

# **Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen**

## **12. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „VEP Reitbetrieb Gewann Liß“ in Eppingen-Elsenz**

**Begründung**  
17.07.2020

Stadt Eppingen, Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung  
Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart

## **Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft in Eppingen-Elsenz**

### **Erfordernis der Planaufstellung / Änderungsanlass**

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

Anlass der Bauleitplanung ist die konkret vorliegende Planung zum Umbau einer bestehenden privaten Pferdehaltung zu einer Reitanlage mit Halle in Eppingen-Elsenz. Geplant ist der Aufbau eines Reitbetriebs als gewerbliche bzw. freiberufliche Tätigkeit.

Da es sich dabei um ein Vorhaben im Außenbereich handelt, das nicht privilegiert ist, soll über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die geplante Nutzung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen sieht bislang keine räumliche Entwicklungsoption am geplanten Standort im Gewann Liß auf Gemarkung Eppingen-Elsenz vor. Deshalb soll dieser entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

## Räumlicher Geltungsbereich

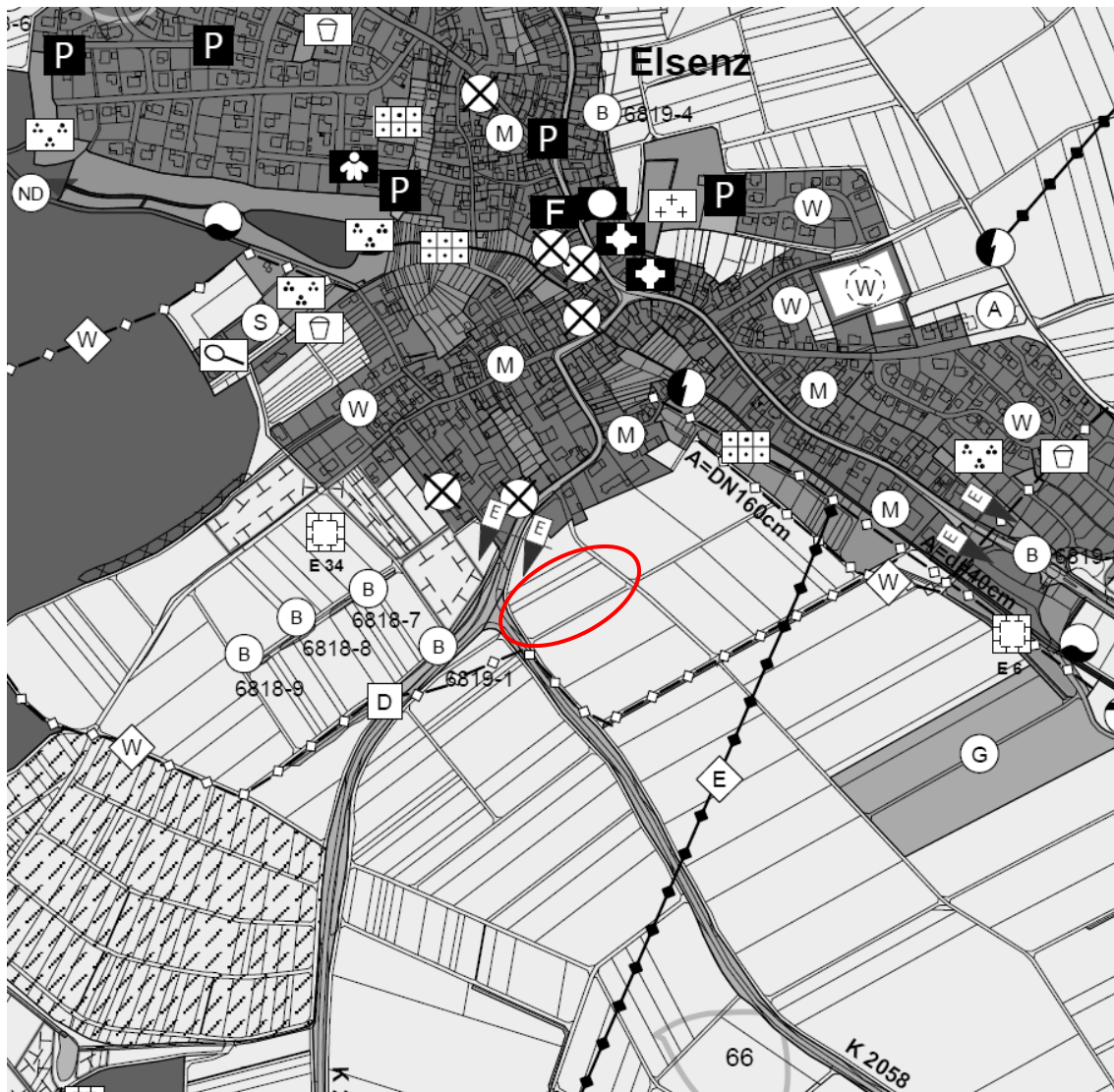
Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft liegt auf Gemarkung Eppingen-Elsenz und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen und eine landwirtschaftliche Halle,
- im Nordosten und Südosten durch Feldwege,
- im Südwesten durch die Kreisstraße K 2058 und einen parallel verlaufenden Feldweg.

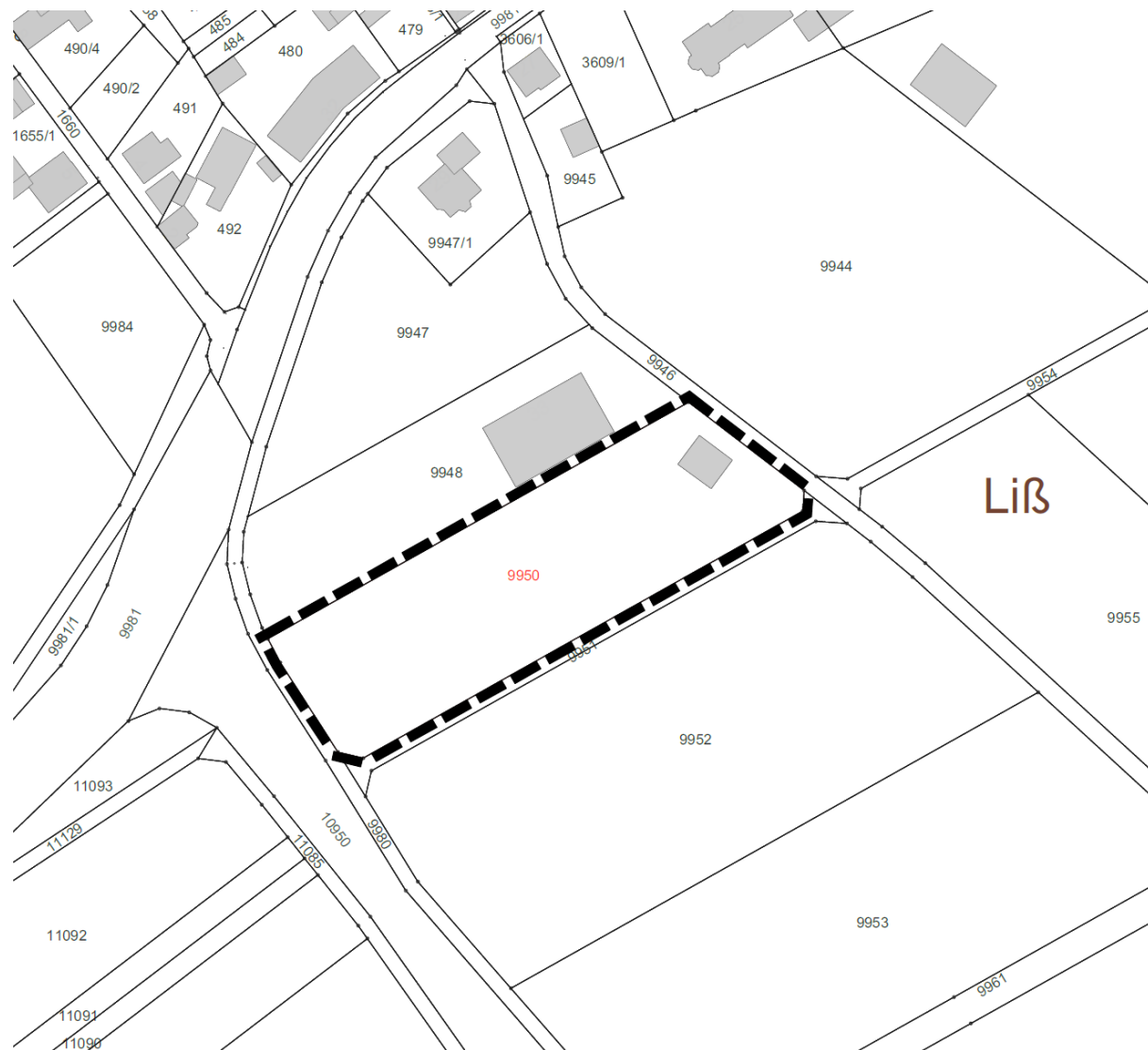
Die Lage und der Umfang des Plangebiets sind der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück Nr. 9950 und umfasst insgesamt rund 0,55 ha.

Abbildung 1: Gesamtüberblick Lage des Geltungsbereichs



**Abbildung 2:** Abgrenzung des Plangebiets im Gewann Liß auf Gemarkung Eppingen-Elsenz

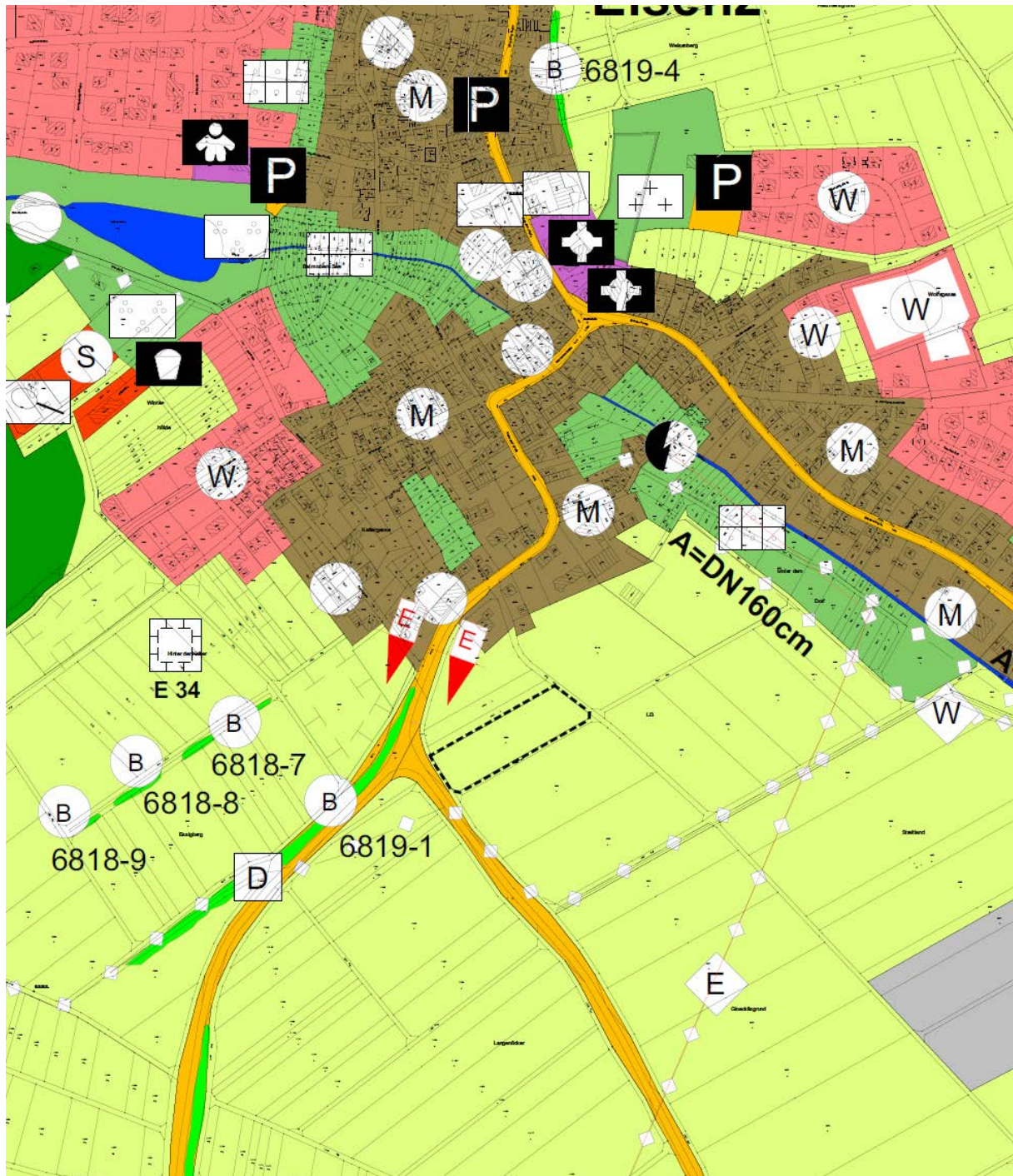




## Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2017

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft aus.

Abbildung 3: Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

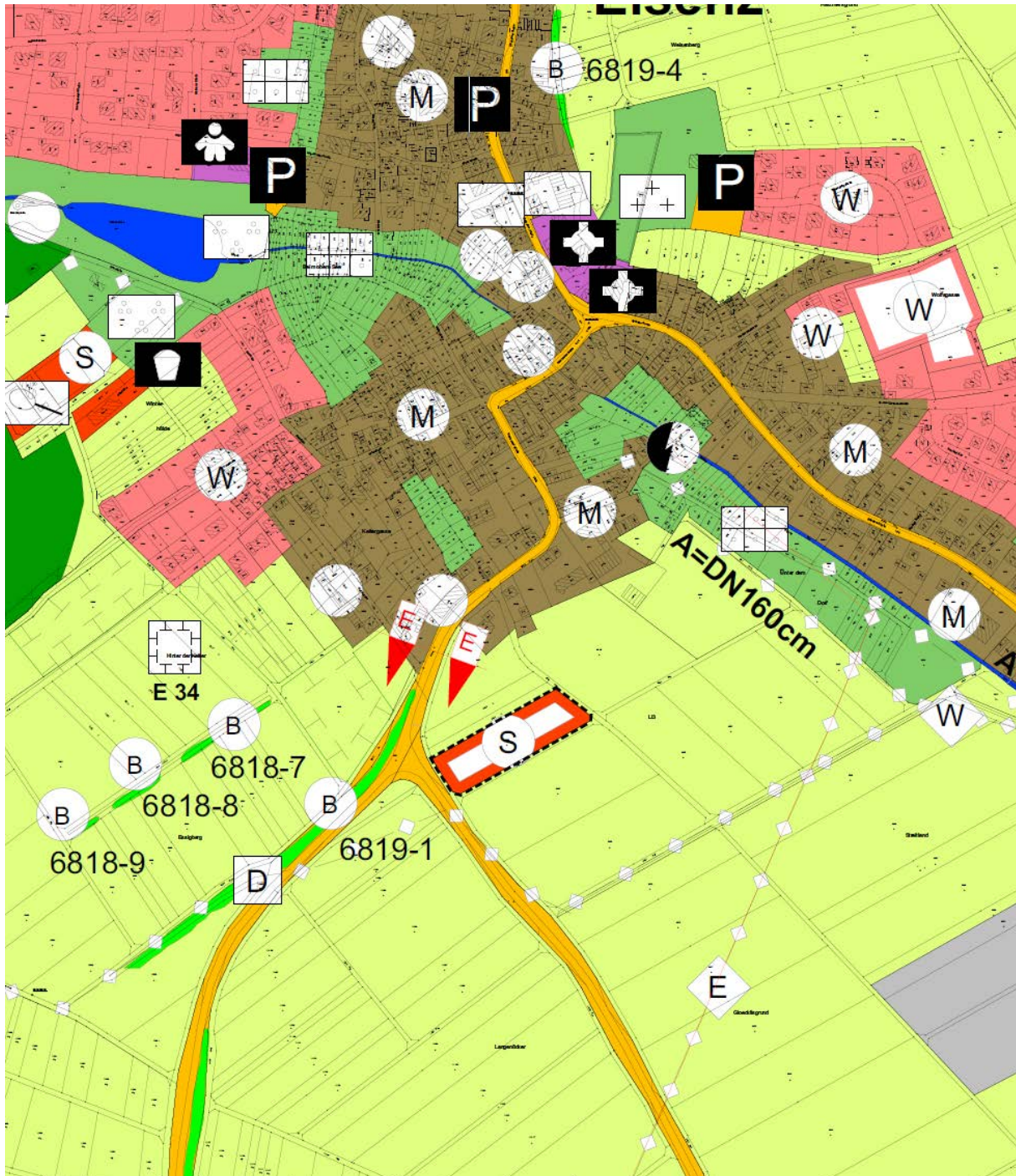




## Vorgesehene Darstellung in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans 2017

Im Zuge der Änderung ist vorgesehen, das derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Plangebiet in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Reitanlage“ zu ändern.

Abbildung 4: Vorgesehene Darstellung





## Informationen zur derzeitigen Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird bereits zur Pferdehaltung genutzt. Im nördlichen Teil der Fläche befinden sich ein Pferdestall mit drei Boxen und Paddocks sowie ein kleiner Reitplatz. Der übrige Teil der Fläche besteht überwiegend aus einer intensiven Weide, randlich ist ein Streifen mit künstlichem Rasenteppich belegt. An mehreren Stellen im Plangebiet sind kleinere Gehölzstrukturen vorhanden.

Die Fläche wird an drei Seiten von Feldwegen begrenzt. Im Norden grenzt ein Grundstück an, das mit einer landwirtschaftlichen Halle bebaut ist und auf der restlichen Fläche als Acker genutzt wird. Auch im weiteren Umfeld befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

**Abbildung 5:** Weide im Südwesten des Plangebiets



**Abbildung 6:** Reitplatz mit landwirtschaftlicher Halle im Hintergrund



**Abbildung 7:** Blick auf Pferdestall und Misthof von Osten



**Abbildung 8:** Blick auf Nachbargrundstück und Ortsrand im Norden





## Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist das Plangebiet als Vorranggebiet (VRG) für die Landwirtschaft. In Plansatz 3.2.3.3 wird dazu u.a. folgendes Ziel genannt:

*„(2) Die Vorranggebiete für Landwirtschaft sollen in ihrem Flächenumfang, ihrer natürlichen Beschaffenheit und in ihrer natürlichen Leistungskraft nachhaltig gesichert werden. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit einer vorrangigen Landwirtschaft nicht vereinbar sind.“*

Bei der geplanten Reitanlage handelt es sich jedoch nicht um einen landwirtschaftlich-privilegierten Betrieb, sondern um einen Betrieb, bei welchem über den Reitunterricht hinaus pädagogische Angebote und Bildungsangebote angeboten werden. Gleichwohl handelt es sich bei dem Standort um eine Weiterentwicklung einer Bestandsnutzung mit gleichem Nutzungszweck. Aufgrund der Vorprägung durch die Pferdehaltung, der geringen Flächengröße des Plangebiets sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Halle kann die Planung als abschließende, randliche Ausformung des Vorranggebiets angesehen werden. Die Anpassungspflicht der Änderung an die Ziele der Raumordnung ist daher erfüllt. Dies wurde in den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 17.10.2019 und des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 04.10.2019 im Ergebnis bestätigt.

**Abbildung 9:** Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2019)



## Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Fläche mit geringem Raumwiderstand dar, die landschaftsstrukturelle Defizite und landschaftspflegerischen Sanierungsbedarf aufweist. Innerhalb des Landschaftsplans ist die Plangebietsfläche nicht als Maßnahmenfläche für landschaftsplanerische Maßnahmen vorgesehen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Feldweg ist als Hauptwegeverbindung in den Landschaftsraum im Sinne der siedlungsnahen Erholungsnutzung dargestellt.

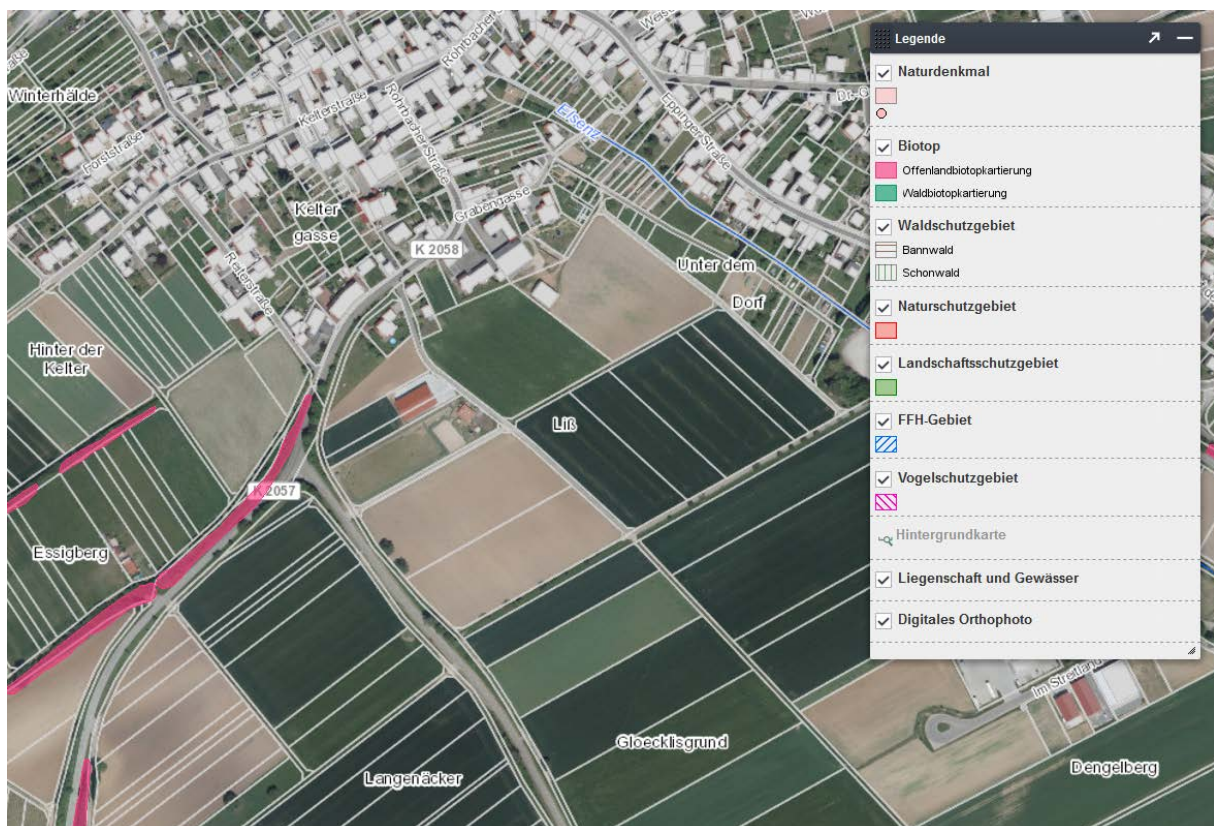
## Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich mit Stand der Gebietsmeldung von Januar 2005 nicht innerhalb des Geltungsbereichs und im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs.

## Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind innerhalb des Geltungsbereichs und angrenzend nicht vorhanden. Die nächstgelegenen geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG befinden sich jenseits der Kreisstraße und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Abbildung 10: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2019)



### **Lage in Wasserschutzgebieten**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### **Überschwemmungsgebiete**

Das Gebiet befindet sich laut der aktuellen Hochwassergefahrenkarte nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

### **Denkmalschutzrechtliche Aspekte**

Kenntnisse über Boden- oder Kulturdenkmale liegen derzeit nicht vor.

### **Belange der Landwirtschaft und Abwägungsentscheidung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

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

In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der als Vorrangflur Stufe I dargestellt ist. Mit Blick auf die Flächenbilanzkarte am Standort Elsenz zeigt sich, dass die Fläche selbst auch als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wurde.

Es handelt sich folglich um eine landwirtschaftlich hochwertige Fläche. Im Hinblick auf Alternativen ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dies auf einen Großteil der Flächen rund um Elsenz zutrifft. Zudem ist das Plangebiet durch die bereits vorhandene Pferdehaltung vorgeprägt und wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 11: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015)

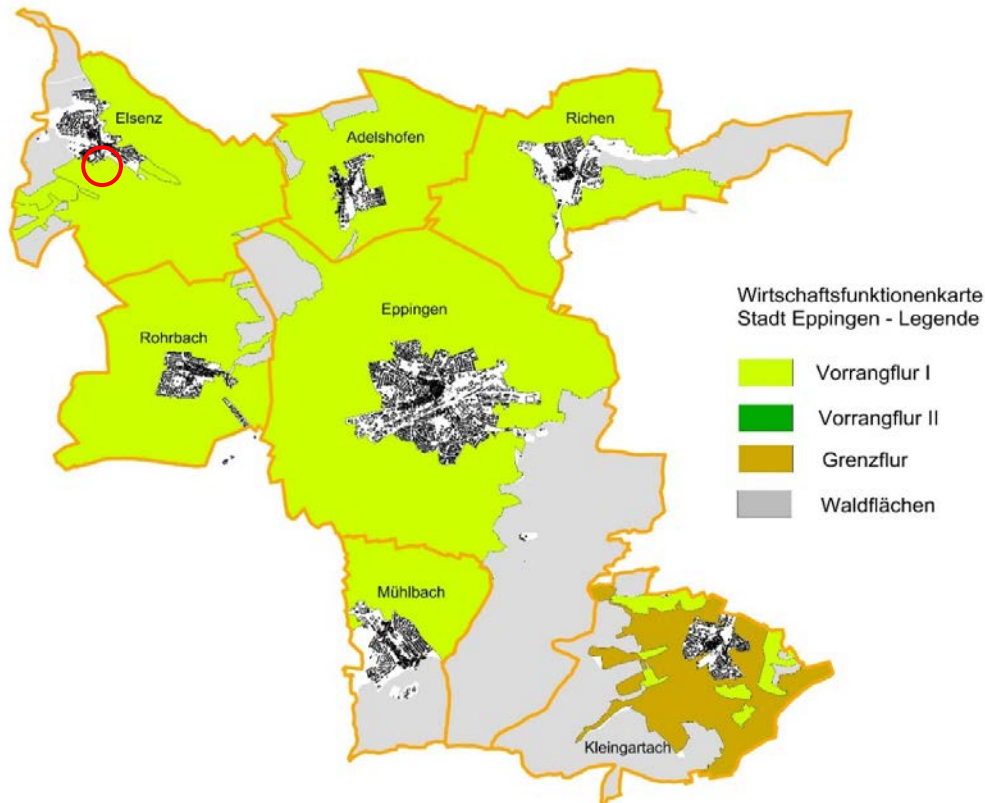
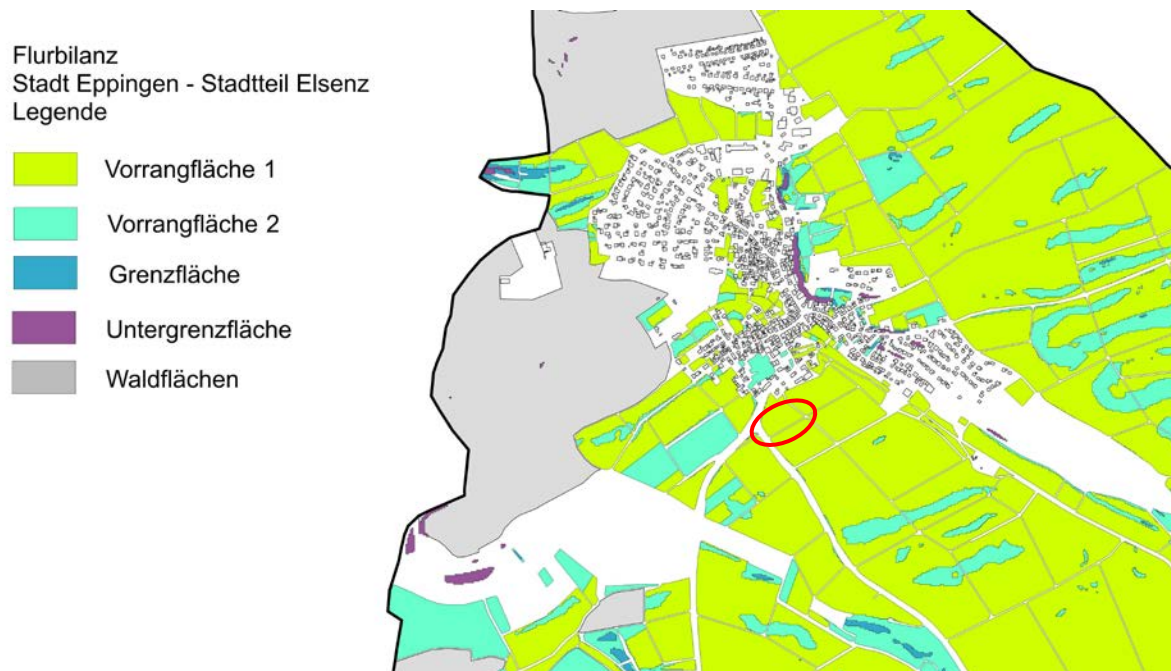


Abbildung 12: Flächenbilanz Stadtteil Elsenz (Quelle: LEL, 2015)



## Der Änderung des Flächennutzungsplans zugrunde liegende städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption

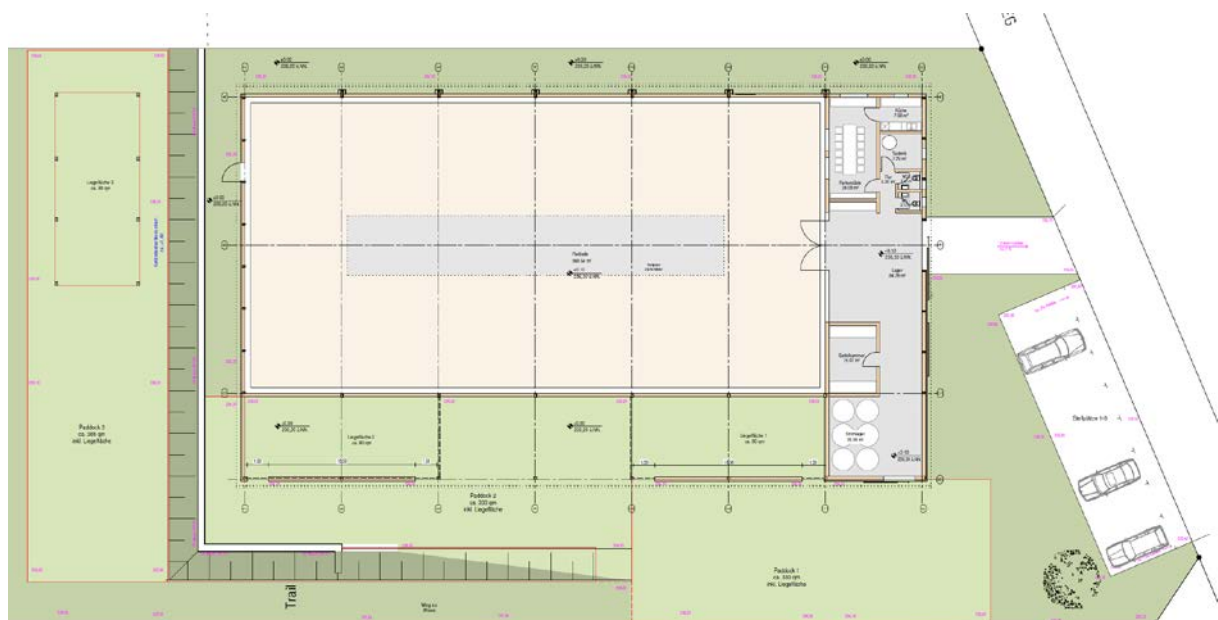
Durch die Planung soll der Bau und Betrieb einer Reitanlage ermöglicht werden. Geplant ist eine Reithalle mit einer Reitplatzfläche von 20 m x 40 m. Daran angeschlossen sind ein Aufenthalts- und Schulungsraum (Reiterstübe), sanitäre Anlagen und Lagerräume. In das Gebäude soll auch ein Offenstall mit Liegeflächen für Pferde und angrenzenden Paddocks integriert werden. Auf dem Grundstück sind zudem ein weiterer Paddock mit Unterstand und ein Misthof geplant.

Die Erschließung der Fläche kann grundsätzlich über die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege mit Anschluss an die Rohrbacher Straße (K 2058) und an die Eppinger Straße (L 552) erfolgen.

Durch die vorhandenen Gehölze an den Kreisstraßen K 2057 und K 2058 ist das Plangebiet in westliche Richtung bereits gut eingebunden. Innerhalb des Geltungsbereichs ist auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VEP Reitbetrieb Gewinn Liß“ vorgesehen grünordnerische Festsetzungen zur Gliederung und Einbindung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraums zu treffen.

Für eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens und Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

**Abbildung 13:** Vorhabensplan (Reichert & Zeller Architekten, Bad Schönborn, Stand 19.12.2020)



## **Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der Änderung des Flächennutzungsplans**

Die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben.

Bezüglich der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wird zudem auf die vorliegenden Fachgutachten verwiesen.

## **Alternativenprüfung**

### **Grundsätzlich mögliche Standortalternativen**

Aufgrund der vorhandenen Nutzung des Plangebiets durch den Vorhabensträger werden keine grundsätzlichen Standortalternativen, die dieselbe Eignung aufweisen, im Gemeindegebiet der Stadt Eppingen gesehen.

Das Sondergebiet bezieht sich dabei auf einen bereits mit einer baulichen Anlage belegten und in seiner Nutzung durch die vorhandene Pferdehaltung vorgeprägten Standort, welcher bereits heute nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Ziel ist es deshalb den bestehenden Nutzungszweck an diesem Standort durch die Ausweisung des Sondergebiets weiterzuentwickeln.

Dadurch wird zum einen der Neuanfang einer gewerblichen Entwicklung im Außenbereich vermieden, zum anderen sollen voll erschlossene gewerbliche Flächen in Gewerbegebieten weiterhin für klassische gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden.

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

Im Hinblick auf den konkreten Standort scheiden mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten faktisch aus,

- da eine Entwicklung einer baulichen Anlage mit begrenzter Fläche im Anschluss an eine bereits angrenzend vorhandene Bebauung erfolgt,
- die Entwicklung der Fläche als Teil eines größeren Plangebiets mit den raumordnerischen Zielsetzungen eines Vorganggebiets für Landwirtschaft in Konflikt geriete und
- da der Verlauf des nordöstlich angrenzenden Feldwegs für die Erschließung notwendig ist.

### **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, da die Fläche durch die vorgesehene Planung optimal ausgenutzt wird und keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind.



Es werden zudem auf Ebene des Bebauungsplans sowie der Vorhabengenehmigung grünordnerische Maßnahmen vorgesehen und vollzogen, um den Standort möglichst gut in den Landschaftsraum einzubinden und die Einsehbarkeit der Reitanlage zu reduzieren.

## Fachgutachten

Folgende Fachgutachten, die zu dem im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeholt wurden, liegen vor:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand 19.02.2020
- Stellungnahme verkehrliche Auswirkungen, Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, Stand 09.12.2019
- Stellungnahme Geruchsimmissionen, Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 08.01.2020
- Schallimmissionsschutztechnische Abschätzung – Stellungnahme, Kurz und Fischer GmbH., Bretten, Stand 19.02.2020

Stuttgart, den 17.07.2020

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Eppingen, den 17.07.2020

Geschäftsbereich

Städtebauliche Entwicklung

Dipl. Ing. Simon Frenger