raumordnerisch bedenklich. Das Regierungspräsidium empfiehlt: „*Wir regen daher an, für den sog. Eigenverkauf eine prozentuale betriebsbezogene Flächenbegrenzung der betrieblichen Nutzfläche und eine absolute Flächenobergrenze in den Textteil aufzunehmen. Die Grenze der Großflächigkeit sollte dabei keinesfalls überschritten werden.*“ Die Stadt hat die Anregung aufgegriffen und folgende Untersuchung angestellt: Unterstellt, das gesamte Plangebiet würde maximal von einem Betrieb ausgenutzt, dann dürfte dieser eine Betrieb eine Verkaufsfläche von 799 m² haben. Das Verhältnis von 799 zur Gesamtbetriebsgröße ist die „*prozentuale betriebsbezogene Flächenbegrenzung der betrieblichen Nutzfläche*“, die das Regierungspräsidium verlangt. Dies hat zu folgendem Ergebnis geführt.

Gewerbliche Baufläche: 29.619 m²

Überbaubare Fläche (GRZ 0,8): 23.695,2 m²

Annahme: 4 Geschosse möglich bei Gebäudehöhe 11,0 m

Somit mögliche Betriebsfläche: 94.781 m²

Anteil von 799 m² Verkaufsfläche an der gesamten Betriebsfläche: ca. 0,84 %

Es wäre somit festzusetzen gewesen, dass ein Betrieb 0,84 % der Gesamtbetriebsfläche als Verkaufsfläche haben darf. Dies ist nicht praktikabel. Angenommen, es siedelt sich ein Betrieb mit 500 m² Betriebsfläche an, dann dürfte dieser weniger als 5 m² Verkaufsfläche haben. Eine so verstandene prozentuale Verkaufsflächenbegrenzung würde dazu führen, dass

der Verkauf von Vor-Ort produzierter Ware gänzlich unmöglich ist.

Es wird daher – in Anlehnung an BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 - 4 C 16/07 verlangt, dass nur Verkaufsflächen, die einem im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig sind und dass die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Verkaufsflächen, die diese Restriktionen einhalten, sind nicht geeignet, einen Verstoß gegen die Raumordnung herbeizuführen. Dies ergibt sich aus folgendem:

- Die Verkaufsflächen haben ein sehr eingeschränktes Warensortiment. Es dürfen nur in dem Betrieb selbst hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte verkauft werden.
- Die Lage der Verkaufsflächen ist für Verbraucher unattraktiv. Es handelt sich um eine Ortsrandlage, die für Einzelhandelskunden nicht günstig zu erreichen ist.
- Die verkehrliche Anbindung ist für Verbraucher unattraktiv. Die Gewerbeflächen liegen an einer Einbahnstraße. Öffentliche Stellplätze sind nicht vorhanden.
- Die Verkaufsflächen werden wegen ihres stark eingeschränkten Sortiments, wegen ihrer Zu- und Unterordnung zu einem Hauptbetrieb, wegen der Lage im Ort und wegen ihrer verkehrlichen Erreichbarkeit bei vernünftiger Betrachtung gar nicht geeignet sein, raumordnerisch zu wirken. Die Kaufkraftabflüsse, die die Raumordnung verhindern will, werden bei vernünftiger Betrachtung nicht stattfinden. Eine Schwächung der Einzelhändler in den raumordnerisch besonders ausgewiesenen Gebieten ist nicht zu erwarten.

Die Stadt hat den Einwand, dass durch eine Häufung von Verkaufsflächen von „Vor-Ort produzierter Ware“ ein Verstoß gegen die Raumordnung vorliegen könnte entgegengenommen und untersucht. Die Stadt gelangt zu dem Ergebnis, dass die im Textteil niedergelegten Restriktionen (insb. Zu- und Unterordnung zu einem Hauptbetrieb; Verkauf nur von Waren, mit denen der Betrieb selbst umgeht) und die Lage und die verkehrliche Situation (insb. Stellplätze) dazu führt, dass vorliegend keine Verstöße gegen die Raumordnung zu erwarten sind. Die Verkaufsflächen und das Gebiet sind für Verbraucher zu unattraktiv, als dass dort erhebliche Kaufkraft erwartet werden kann.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

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

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt innerhalb der betrieblichen Entwicklungsflächen eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks, die die Obergrenzen des §17 BauNVO ausnutzt und darauf abzielt, die durch das Baufenster dargestellte räumliche Entwicklungsoption über die Entwicklung von Gebäudekörpern und sonstigen gewerblichen Betriebsflächen effizient auszunutzen.
- Die maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) werden vor dem Ziel festgesetzt, die bauliche Entwicklung in ihrer Höhe zu reglementieren, um visuelle Wirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum möglichst zu minimieren und gleichzeitig aber auch eine möglichst effiziente und flexible Bebauung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen. In diesem Rahmen werden für das gesamte Gebiet maximale Gebäudehöhen von 11,0 m festgesetzt. Die EFH bezieht sich dabei grundsätzlich auf die Höhe des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße. Da das Gelände von Ost nach West deutlich ansteigt, wird für die Flächen westlich der Wendeanlage die EFH auf 217,40 m ü.NHN festgesetzt. Dies vor dem Hintergrund die Sichtbarkeit der entstehenden Gebäudekörper möglichst zu minimieren. In der Konsequenz können hier die maximalen Gebäudehöhen von 11,0 m nur bei einer entsprechenden Abgrabung auf das Höhenniveau der Wendeanlage entstehen.

- Die Ausnahmen für technisch bedingte Aufbauten erlaubt eine untergeordnete Überschreitung der Höhenentwicklung anteilmäßig untergeordnet zur Gesamthöhe. Die Reglementierung von Mobilfunkanlagen soll gewährleisten, dass innerhalb des Plangebietes keine Mobilfunkanlagen entstehen, die aufgrund ihrer Höhenentwicklung negative visuelle Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Dabei sind sowohl Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsraums, sowie insbesondere die Sichtbarkeit solcher Anlagen von der nahegelegenen Ravensburg von Bedeutung.

8.3. Bauweise

Vor dem Hintergrund der bisher bekannten Flächenbedarfe ortsansässiger Betriebe und dem Ziel eine große Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, im Rahmen derer die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen gilt.

8.4. Stellung der baulichen Anlagen

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

8.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen soll eine möglichst große Flexibilität in der gewerblichen Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereichs eröffnen. Da bislang noch keine konkreten Bauvorhaben vorliegen werden dabei auch noch keine Parzellierungen der Grundstücke definiert.

8.6. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Vor dem Hintergrund der geplanten gewerblichen Nutzung wird die Positionierung offener Stellplätze sehr flexibel mit Bezug auf die gesamt gewerbliche Baufläche geregelt. Es wird jedoch klar gemacht, dass offene Stellplätze explizit nicht innerhalb der privaten Grünflächen, Flächen für Pflanzgebote bzw. den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu liegen kommen dürfen, da diese Fläche zur grünordnerischen Einbindung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen sind.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind (Ca)), überdachte Stellflächen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, um die Randzonen zu den öffentlichen Wegeverbindungen von diesen Anlagen frei zu halten. Der Ausschluss von Tiefgaragen erfolgt im Sinne der Vermeidungswirkung im Schutzgut Boden.

8.7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck differenzierte Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion festgesetzt:

Öffentliche Verkehrsflächen, welche zur Erschließung der gewerblichen Baugrundstücksflächen dienen, werden im Bereich der Verlängerung der Längenfeldstraße und des neuen Erschließungsstichs festgesetzt.

Der Anschluss an die vorhandene Feldwegeverbindung Richtung Eppingen wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, hier jedoch als beschränkt öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen sowie für die Erholung als Fuß- und Radweg.

8.8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Festsetzung der erforderlichen Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zur Einbindung der Straßenachsen in den Gelände-verlauf hat den Zweck die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen abzusichern.

8.9. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Der innerhalb des Plangebiets festgesetzte Leitungsverlauf bezieht sich auf eine bestehende, unterirdische Hochdruckleitung (Wasser) des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung (BWV). Die Leitung verläuft mittig in einem Schutzstreifen mit einer Breite von 6,0 m, der über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert ist. Auf Nutzungseinschränkungen sowie die Schutz- und Sicherheitshinweise der BWV wird verwiesen.

8.10. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die im Plangebiet festgesetzten Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser beziehen sich zum einen auf ein Retentionsbecken im Nordosten des Gebiets, welches vor dem Hintergrund der Ableitung im Trennsystem notwendig zur Pufferung von unbelastetem Regenwasser vor Einleitung in den Vorfluter ist. Zudem werden am westlichen und nördlichen Rand Flächen für Gräben zur Ableitung des Außengebietswassers in Richtung des Vorfluters festgesetzt.

8.10. Öffentliche und private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen im Bereich des vorhandenen Grabens am Südrand, im Bereich des Schutzstreifens der Leitungstrasse der Bodenseewasserversorgung und zur Eingrünung des Retentionsbeckens festgesetzt. Zudem werden entlang der Gebietszufahrt und dem vorhandenen Feldweg öffentliche Verkehrsgrünflächen zur Gliederung ausgewiesen.

Auf den privaten Baugrundstücken sind Grünflächen im Zusammenhang mit Pflanzgeboten vorgesehen, die eine nach Westen und Norden zum Landschaftsraum ausgerichtete grünordnerische Einbindung darstellen.

8.11. Pflanzgebote

Das festgesetzte allgemeine Pflanzgebot für Stellplätze dient der Sicherung einer grünordnerischen Strukturierung der entstehenden Parkierungsflächen im Inneren des Plangebietes.

Das allgemeine Pflanzgebot für die Vorfelder der Baugrundstücke und die Einzelpflanzgebote auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen werden festgesetzt um eine grünordnerische Gliederung entlang des öffentlichen Straßenraums innerhalb des Gebiets sowie entlang der wichtigen Achse Richtung dem offenen Landschaftsraum zu erreichen.

Das festgesetzte Pflanzgebot einer freiwachsenden Laubgehölzhecke am nördlichen und westlichen Rand der Baugrundstücke dient dem Ziel, die gewerblichen Bauflächen möglichst gut grünordnerisch zur offenen Landschaft hin einzubinden.

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

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

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

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

Im Minimierungsaspekt im Schutzgut Wasser und insbesondere zur Pufferung des Regenwasserabflusses werden Regelungen zu wasserdurchlässigen Belägen von PKW-Stellplätzen getroffen. Darüber hinaus werden zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Vorfluter Regelungen zum Waschen und Warten von Fahrzeugen getroffen.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf flachen und flach geneigten Dächern erfolgt im Hinblick auf die Wirkung auf das Landschaftsbild und dient dabei auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Wasser.

Die Maßgaben zur Beleuchtung der Erschließungsflächen und der Gebäudekörper mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln sowie die Regelungen zu Verglasungen dienen dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

Die festgesetzten Maßnahmen (M1) zur Erhaltung und Entwicklung des Südrands des Plangebietes dienen einerseits der grünordnerischen Gliederung zwischen dem Bestandsgewerbegebiet und der Erweiterungsfläche, zum anderen aber auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich insbesondere in den Schutzgütern Arten+Biotope und Landschaftsbild.

8.13. Maßnahmen zum Ausgleich

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

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung in den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Boden ist im Umweltbericht dargestellt.

9. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

9.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform/ Dachgestaltung:

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung verfolgen das Ziel, möglichst flache Dachformen zuzulassen, um die Gebäudevolumina nicht durch steilere Dachformen visuell zu erhöhen. Damit wird grundsätzlich auch den Bedürfnissen gewerblicher Betriebe entsprochen.

Farbgebung / Äußere Gestaltung:

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

9.2. Aufschüttungen, Stützmauern und Böschungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen vor dem Hintergrund der leichten Hanglage innerhalb des Plangebietes städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, z.B. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge / Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass trotz der Hanglage eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert werden.

9.3. Gestaltung der privaten Grünflächen

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

9.4. Einfriedigungen

Die Maßgaben zu Einfriedigungen dienen dem Ziel, Einfriedigungen in Höhe und Form in einem vertretbaren visuellen Rahmen zu halten und insbesondere Einfriedigungen auf das Betriebsgrundstück zu fokussieren und nur außerhalb von Ausgleichsflächen zuzulassen, um visuelle Belastungen zugeordnet zum Landschaftsraum zu vermeiden. In diesem Rahmen bietet sich den gewerblichen Betrieben in ausreichendem Maße die Möglichkeit die Betriebsgrundstücke zu schützen.

9.5. Müllbehälter und Abfallcontainer

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

9.6. Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen dazu die visuellen Wirkungen in einem dem landschaftlichen Umfeld vertretbaren Rahmen zu halten. Dabei soll für die Betriebe eine werbliche Möglichkeit zur Profilierung des Betriebsstandortes allerdings nicht ausgeschlossen werden.

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

9.7. Freileitungen

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

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von § 68 (3) TKG wird von der Stadt Eppingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

10. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich folgendermaßen:

Gewerbeflächen (GE)	ca. 2,95 ha (ca. 70,2 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,36 ha (ca. 8,6 %)
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 0,02 ha (ca. 0,5 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,52 ha (ca. 12,4 %)
Private Grünflächen	ca. 0,18 ha (ca. 4,3 %)
Flächen für Versorgung, Retention u. Entwässerung	ca. 0,17 ha (ca. 4,0 %)
Gesamtfläche	ca. 4,20 ha (100 %)

11. Bodenordnende Maßnahmen

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

12. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im „Regelverfahren“ nach dem BauGB. Dementsprechend wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Eine Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB wird erstellt.

13. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am 28.09.2021 gebilligt.

14. Durchführung, Finanzierung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen, der Anlagen zur Ver- und Entsorgung und der öffentlichen Grünflächen.

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

15. Anlagen

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

- Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Mai 2020
- Stellungnahme zu Gewerbelärmimmissionen, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 25.07.2019
- Prospektionsbericht 2019-0040 Eppingen-Mühlbach „Längenfeld“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 26.08.2019
- Baugrundgutachten, Dr Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 14.06.2010
- Ergänzendes Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 27.09.2019
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 17.12.2019

Eppingen, 27.05.2021

Stuttgart, 27.05.2021

Thalmann
Bürgermeister

Dipl. Ing. Sippel
Netzwerk für Planung
und Kommunikation



**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Sulzfelder Straße IV“
Plan Nr. 5.013**

– *Gewerbegebiet* –

Umweltbericht

Stand: 27.05.2021

Inhaltsverzeichnis

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	1
1. Kurzdarstellung der Planinhalte (Punkt 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	2
1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2 Lage des Plangebiets.....	3
1.3 Art und Umfang des Vorhabens	4
2. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes, Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	7
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB).....	14
3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands („Basisszenario“) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Beschreibung anhand der Schutzgüter), Anlage 1 Nr. 2a BauGB.....	14
3.1.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund	15
3.1.2 Boden	15
3.1.3 Wasser.....	16
3.1.4 Klima / Luft.....	16
3.1.5 Landschafts- und Ortsbild	16
3.1.6 Mensch und Erholung	16
3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	16
3.1.8 Landwirtschaft.....	17
3.1.9 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter.....	19
3.1.10 Wechselwirkungen	19
3.1.11 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	20
4. Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der festgestellten nachteiligen Auswirkungen, Punkt 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	20
4.1 Vorgesehene schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	20
4.2 Darstellung der vorgesehenen plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen.....	21
5. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung (Punkt 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	22
5.1 Arten und Biotope / Artenschutz.....	23
5.2 Biotopverbund.....	24
5.3 Boden	25
5.4 Wasser.....	26
5.5 Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	27

5.6	Landschafts- und Ortsbild	28
5.7	Mensch und Erholung	28
5.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	29
5.9	Fläche / Landwirtschaft	29
5.10	Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	30
5.11	Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung	31
5.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)	31
5.13	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen.....	32
5.14	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	32
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	33
6.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)	33
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)	36
6.3	Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen.....	37
7.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	39
8.	Fachgutachten	40
9.	Zusätzliche Angaben	42
9.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB).....	42
9.2	Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben.....	42
9.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	42
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	43

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2019).....	8
Abb. 2: Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2017 des Verwaltungsraums Eppingen - Gemmingen – Ittlingen	9
Abb. 3: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2019).....	11
Abb. 4: Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW, 2019).....	12
Abb. 5: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015).....	17
Abb. 6: Flurbilanz Stadtteil Mühlbach (Quelle: LEL, 2015)	18
Abb. 7: Bestandssituation Schutzgut Arten und Biotope	34
Abb. 8: Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope	35
Abb. 9: Bestandssituation Schutzgut Boden	36
Abb. 10: Planungszustand Schutzgut Boden	37

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

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

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

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

Die Kernstadt Eppingen bildet den zentralörtlichen Ort innerhalb der Gesamtstadt aus und beherbergt den Hauptbesatz der gewerblichen Betriebe innerhalb der Gesamtstadt Eppingen. Neben den zentralen kernstädtischen Standorten verfügt die Stadt Eppingen jedoch auch über dezentrale Gewerbestandorte in den Stadtteilen, welche trotz ihrer peripheren Lage dennoch über einen wirtschaftlich bedeutsamen Betriebsbesatz verfügen. Der gewerbliche Schwerpunkt im Stadtteil Mühlbach befindet sich im Nordwesten des Ortes an der Sulzbacher Straße. Diese ist bereits seit einiger Zeit aufgesiedelt und soll deshalb Richtung Norden erweitert werden. Die wesentliche Zielsetzung der Gebietsentwicklung ist die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für ortsansässige und insbesondere angrenzende Betriebe in unmittelbarer räumlicher Nähe.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans sind die konkret vorliegenden baulichen Entwicklungsabsichten von ortsansässigen Gewerbebetrieben. Diese räumlichen Bedarfe beziehen sich teilweise auf konkrete betriebliche Erweiterungsabsichten andockend an den vorhandenen baulichen Bestand im Gebiet „Sulzfelder Straße III“.

Vor diesem Hintergrund verfolgt der Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, vorhandenen Bestandsbetrieben eine weitergehende bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Darüber hinaus besteht das Ziel der Bauleitplanung, die erweiterte Bestandsentwicklung möglichst gut grünordnerisch in den umgebenden Landschaftsraum der offenen Kraichgaulandschaft einzubinden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen wird im Parallelverfahren geändert (11. punktuelle Änderung), da im Flächennutzungsplan bisher nur die südliche Teilfläche des Plangebiets als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

1.2 Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Gemarkung Eppingen-Mühlbach wird begrenzt durch:

- den Verlauf des Feldwegs (Flurstück Nr. 5091) im Norden,
- den Verlauf des Feldwegs (Flurstück Nr. 5139) sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen im Osten,
- das Bestandsgewerbegebiet "Sulzfelder Straße III" im Süden,
- das Flurstück 5090 im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sulzfelder Straße IV“ beinhaltet ganz oder teilweise die Flurstücke Nr. 4742, 4748, 4749, 5050, 5051, 5052, 5053, 5054, 5055, 5056, 5057, 5058, 5059, 5060, 5061, 5062, 5063, 5064, 5065, 5066, 5067, 5068, 5069, 5070, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075, 5076, 5077, 5078, 5079, 5080, 5081, 5082, 5083, 5084, 5085, 5086, 5087, 5088, 5089, 5139, 5184, 5185, 5186, 5187, 5188, 5189 und 5190.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 4,16 ha. Die Lage und der Umfang des Plangebiets sind der nachfolgenden Abbildung sowie der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Abb.: Abgrenzung des Plangebiets (unmaßstäblich)



1.3 Art und Umfang des Vorhabens

Bauliche Entwicklung

Für die Erweiterung des Gewerbestandortes Sulzfelder Straße wird das Ziel verfolgt, über eine möglichst effiziente Erschließung möglichst offene Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, die in Art und Maß der baulichen Nutzung eine Flexibilität für die Betriebe ermöglichen.

Wesentliches städtebauliches Entwurfskriterium ist dabei die Lage des Erweiterungsstandortes am Nordrand der Siedlungslage des Stadtteils Mühlbach im Kontext der Aue des Himmelreichbachs. Ziel ist es, an die bestehende Erschließungsstruktur des Gewerbestandortes Sulzfelder Straße anzudocken und den neu entstehenden Gewerbestandort möglichst gut in den angrenzenden, sehr offenen Landschaftsraum einzufügen.

Erschließung

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets „Sulzfelder Straße IV“ ist zwangsläufig aufgrund der bestehenden Erschließungsstruktur nur aus dem Bestandsgewerbegebiet heraus von der Längelfeldstraße möglich, da eine äußere Anbindung von Norden aus bislang nicht existent ist. In diesem Zuge wird der vorhandene Feldweg in seinem Querschnitt entsprechend der Anforderungen zur Abwicklung des gewerblichen Verkehrs ausgebaut und dann daran anschließend als Sticherschließung zur Erschließung der neu hinzukommenden gewerblichen Flächen weitergeführt. Der Ausbaustandard von 6,50 m ermöglicht dabei einerseits die Abwicklung des entstehenden gewerblichen Verkehrs, ist aber auch andererseits geeignet, im Falle einer langfristig möglichen Nordumfahrung von Mühlbach das Gesamtgewerbegebiet zu erschließen. Am Abknicken der neuen Gebietserschließung führt der bestehende Feldweg weiter nach Norden und erfüllt auch weiterhin die Funktion der landwirtschaftlichen Erschließung, aber auch der Radwegeverbindung nach Norden in Richtung Kernstadt Eppingen. Die nach Westen leicht hangaufwärts führende Sticherschließung endet in einer Wendeanlage, welche für den gewerblichen Verkehr ausreichend dimensioniert ist. Von der Sticherschließung können effizient und flexibel beidseits gewerbliche Flächenpotenziale erschlossen werden. Eine gewerbliche Bebauung ist hier bis zu einer Gebäudehöhe von 11,0 m zulässig.

Am Westrand des Plangebiets verläuft eine Wasserleitung der Bodensee-Wasserversorgung (BWV). Zur Sicherung und Freihaltung der Leitung und des 6 m breiten Schutzstreifens ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Im Bestand quert zudem eine Entleerungsleitung der BWV das Plangebiet. Diese wird in Abstimmung mit dem Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung in den nördlichen Feldweg verlegt. Eine entsprechende beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit ist bereits eingetragen.

Vorgesehene grünordnerische Einbindung

Im Hinblick auf die grünordnerischen Aspekte erfährt der Gewerbestandort durch die vorhandenen bzw. neu zu entwickelnden Gräben für die Ableitung des unbelasteten Regenwassers in Richtung des Vorfluters des Himmelreichbachs eine Gliederung und Struktur. So wird der vorhandene Graben am Südrand des Plangebietes als grünordnerische Fuge erhalten und dahingehend qualifiziert, dass nördlich angrenzend eine durchgängige Saumstruktur entwickelt wird. Am Westrand und Nordrand muss zur Ableitung des Außengebietswassers eine zusätzliche Grabenstruktur ausgebildet werden, welche durch die Grünfläche im Kontext des Verlaufs der Leitungstrasse der Bodenseewasserversorgung und der Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken (Pflanzung einer dichten Heckenstruktur mit eingelagerten Baumstandorten) zu sehen ist. Zusammen bilden diese Elemente einen nach Westen und Norden zum Landschaftsraum ausgerichtete grünordnerische Einbindung aus.

Das im Nordosten des Plangebiets vorgesehene zentrale Regenrückhaltebecken wird zudem durch Gehölzpflanzungen im Norden und Süden eingegrünt. Die Zugänglichkeit für Wartung und Pflege des Beckens wird dabei über das Freihalten eines Pflegewegs am Westrand und eines Zugangs von dem vorhandenen Feldweg im Nordosten gewährleistet.

Schließlich werden entlang der nach Norden weiterzuentwickelnden Erschließungsstraße und des Feldwegs Einzelpflanzgebote (hochstämmige Laubbäume als Straßenbäume) festgesetzt, welche die wichtige Achse in den Landschaftsraum grünordnerisch gliedern sollen.

Im Hinblick auf die dreidimensionale Wirkung des Baugebietes in der Hanglage hinauf in Richtung Ravensburg wird für die entstehenden Dachflächen flacher und flach geneigter Dächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, um die Wirkung der Dachflächen auf den Landschaftsraum möglichst zu minimieren.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Für die zentrale Rückhaltung des Oberflächenabflusses der Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist im Nordosten ein Regenrückhaltebecken geplant. Für die gedrosselte Ableitung in den im Osten verlaufenden Himmelreichbach ist ein neuer Regenwasserkanal vorgesehen. Zur Ableitung des Außengebietswassers sind am West- und Nordrand des Plangebiets neue Entwässerungsgräben geplant. Diese leiten teilweise ebenfalls in den neuen Regenwasserkanal im Norden ein und teilweise in den vorhandenen Gräben im Süden des Plangebiets.

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll über Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal Richtung Eppingen erfolgen. Der südliche Teil der geplanten Gewerbegebietentwicklung ist im aktuellen AKP bereits berücksichtigt. Da direkt in den Überleitungskanal entwässert werden soll und das Ortsnetz von Mühlbach somit nicht belastet wird, ist die Erweiterung (nördliche Teilfläche) für den AKP nicht erheblich. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Überleitungskanals ist für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers absehbar ausreichend.

Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Bauleitplan als geplantes Vorhaben beansprucht folgende Flächenquantitäten:

Gesamtplangebietsfläche	ca. 4,20 ha
davon...	
Gewerbeflächen (GE)	ca. 2,95 ha (ca. 70,2 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,36 ha (ca. 8,6 %)
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 0,02 ha (ca. 0,5 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,52 ha (ca. 12,4 %)
Private Grünflächen	ca. 0,18 ha (ca. 4,3 %)
Flächen für Versorgung, Retention, Entwässerung	ca. 0,17 ha (ca. 4,0 %)

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

Grundlegende Ziele des Umweltschutzes sind:

Naturschutz:

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

Bodenschutz:

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

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

Wasserschutz:

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

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

Immissionsschutz:

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

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

Denkmalschutz:

Erhalt und Pflege von schützenswerten Bau- und Kulturdenkmälern.

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

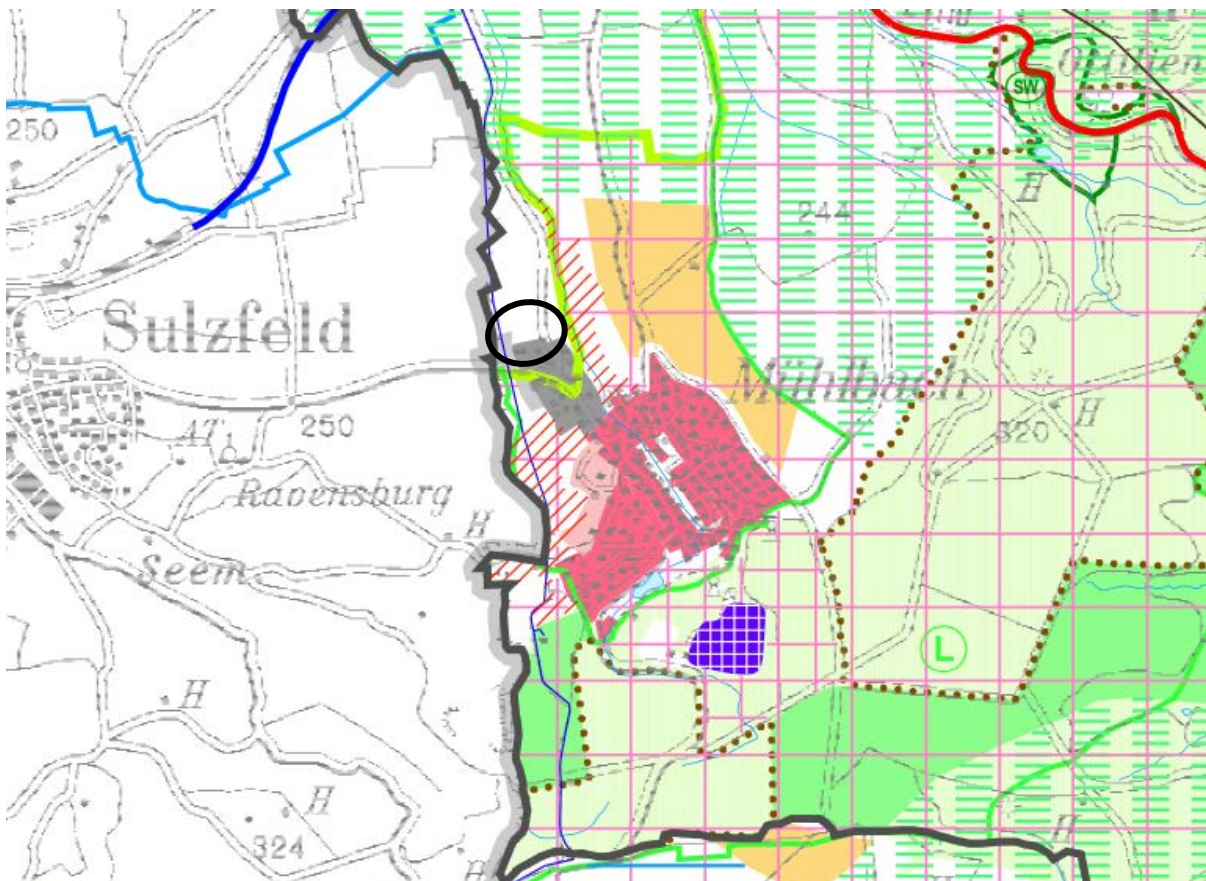
Landesentwicklungsplan

Nach der Raumstruktur des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg ist Eppingen dem Mittelbereich Heilbronn im ländlichen Raum im engeren Sinn in der Region Franken zuzuordnen. Zudem liegt es auf einer Landesentwicklungsachse (regional ausgeformt). Nach Plansatz 2.4.3.2 sind hier die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots u.a. durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen zu verbessern. Da die Gewerbegebietsentwicklung an eine bestehende Siedlungsstruktur anschließt, wird auch dem Plansatz 3.1.9 (Anbindegebot) entsprochen.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine regionalplanerischen Ziele aus, welche im Konflikt mit der geplanten gewerblichen Weiterentwicklung stehen.

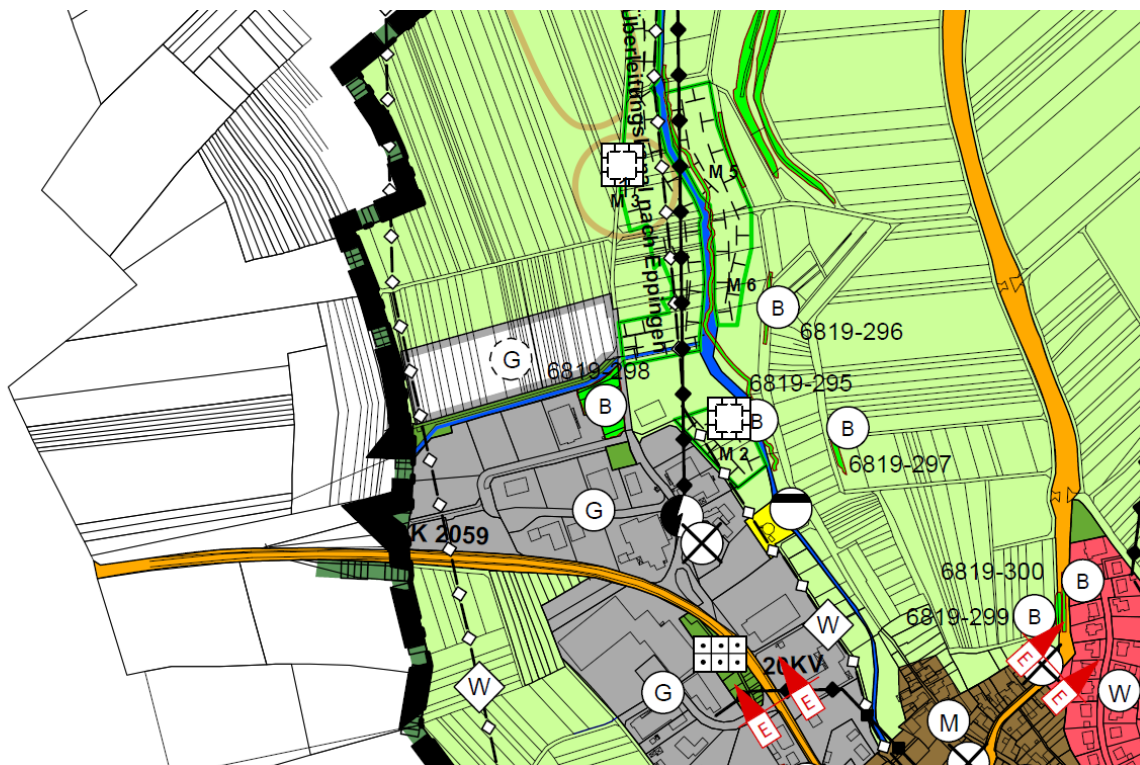
Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2019)



Flächennutzungsplan

Die rechtsverbindliche 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen stellt das Plangebiet zum Teil als geplante Gewerbefläche und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar. Vor diesem Hintergrund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (11. punktuelle Änderung) geändert.

Abb. 2: Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2017 des Verwaltungsraums Eppingen - Gemmingen – Ittlingen



Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans 2020 fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Flächen mit geringem bis mittlerem Raumwiderstand, allerdings mit kritischer Ausgangssituation aufgrund bestehender Restriktionen und Konflikte dar.

In Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope grenzt das Plangebiet laut Landschaftsplan an einen großräumig zusammenhängenden Biotopkomplex mit hoher Wertigkeit (Himmelreichbach und umgebende Aueflächen) an. Aufgrund der hohen Bodenbonitäten ist die gesamte Fläche als Vorrangstandort für die Landwirtschaft (Vorrangflur 1) dargestellt.

In den Vorschlägen für landschaftsplanerische Maßnahmen ist insbesondere die Notwendigkeit grünordnerischer Maßnahmen zur Einbindung des Ortsrandes formuliert.

Die Berücksichtigung der genannten Konflikte und Maßnahmen erfolgt durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Pflanzgebote zur Eingrünung (vgl. Punkt 4.).

Geschützte Bereiche nach EU-Recht

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

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“. Zweck des Naturparks ist nach § 3 der Naturparkverordnung, „diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen, ...“. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen ist der landschaftlichen Erholung deshalb grundsätzlich ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im Hinblick auf den Eingriff durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ist festzustellen, dass quantitativ 1,7 ha am äußeren Rand der Gebietskulisse des Naturparks betroffen sind. In Bezug auf die Gesamtgröße des Naturparks von 33.209 ha handelt es sich dabei jedoch um einen Eingriff von untergeordneter Bedeutung. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer Erschließungszone (innere Abgrenzung des Naturparks), die für die kommunale und infrastrukturelle Entwicklung bestimmt ist und in der die Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde für Eingriffe entsprechend der Naturparkverordnung nicht erforderlich ist.

Qualitativ weist das Plangebiet keine besondere kulturlandschaftliche Prägung auf, sondern ist bereits durch das südlich vorhandene Gewerbegebiet vorbelastet. Der randlich verlaufende Feldweg Richtung Eppingen wird durch Radfahrer und Fußgänger für die siedlungsnahe Erholung genutzt. Einrichtungen der Erholungsnutzung als Freizeitschwerpunkte (bspw. Sportanlagen, Aufenthaltsorte, Aussichtspunkte, Grillstellen, gastronomische Angebote etc.) sind jedoch im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Eine über die unmittelbare wohnortnahe Erholungsnutzung hinausgehende oder gar touristische Funktion im Kontext des Naturparks erfüllt das Gebiet damit nicht. Die vorhandene Wegeverbindung kann zudem aufrechterhalten werden.

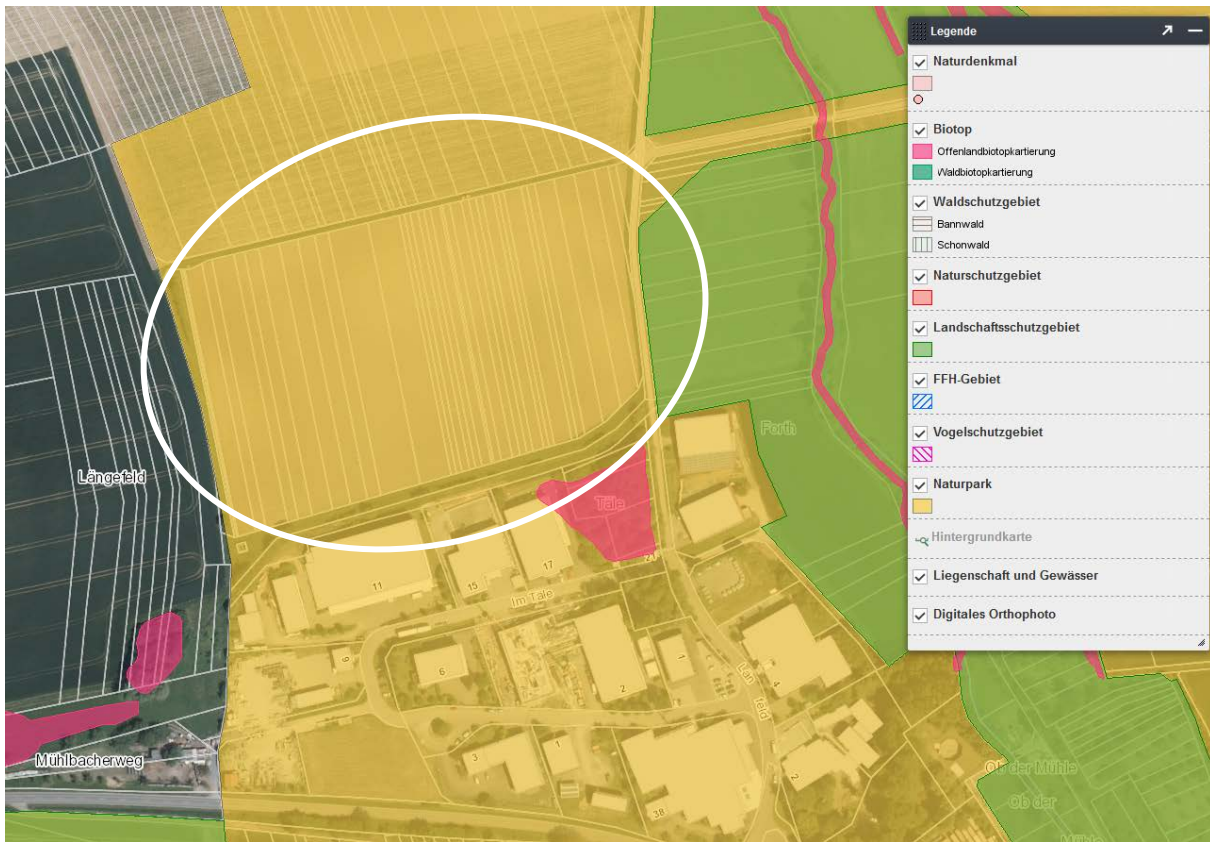
In der Summe entstehen durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung zwar standortbezogene Veränderungen im Siedlungs- und Landschaftsbild, in der Wirkung des Vorhabens auf den Naturpark sind die Beeinträchtigungen jedoch nur als untergeordnet im Hinblick auf die Gesamtqualität des Naturparks einzuordnen.

Östlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hügel und Bachtäler zwischen Eppingen und Mühlbach“. Durch den Bebauungsplan kommt es zu einem geringfügigen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet im Bereich der geplanten Erschließungsstraße für die Herstellung befestigter Verkehrsflächen und für Bankett und Böschungsflächen (Grünfläche/unbefestigt) auf einer Fläche von insgesamt ca. 280 m². Zudem ist die Verlegung eines unterirdischen Kanals auf einer Länge von ca. 60 m innerhalb des Landschaftsschutzgebiets erforderlich.

Auf Antrag wurde vom Landratsamt Heilbronn mit Schreiben vom 28.01.2020 (AZ 2020-330-N-V) die naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 8 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hügel und Bachtäler zwischen Eppingen und Mühlbach“ und § 54 Abs. 2 NatschG für diesen Eingriff erteilt.

Mit wenigen Metern Abstand befindet sich südlich des Geltungsbereichs ein gesetzlich geschütztes Biotop („Feuchtgebiet im Täle“, Biotop.Nr. 168191250298), in das nicht eingegriffen wird.

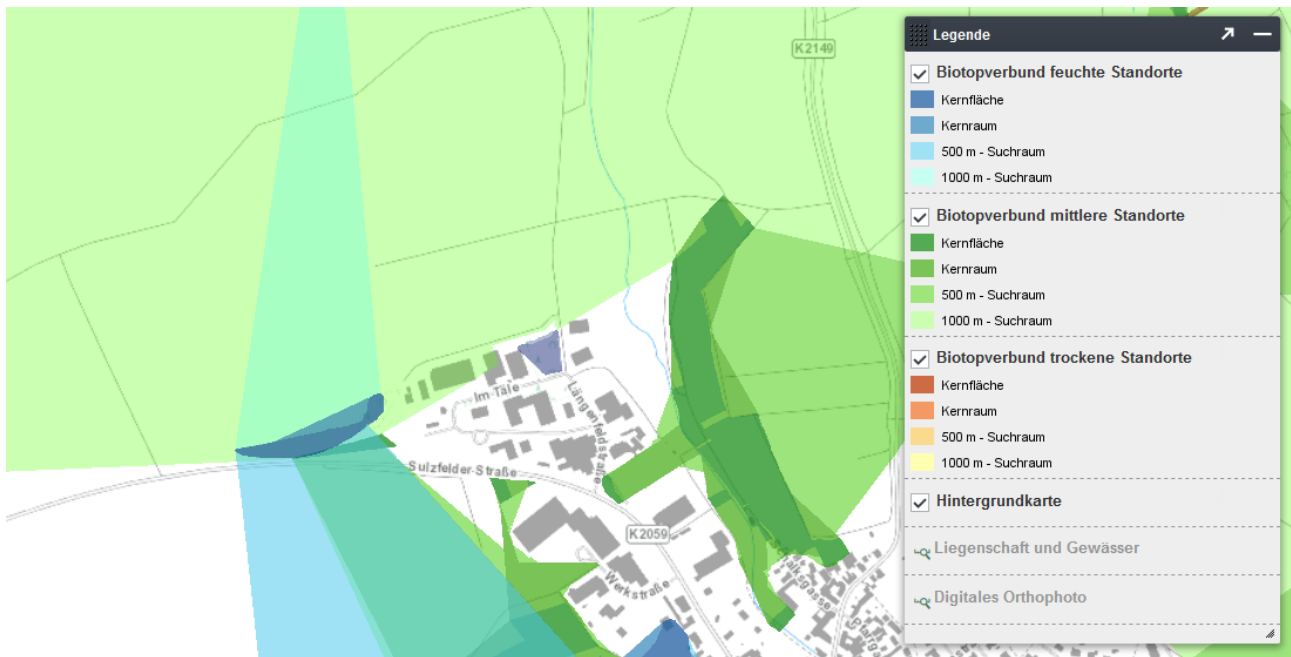
Abb. 3: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2019)



Biotopverbund

Im Hinblick auf den großräumigen Biotopverbund liegt das Plangebiet im Bereich des 1000 m-Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte: Das im Südosten des Plangebietes gelegene Biotop ist als Kernfläche des Biotopverbunds feuchter Standorte dargestellt.

Abb. 4: Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW, 2019)



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an das ausgedehnte Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Nr. 2: Altneolithische Siedlung, Urnefelderzeitliche Siedlungsreste, Römische Siedlung / Villa rustica.

Da in diesem Bereich mit archäologischen Funden zu rechnen ist, wurde zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege veranlasst. Im Rahmen dieser Prospektion wurden mehrere Befunde freigelegt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist eine bauvorgreifende Ausgrabung allerdings nicht erforderlich, auf die Möglichkeit archäologischer Befunde und Funde gem. § 20 DSchG (zufällige Funde) ist jedoch hinzuweisen.

Auf den Prospektionsbericht als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

In ca. 100 m Entfernung zum Gebiet verläuft der Himmelreichbach. Laut der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegen für diesen Bereich jedoch keine Aussagen zur Hochwassergefährdung vor. Deshalb wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet anhand von vorliegenden Berechnungen zur Wasserspiegellage und einem eventuellen Ausufer bei verschiedenen Wassermengen geprüft. Da die geplante Erschließungsstraße etwa 2,0 m höher liegt, als die Böschungsoberkante des Himmelreichbachs und das Gelände nach Westen noch weiter ansteigt, ist dabei selbst bei einem extremen Hochwasserereignis keine Gefährdung des Plangebiets absehbar.

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

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

Naturräumliche Lage

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Kraichgau, Untereinheit Eppinger Gäu, einem waldfreien, in der Topografie leicht gewellten Lößhügelland über dem Unteren Gipskeuper. Der Standort liegt westlich der Talau des Himmelreichbachs. Dieser fließt weiter nördlich in die Elsenz und stellt ein wichtiges Biotopverbundelement innerhalb eines aufgrund der Bodenbonitäten zumeist sehr intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraums dar.

Potentielle natürliche Vegetation

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

Topografie

Der Plangeltungsbereich steigt in Richtung Nord-Westen an. Der Hochpunkt befindet sich ca. bei 220 m ü.NHN, der Tiefpunkt bei ca. 212,5 m ü.NHN.

3.1.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Das Plangebiet wird durchgängig intensiv ackerbaulich genutzt, gliedernde Landschaftselemente bzw. Landschaftsstrukturen sind nur randlich angrenzend vorhanden. In der Summe ist im Schutzgut Arten und Biotope nur eine untergeordnete Wertigkeit in der Ausgangssituation festzustellen.

3.1.2 Boden

Laut der Bodenkarte (BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Bodentyp um tiefes kalkreiches Kolluvium, das aus holozänen Abschwemmassen, bestehend überwiegend aus Lössbodenmaterial, gebildet wurde.

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

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

	Durchschnitt Bodenwerteinheit
L 4 Lö V 66/69	2,666
L 4 AI 68/71	2,666
L 4 Lö 72/75	2,666
L 4 Lö 72/76	2,666
sL 3 Lö 66/70	3
L - - 60/62	2,666*
versiegelter Feldweg	0
Graswege, Lagerflächen	1
Graben	1

* Annahme aufgrund fehlender Angaben zu Entstehung und Zustandsstufe in Orientierung an den Bewertungsklassen der benachbarten Böden

Die Böden weisen damit insgesamt hochwertige Bodenfunktionen auf.

3.1.3 Wasser

Im Süden des Plangebiets ist ein Graben vorhanden, der weiter östlich in den Himmelreichbach mündet. Eine Hochwassergefährdung ist nicht abzusehen. Es ist jedoch mit Hangwasserabfluss von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt laut Übersichtskarte der LUBW in der hydrogeologischen Einheit des Gipskeuper und Unterkeuper (Grundwasserleiter (GWL) und Grundwassergeringleiter (GWG)).

3.1.4 Klima / Luft

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

Im kleinklimatischen Sinne ist das Plangebiet als Offenlandklimatop anzusprechen, dass aufgrund der Nutzung als intensiv genutzte Ackerflächen sowie der fehlenden Strukturelemente nur ein eingeschränktes Potenzial zur kleinklimatischen Melioration aufweist.

3.1.5 Landschafts- und Ortsbild

Das Siedlungsbild südlich angrenzend an das Plangebiet ist geprägt durch Gewerbebauten mit großen Kubaturen. Der angrenzende Landschaftsraum wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist einen sehr transparenten offenen Charakter auf. Östlich des Gebietes wird die Landschaft durch den Himmelreichbach mit gewässerbegleitendem Auwaldstreifen geprägt.

3.1.6 Mensch und Erholung

Der im Plangebiet vorhandene Feldweg stellt eine Radwegeverbindung in nördliche Richtung nach Eppingen dar. Der parallel verlaufende Himmelreichbach spielt jedoch für die Erholung nur eine untergeordnete Rolle, da die Erlebbarkeit des Gewässers nicht gegeben ist. Weitere Anlagen der siedlungsnahen Erholungsnutzung existieren im Plangebiet oder angrenzend daran nicht.

Im Hinblick auf den Aspekt Wohnen liegt die nächstangrenzende Wohnbebauung (Mischgebiet) in einem Abstand von ca. 500 m und die nächsten Wohngebiete in ca. 600 m Entfernung.

3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sind keine Sachgüter vorhanden.

Im Hinblick auf den Denkmalschutz wurde eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt, dabei wurden mehrere Befunde freigelegt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist eine bauvorgreifende Ausgrabung allerdings nicht erforderlich.

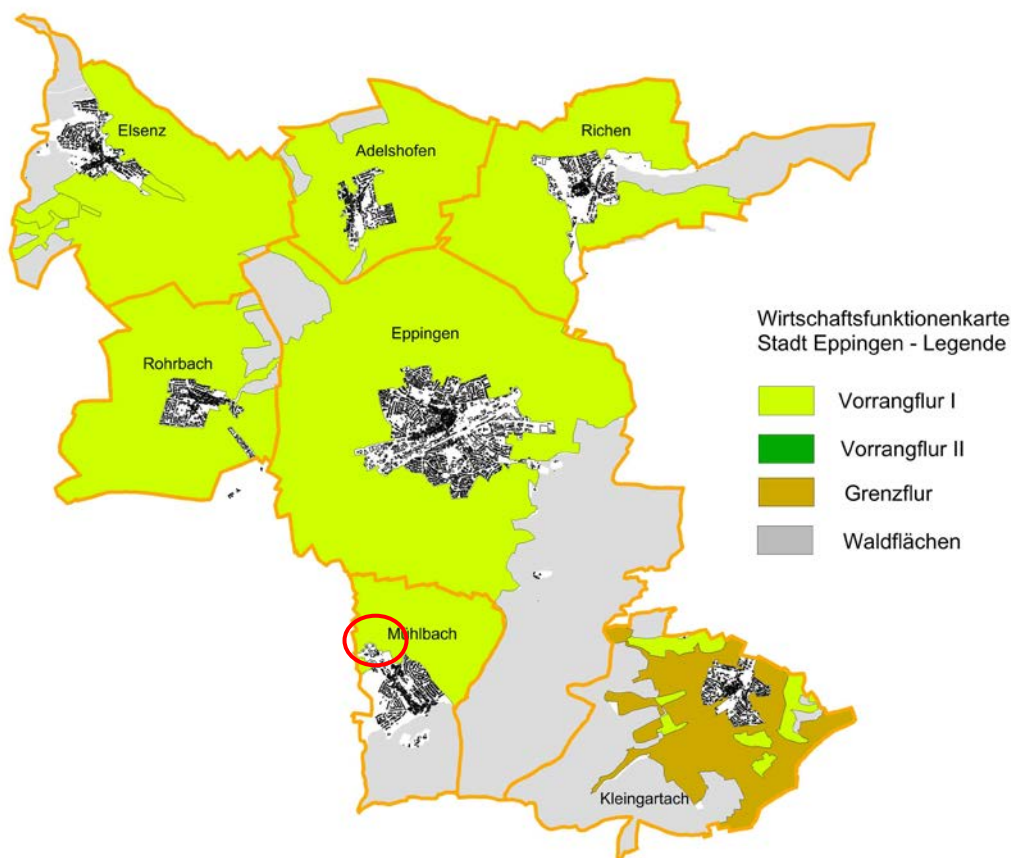
Auf den Prospektionsbericht als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

3.1.8 Landwirtschaft

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

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine sehr hohe Bedeutung. Hinzu kommt, dass das Plangebiet sich als großer landwirtschaftlicher Schlag darstellt und aufgrund der guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen sehr gut bewirtschaftbar ist. In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet dementsprechend auch als Vorrangflur Stufe I dargestellt. Im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sich jedoch, dass diese Kategorisierung faktisch für alle Teilräume der Stadt Eppingen, welche sich auf das leicht hügelige offenen Kraichgauraum mit seinen durchweg hohen Bodengüten bezieht, gleichermaßen gilt.

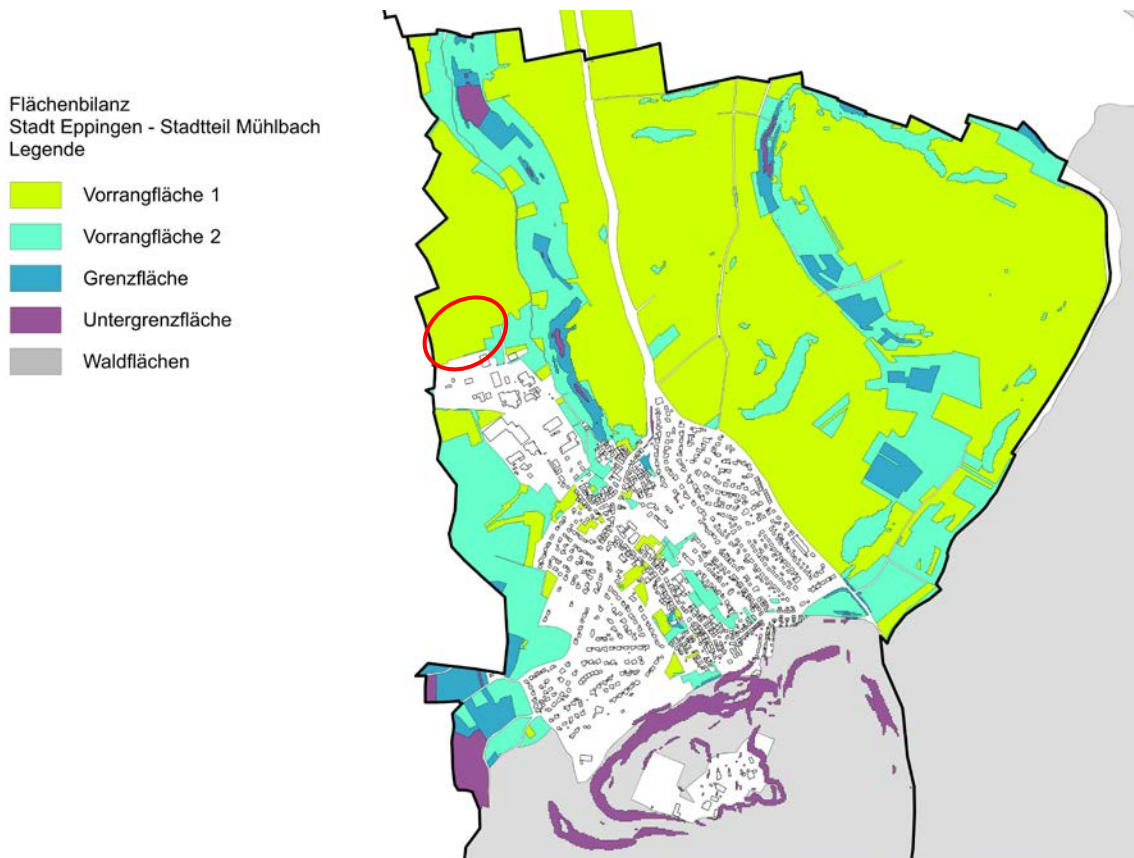
Abb. 5: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015)



Mit Blick auf die Flurbilanz am Standort Mühlbach und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das Plangebiet als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wird. Auch dies trifft jedoch in der Analogie für weite Teile des offenen Kraichgaulandes aufgrund

der hier vorzufindenden Bodenbonitäten zu. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind lediglich östlich des Himmelsreichbachs aufgrund der dort vorhandenen Hangneigungen Vorrangfläche der Stufe 2 und einige Grenzflächen bzw. Untergrenzflächen vorhanden.

Abb. 6: Flurbilanz Stadtteil Mühlbach (Quelle: LEL, 2015)



3.1.9 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituationen folgende Gesamtbewertung darzustellen:

Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung	
Schutzgut Boden	Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen
Schutzgut Landwirtschaft	Hohe Sensibilität aufgrund der hohen Bodenbonitäten und der guten agrarstrukturellen Ausgangssituation
Schutzgut Wasser	Hohe Sensibilität aufgrund des vorhandenen Grabens und der wertgebenden Bodenfunktionen
Schutzgut Landschaftsbild	Offener transparenter Landschaftsraum, Sichtbarkeit im Nah- und Fernbereich

Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung	
Schutzgut Arten und Biotope	Intensiv ackerbaulich genutzte Fläche
Schutzgut Klima	Funktion zur Kaltluftentstehung, jedoch mit untergeordneter Funktion für angrenzende Siedlungslagen
Schutzgut Mensch und Erholung	Für siedlungsnaher Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotentials, vorhanden

3.1.10 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen demnach ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

In Bezug auf das Plangebiet sind Wechselwirkungen insofern abzusehen, dass durch den Überbauungsgrad sowohl Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wie auch auf das Schutzgut Wasser abzusehen sind und zum Tragen kommen. Davon ebenso betroffen ist das Schutzgut Landwirtschaft, das hohe Bodenbonitäten und eine gute agrarstrukturellen Ausgangssituation aufweist, die durch die Überbauung beeinflusst werden.

3.1.11 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

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

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

4.1 Vorgesehene schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Pflanzgebot für Stellplätze und für die Vorfelder der Baugrundstücke zur Pflanzung von Gehölzen (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Pflanzgebot zur Randeingrünung nach Norden und Westen (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Pflanzgebot zur Eingrünung des Retentionsbeckens (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Maßgaben zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Flächen (*Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima*)
- Maßgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (*Schutzgüter Wasser, Boden, Klima*)
- Maßgaben zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (*Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Beleuchtung der öffentlichen Räume zur Schonung nachtaktiver Insekten (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Definition der maximalen Gebäudehöhe/-kubatur (*Schutzgüter Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Ausschluss von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Fassadengestaltung und Maßgaben zur Gliederung von Fassaden (*Schutzgut Siedlungs- / Landschaftsbild*)
- Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen GRZ (*Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope*)
- Maßgaben zu Abgrabungen und Stützmauern (*Schutzgut Boden, Siedlungs- / Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Dimension, Orientierung und Gestalt von Werbeanlagen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Ausführung Niederspannungsfreileitungsnetzes als Kabelnetz (*Schutzgut Landschaftsbild*)

4.2 Darstellung der vorgesehenen plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen

M 1: Weiterentwicklung des Grabenverlaufs am Südrand des Plangeltungsbereichs

Der Graben am Südrand des Plangeltungsbereichs sowie die entlang des Grabens vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die an den Gewässerlauf nördlich angrenzenden Flächen sind als Saumstreifen zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen abzufräsen und mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kräutermischung anzusäen, extensiv durch Mahd mit Abräumen des Mahdgutes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Am Nordrand der Maßnahmenfläche ist der vorhandene Grasweg auf einer Breite von 3,50 m zum Zweck der Pflege des Grabens und des Saumstreifens zu erhalten.

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

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

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

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

Grundsätzliche Wirkfaktoren sind:

Baubedingte Wirkungen:

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

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

Anlagebedingte Wirkungen:

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

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

Betriebsbedingte Wirkungen:

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

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

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

5.1 Arten und Biotope / Artenschutz

Baubedingte Auswirkungen:

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

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die Inanspruchnahme der vorhandenen ackerbaulich genutzten Flächen in einer Größenordnung von ca. 3,64 ha. Durch die Inanspruchnahme der Flächen für die bauliche Entwicklung und der Erschließungsflächen kommt es im Zuge des Baus zu einem Totalverlust dieser Flächen.

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

Der am südlichen Rand des Plangebiets vorhandene Graben wird gesichert und durch Maßnahmen im Gewässerrandstreifen aufgewertet.

Durch die Flächeninanspruchnahme und Silhouettenbildung kommt es zu einem Funktionsverlust von Fortpflanzungsstätten der Feldlerche in den angrenzenden Flächen. Deshalb sind Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Gesamtprognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Auswirkungen auf besonders geschützte Arten:

Durch die Flächeninanspruchnahme und Silhouettenbildung kommt es zu einem Funktionsverlust von Fortpflanzungsstätten der Feldlerche in den angrenzenden Flächen. Deshalb sind Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) erforderlich (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Mai 2020).

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

5.2 Biotopverbund

Baubedingte Auswirkungen:

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Das geschützte Biotop „Feuchtgebiet im Täle“ südlich des Plangebiets wird als Biotopverbundelement erhalten.

Innerhalb des Plangebiets werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen umgesetzt, die neben der Gliederung und Eingrünung des Gewerbegebiets auch Funktionen des Biotopverbunds erfüllen und Verbindungen zum offenen Landschaftsraum bilden.

Zusätzlich sollte es das Ziel plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen sein, einen Beitrag zum Biotopverbund im räumlichen Kontext zum Plangebiet zu schaffen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.3 Boden

Baubedingte Auswirkungen:

Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. Dabei sind die einschlägigen Richtlinien wie z.B. vom Umweltministerium Baden-Württemberg aus der Reihe Luft, Boden, Abfall „Erhaltung fruchtbaren und kultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten.

Die nicht bebaubaren bzw. überformten Flächen werden nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht rekultiviert, so dass erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Überplanung werden unter Ansatz einer kompletten Vollaussnutzung der im Bauleitplan festgesetzten Grundflächenzahl (im Gewerbegebiet von 0,8) insgesamt maximal 2,6 ha an mittel- bis hochwertigen Bodenstrukturen (Bodenwertzahl im Durchschnitt der Bodenfunktionen > 2,66 Bodenwerteinheiten) durch bauliche Anlagen (Überbauung, private und öffentliche Erschließungsanlagen) in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Flächen besteht in der Folge ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen mit einer erheblichen Eingriffswirkung, welche durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen definitiv nicht ausgeglichen werden kann. So besteht reell letztlich nur die Chance, anfallenden Oberboden durch entsprechende Auffüllungen wiederzuverwenden und zur Produktionsverbesserung und zur Vermeidungswirkung von Erosionsverlusten auf geeigneten Standorten aufzutragen. Insofern sind die erheblichen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden auch weder plangebietsintern noch plangebietsextern ausgleichbar.

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

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.4 Wasser

Baubedingte Auswirkungen:

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

In Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen und es bestehen keine Eingriffe in festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hochwasserrisikomanagements. Dies auch nicht in indirekter Form durch die Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser, da dieses über das vorgesehene Retentionsbecken gedrosselt abgeleitet wird.

Aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Bodenfunktionen ergeben sich jedoch nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf den Verlust der Bodenfunktion als Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen in flächenmäßig gleichem Maße wie beim Schutzgut Boden (Quantitäten vgl. oben). Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist deshalb dennoch als erheblich zu bewerten. Im Hinblick auf den Ausgleich ergeben sich ebenso die gleichen Prämissen wie beim Schutzgut Boden.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

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

Baubedingte Auswirkungen:

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes für Gewerbe werden sich Gesamtbelastungen der Luft je nach Betriebsstruktur und Verkehrsauswirkungen in einem der Gebietscharakteristik entsprechenden Maße entsprechend erhöhen. Die Entstehung oder Förderung eines Hotspots im Hinblick auf die Luftreinhalteproblematik ist aufgrund der guten Gesamtdurchlüftung jedoch nicht zu erwarten.

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

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung ermöglicht der Bauleitplan über seine Festsetzungen einerseits die Option der Nutzung regenerativer Energien über die Dach- und Fassadenflächen. Hinsichtlich zukünftiger Starkregenereignisse bestehen keine Probleme im Sinne des Hochwasserschutzes, da eine entsprechende Pufferung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist. Zudem werden Festsetzungen zur vegetativen Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen getroffen, die zu einer grünordnerischen Strukturierung und damit auch zu Beschattungen, Erhöhung der Feuchteregulierung und Klimamelioration beitragen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.6 Landschafts- und Ortsbild

Baubedingte Auswirkungen:

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets führt zu einem Herausrücken des Siedlungsrandes in Richtung Norden. Es wird ein erheblicher Eingriff in den offenen Landschaftsraum vollzogen, welcher auch durch die Rücksichtnahme auf die topografische Gegebenheit und die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gewerbebauten nur sehr eingeschränkt ausglich werden kann. Die im Bauleitplan festgesetzten Pflanzgebote und Maßnahmen zielen deshalb darauf ab, eine grünordnerische Einbindung zu erlangen. Neben den Pflanzungen auf öffentlichen Flächen, sollen auch die privaten Freiflächen mit Gehölzen strukturiert entwickelt werden. Zudem ist nach Norden und Westen eine Randeingrünung auf privaten Grünflächen vorgesehen.

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

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.7 Mensch und Erholung

Baubedingte Auswirkungen

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Gebietsaufsiedlung werden keine für die siedlungsnaher Erholungsnutzung relevanten Angebotsstrukturen in Anspruch genommen. Die vorhandene Wegeverbindung nach Eppingen bleibt erhalten.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch Lärmemissionen gegenüber dem bestehenden und dem neu entstehenden städtebaulichen Umfeld. Aufgrund der großen Entfernung zu bestehenden Wohngebieten wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen erreicht werden (vgl. Stellungnahme zu Gewerbelärmimmissionen, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 25.07.2019). Es wurden deshalb keine erforderlichen Maßnahmen definiert.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Da das Plangebiet an ein ausgedehntes Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG angrenzt, kann mit archäologischen Funden gerechnet werden. Zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses wurde deshalb eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege veranlasst (vgl. Prospektionsbericht 2019-0040 Eppingen-Mühlbach „Längenfeld“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 26.08.2019). Im Rahmen dieser Prospektion wurden mehrere Befunde freigelegt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist eine bauvorgreifende Ausgrabung allerdings nicht erforderlich

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

5.9 Fläche / Landwirtschaft

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

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt 3,64 ha an ackerbaulich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff darzustellen. In Bezug auf die in der Stadt Eppingen insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (5.187 ha, davon 4.656 ha Ackerflächen (Stand: 2016) durch 45 Haupterwerbs- und 59 Nebenerwerbsbetriebe (Stand: 2010)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan 0,08 % der ackerbaulich genutzten Flächen. In Bezug auf den Standort „Sulzfelder Straße IV“ wird die Ackerfläche (Flurstücke Nr. 5053 – 5089) bisher von einem Landwirt bewirtschaftet, der diese Flurstücke zum Teil gepachtet und zum Teil mit anderen Landwirten aus Mühlbach getauscht hat. Insgesamt bewirtschaftet er 47 ha (davon 43 ha Ackerflächen) im Nebenerwerb und wird in seiner Existenz durch die Flächeninanspruchnahme nach eigener Auskunft nicht gefährdet.

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

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen wird im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.

Im Hinblick auf die Lärmemissionen ausgehend von den umliegenden Straßenzügen auf das Plangebiet und dessen städtebauliches Umfeld ist von der Einhaltung entsprechender Richtwerte auszugehen.

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

5.11 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

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

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

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

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

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

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt könnten nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen aus auf das Plangebiet einwirken, im Risiko von möglichen Havarien ausgehend von umliegenden Gewerbebetrieben liegen, wobei hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind.

Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. besteht auf der Kreisstraße K 2059. Aufgrund der Entfernung von ca. 150 m bis 200 m zum Plangebiet sind Folgewirkungen allerdings eher unwahrscheinlich.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken liegen vor allem zukünftigen im gewerblichen Betrieb auf den Baugrundstücksflächen und deren möglicherweise vorhandenen Auswirkungen auf den vorhandenen Graben / den Himmelreichbach und die umgebende gewerbliche Bebauung am Standort Sulzfelder Straße.

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

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

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten sind derzeit nicht zu sehen.

5.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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

6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)

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

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.

Erläuterungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der Bestandsbilanzierung:

- Die vorhandenen ackerbaulich genutzten Flächen werden als Ackerflächen mit 4 Wertpunkten (Code 37.11) bilanziert.
- Der vorhandene versiegelte Feldweg wird als Straße (Code 60.20) mit 1 Wertpunkt bilanziert.
- Die im Süden an die Ackerflächen angrenzende unbefestigte Wegeverbindung wird als Grasweg (Code 60.25) mit 6 Wertpunkten bilanziert.
- Der an der Grenze zum Bestandsgewerbegebiet verlaufende Graben (Code 12.61) wird mit 10 Wertpunkten bilanziert.
- Die Zufahrten und Nebenflächen der landwirtschaftlichen Gebäude im Osten, sowie eine rückwärtig zu einem Bestandsbetrieb gelegene Fläche, die ebenfalls befahren wird, werden als unbefestigte Wege bzw. Zufahrten bilanziert, die teilweise bewachsen sind (Code 60.24, 3 Wertpunkte).
- Die Fläche mit einem vorhandenen Holzlager wird als Lagerfläche (Code 60.40) mit 2 Wertpunkten bilanziert.
- Die Acker- und Gewässerrandstreifen werden als grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (Code 35.64) mit 11 Wertpunkten bilanziert.

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

- Die von Bauwerken bestehenden Flächen werden analog Code 60.10 mit 1 Wertpunkt bilanziert. Dabei wird von einer Vollausnutzung der festgesetzten GRZ 0,8 ausgegangen.
- Die vollbefestigten öffentlichen Erschließungsflächen (Code 60.21) werden mit dem Grundwert 1 angesetzt.
- Die Grünflächen entlang der Straße werden als Verkehrsgrün (Code 60.50) mit 4 Wertpunkten bilanziert.
- Die auf dem Verkehrsgrün geplante Baumreihe (insgesamt 7 Bäume) werden mit je 8 Wertpunkten pro Baum bilanziert (Code 45.10).

- Die Fläche für die Umspannstation wird als Versorgungsanlage dargestellt. Da von einer vollständigen Überbauung bzw. Versiegelung auszugehen ist, erfolgt die Bilanzierung nach Code 60.10 mit 1 Wertpunkt.
- Das Regenrückhaltebecken und der Graben zur Ableitung des Außengebietswassers werden als Flächen für Entsorgungsanlagen (Code 60.40) mit 2 Wertpunkten bilanziert.
- Die innerhalb des Gewerbegebiets entstehenden privaten Grünflächen (Betriebsfreiflächen) werden als Gärten (Code 60.60) eingestellt. Der Grundwert wird dabei jedoch um 50% reduziert, da es sich um gewerblich genutzte Flächen mit entsprechender Randeinwirkung handelt. Die Flächen werden somit mit dem Grundwert 3 in die Bilanzierung einbezogen.
- Die Eingrünung des Retentionsbeckens im Rahmen des Pflanzgebots 2 wird als Heckenzaun (Code 42.20) mit 4 Wertpunkten angesetzt.
- Die im Zuge der Randeingrünung (PfG 1) entstehenden Gehölzflächen werden als Feldhecke (Code 41.22) mit 14 Wertpunkten bilanziert.
- Der Schutzstreifen der Wasserleitung wird als Grasweg (Code 60.25) mit 6 Wertpunkten bilanziert.
- Der am Südrand vorhandene Graben wird analog zum Bestand als Entwässerungsgraben (12.61) mit 10 Wertpunkten bilanziert, der vorhandene Grasweg (Code 60.25) mit einer reduzierten Breite von 3,50 m mit 6 Wertpunkten. Der ergänzende Saumstreifen wird als mesophytische Saumvegetation nach Code 35.12 mit 19 Wertpunkten angesetzt.

Abb. 7: Bestandssituation Schutzgut Arten und Biotope



Abb. 8: Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope



Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung

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

Im Ergebnis lässt sich folgende Darstellung treffen:

Bilanzierung Bestandszustand:	185.841 Ökopunkte
Bilanzierung Planungszustand:	126.881 Ökopunkte
Defizit im Vergleich zum Bestand:	- 58.960 Ökopunkte

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

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)

Ergänzend zur naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23/24 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010/2012 und der zugeordneten Arbeitshilfe basiert. Die Grunddaten für die Einstufung der Böden stammen der Reichsbodenschätzung. In der Summe zeigen sich hier überdurchschnittliche Wertigkeiten in den Bodenfunktionen (Bodenbonität, Ausgleichs- und Pufferfunktion, Filterfunktion).

Bei der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung wurde analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope von einer baurechtlich maximal möglichen Ausnutzung ausgegangen: Dabei wird von einer Vollaussnutzung der festgesetzten GRZ 0,8 ausgegangen. Die nicht überbauten Teile des Plangebiets wurden entsprechend ihres Ausgangszustands bilanziert.

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.

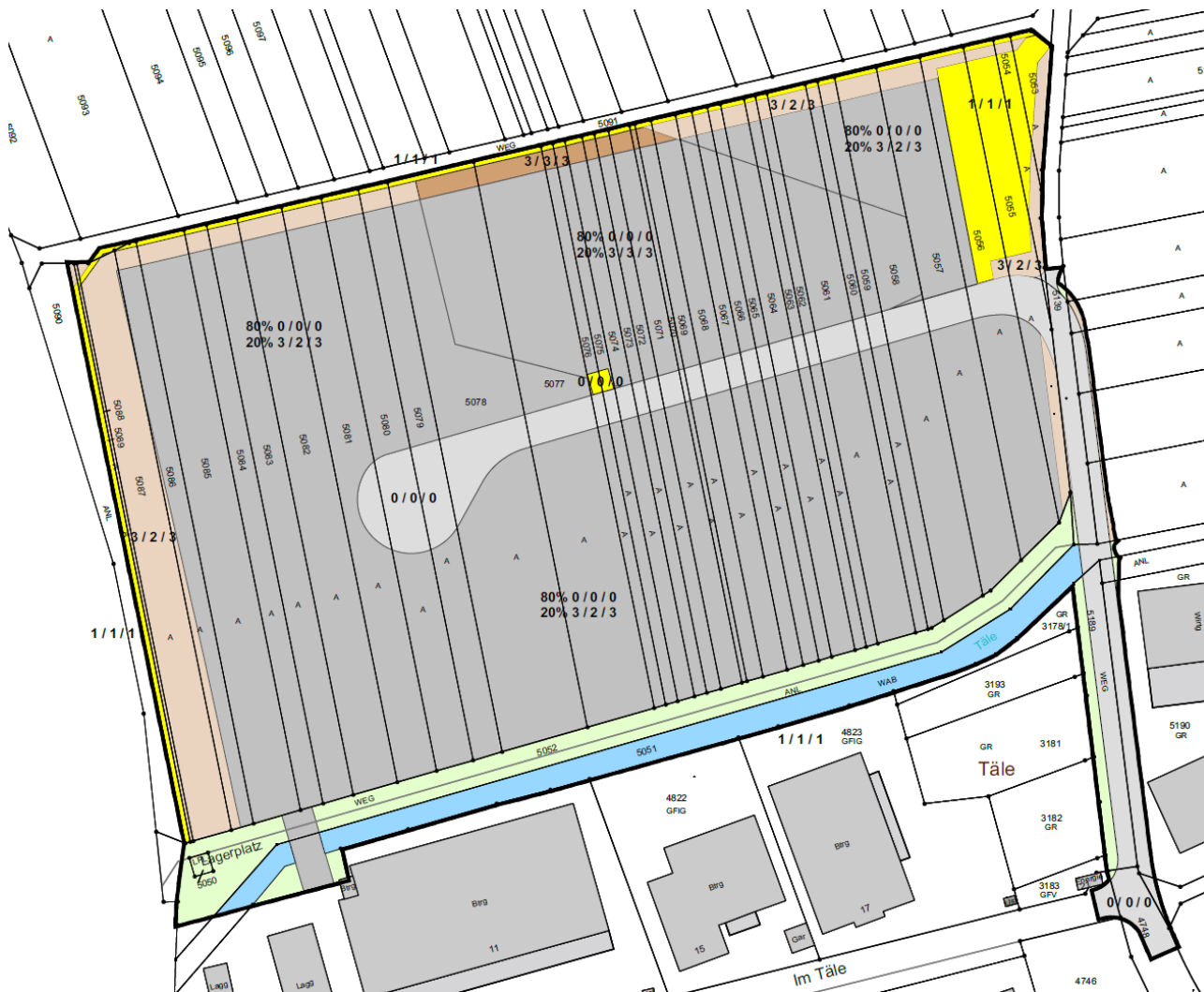
In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt - 301.216 Ökopunkten zu konstatieren.

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

Abb. 9: Bestandssituation Schutzgut Boden



Abb. 10: Planungszustand Schutzgut Boden



6.3 Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen

Im Zuge der vorgesehenen plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen ist kein vollständiger Ausgleich des zu erwartenden Defizits möglich.

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von 360.176 Ökopunkten (58.960 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 301.216 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch Abbuchung von 160.742 Wertpunkten von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokontomaßnahme der Trockenmauer im Gewinn Bienhölde, welche als Gesamtmaßnahme mit 645.978 Wertpunkten bilanziert wurde und von der bislang 470.816 Wertpunkte für die Bebauungspläne „Wolfsgasse“, „Im Wiesental III“, „SO Solarpark Eppinger Feld“, „Im Wiesental II - 1. Änderung“ und „Adelshofer Vorstadt West“ abgebucht wurden sowie 14.420 Wertpunkte für den Bebauungsplan "VEP Reitbetrieb Gewinn Liß" vorgesehen sind.

Die Verortung, Maßnahmenbeschreibung und Planung der Ökokontomaßnahme ist der in der Anlage beiliegenden Dokumentation zu entnehmen.

Die Kompensation des darüber hinaus noch verbleibenden Kompensationsdefizits von 199.434 Ökopunkten erfolgt durch Abbuchung von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokontomaßnahme der Offenlegung des Rohrbachs.

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

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

Da die Stadt Eppingen für die Maßnahme eine wasserwirtschaftliche Förderung in Höhe von 852.000 € erhalten hat, ergibt sich ein Eigenanteil der Stadt von 43 % der Gesamtkosten, das entspricht 1.653.362 Ökopunkte, die für das Ökokonto anrechenbar sind. Von dieser Summe wurden bereits 315.146 Ökopunkte für den Bebauungsplan „Dorfwiesen / Herrenacker II“ ausgebucht.

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

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

In Bezug auf die Frage nach grundsätzlichen Standortalternativen ist festzustellen, dass es im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans um die Entwicklungsoption für Bestandsbetriebe aus dem angrenzenden Gewerbegebiet oder um in Mühlbach ortsansässige Betriebe geht. Hinzu kommt die Tatsache, dass innerhalb der Stadt Eppingen derzeit nur noch eingeschränkt kurzfristig entwickelbare gewerbliche Entwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, da zum einen das Gewerbegebiet Tiefental nur noch über geringe Restflächenpotenziale verfügt und in der Perspektive mittelfristig entsprechend auch der regionalplanerischen Zielsetzungen weiterentwickelt werden soll. Zum anderen sind die gewerblichen Flächen am Standort Wiesental in Eppingen-Rohrbach mit Ausnahme eines einzigen gewerblichen Grundstücks ebenfalls für angrenzende Bestandsbetriebe vorgesehen und bilden damit kein gesamtstädtisch ausgerichtetes Gewerbeflächenpotenzial ab. Insofern besteht auch ein gesamtstädtisches Entwicklungserfordernis zum kurzfristigen Angebot weiterer gewerblicher Bauflächen.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen

Im Hinblick auf den konkreten Standort wurden mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen geprüft. Die Erschließung der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist zwangsläufig aufgrund der bestehenden Erschließungsstruktur nur aus dem Bestandsgewerbegebiet heraus von der Längelfeldstraße möglich, da eine äußere Anbindung von Norden aus bislang nicht existent ist. In diesem Zuge muss der vorhandene Feldweg in seinem Querschnitt entsprechend der Anforderungen zur Abwicklung des gewerblichen Verkehrs ausgebaut und dann daran anschließend als Stickerschließung zur Erschließung der neu hinzukommenden gewerblichen Flächen weitergeführt werden. Richtung Osten besteht aufgrund des Verlaufs des Himmelreichbaches und der Lage der Flächen im Landschaftsschutzgebiet keine Entwicklungsalternativen. Im Westen verläuft in wenigen Metern Abstand zum Plangebiet die Grenze zur Gemeinde Sulzfeld.

Zusammenfassend handelt es sich bei der vorgesehenen baulichen Weiterentwicklung um die einzig sinnvolle Alternative andockend an das bestehende Gewerbegebiet.

Optimierung der Planung, Vermeidung unnötiger Eingriffswirkungen

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar.

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist vorgesehen auf Maßnahmen aus dem Ökokonto zurückzugreifen, welche Wert gebende landwirtschaftliche Flächen nicht beanspruchen (Trockenmauer im Gewann Bienhölde, Offenlegung des Rohrbachs).

Es werden zudem grünordnerische Maßnahmen vollzogen, um den Standort in den Landschaftsraum des Kraichgau-Hügellandes möglichst gut einzubinden.

8. Fachgutachten

Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegt eine Stellungnahme zu Gewerbelärmimmissionen vor (Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 25.07.2019). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Gewerbebetriebe tags die Ansätze für übliche flächenbezogene Schalleistungspegel nach DIN 18005-1 Abs. 5.2.3 in Höhe von 60 dB(A)/m² voll ausschöpfen können. Aufgrund betriebsbezogener Wohnnutzungen im angrenzend bestehenden Gewerbegebiet besteht eine erhöhte nächtliche Schutzbedürftigkeit. Nachts sind deshalb reduzierte flächenbezogene Schalleistungspegel von 45 dB(A)/m² anzusetzen. Diese können Gewerbebetriebe voll ausschöpfen.

Auf die fachliche Stellungnahme als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Gruppe für ökologische Gutachten (Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Mai 2020) vor. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem geplanten Gewerbegebiet in Eppingen – Mühlbach wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel) nachgewiesen.

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europa-rechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) im Falle der Vögel.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten muss für die Feldlerche eine Maßnahme im Sinne von CEF-Maßnahmen realisiert werden.

Zudem ist Monitoring notwendig, um den Verlauf der Maßnahme zu kontrollieren und gegebenenfalls zusätzliche Anpassungen vorzugeben, welche den Zielen der Maßnahme entspricht.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Als CEF-Maßnahmen für die Feldlerche werden zwei Buntbrachestreifen von mindestens 6-10 m Breite und mindestens 120 m Länge angelegt (insgesamt mindestens 2.900 m²). Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt auf den Flst. 5128 und 5998, Gemarkung Mühlbach. Zur rechtlichen Sicherung der Maßnahmen wird vor Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen.

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Archäologie

Da sich das Plangebiet angrenzend an ein ausgedehntes Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG befindet, wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Voruntersuchung veranlasst. Bei der Prospektion durch Sondageschnitte wurden mehrere Befunde freigelegt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist eine bauvorgreifende Ausgrabung allerdings nicht erforderlich (vgl. auch Punkt 2. Denkmalschutzrechtliche Aspekte).

Auf den Prospektionsbericht als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Kampfmittel

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

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vor (Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 14.06.2010), das Aussagen zur allgemeinen Baugrund- und Grundwassersituation sowie zur Versickerungsfähigkeit der Böden enthält.

Auf Grundlage der Straßen- und Kanalplanung wurde zudem ein ergänzendes ingenieurgeologisches Bodengutachten erstellt (Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 27.09.2019).

Auf die Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

9. Zusätzliche Angaben

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

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

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

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Mai 2020
- Stellungnahme zu Gewerbelärmimmissionen, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 25.07.2019
- Prospektionsbericht 2019-0040 Eppingen-Mühlbach „Längenfeld“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 26.08.2019
- Ergänzendes Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 27.09.2019
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 17.12.2019

9.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich damit grundsätzlich nicht ergeben. Gleichwohl beruht ein Teil der Einschätzungen auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, eine zuverlässige Datenbasis ist nicht existent oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind dennoch im grünordnerischen Fachbeitrag überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vorliegen.

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

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

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

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

Mit dem **Bebauungsplan „Sulzfelder Straße IV“** soll planungs- und bauordnungsrechtlich eine bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes abgesichert werden.

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

Aus umweltrelevanter Sicht sind in der Gesamtsicht die Eingriffswirkungen insbesondere im Schutzgut Boden und damit in der Relevanz auch im Schutzgut Landwirtschaft, durch die Inanspruchnahme der heute intensiv ackerbaulich genutzten Flächen im Plangeltungsbereich festzustellen. Diese Eingriffswirkungen sind faktisch nicht ausgleichbar. Weitere wesentliche Eingriffswirkungen liegen im Schutzgut Landschafts- und Ortsbild durch das städtebauliche Eingreifen in den offenen, transparenten angrenzenden Landschaftsraum vor.

Die Eingriffswirkungen in die übrigen Schutzgüter sind letztlich untergeordnet und können zum einen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie auch durch plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen gemildert bzw. eingegrenzt werden.

Zur Definition der naturschutzrechtlichen Kompensation wurde im Zuge des Umweltberichts eine quantitative Bilanzierung der Eingriffssituation vorgenommen. Hierbei ist festzustellen, dass sich ein deutliches Kompensationsdefizit in der Bilanzierung ergibt, welches insbesondere durch die Eingriffswirkungen im Schutzgut Boden begründet ist. In diesem Zuge werden zur Kompensation dem Bebauungsplan entsprechende Anteile der im Ökokonto der Stadt Eppingen eingebuchten Ökokontomaßnahmen der Trockenmauer im Gewann Bienhölde und der Offenlegung des Rohrbachs zugeordnet.

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

Eppingen, 27.05.2021

Thalmann

Bürgermeister

Stuttgart, 27.05.2021

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Anlagen zum Umweltbericht

(jeweils mit Stand 04.11.2020)

- Anlage 1: Bilanzierungstabelle Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 2: Plandarstellung Darstellung des Ausgangszustands Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 3: Plandarstellung Darstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 4: Bilanzierungstabelle Schutzgut Boden
- Anlage 5: Plandarstellung Darstellung des Ausgangszustands Schutzgut Boden
- Anlage 6: Plandarstellung Darstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Boden
- Anlage 7: Dokumentation Externe Ökokontomaßnahme Trockenmauer Bienhälde (Stand: 15.02.2016)

Der Begründung bzw. dem Umweltbericht beiliegende Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Mai 2020
- Stellungnahme zu Gewerbelärmimmissionen, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 25.07.2019
- Prospektionsbericht 2019-0040 Eppingen-Mühlbach „Längenfeld“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 26.08.2019
- Ergänzendes Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 27.09.2019
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 17.12.2019