

Erläuterungsbericht

Flurstücke Nummern 4745 (Teilfläche), 4746, 4747 (Teilfläche)

3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen

2. Änderung

Stand 14.07.2009

Inhalt

1	Gesetzliche Grundlagen.....	2
2	Verfahrensdaten	2
3	Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung.....	2
4	Räumlicher Geltungsbereich	3
5	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	3
6	Übergeordnete Planungen	3
7	Prüfung alternativer Lösungen.....	4
8	Darstellungen im Flächennutzungsplan	4
9	Umweltprüfung.....	4

1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) i. V. m. Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

2 Verfahrensdaten

– Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen	am:	11.11.2008
– Beschluss öffentlich bekannt gemacht am:		12.12.2008
– Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB	vom:	12.10.2009
	bis:	06.11.2009
– Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom:	
– Auslegungsbeschluss	vom:	02.12.2009
– Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom:	16.03.2010
	bis:	19.04.2010
– nach ortsüblicher Bekanntmachung	vom:	
– Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben	vom:	14.01.2010

3 Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung

Auf dem Flurstück Nummer 4746 (Längenfeldstraße / Im Täle) möchte ein ortsansässiger Betrieb ein Schulungs- und Dienstleistungsgebäude, welches an das Bestandgebäude angebunden ist, errichten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Sulzfelder Straße II“ in Mühlbach.

Gemäß Flächennutzungsplan (FNP) ist für die geplante Baufläche „Grünfläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan „An der Sulzfelder Straße II“ setzt in der weiteren Konkretisierung der Planung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotop, Quellfassung, nicht bebaubar“ sowie eine Pflanzbindung fest. Da das im Bebauungsplan festgesetzte Biotop im Innenbereich liegt, wird es beim Landratsamt Heilbronn nicht als Biotop i. S. v. § 32 NatSchG geführt und stellt kein unüberwindbares Hindernis in Bezug auf eine erforderlich werdende Flächennutzungs-/Bebauungsplanänderung dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Schulungs- und Dienstleistungszentrums soll nun der überplante Bereich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Sulzfelder Straße II – 1. Änderung“ (Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2008) als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Weshalb der Ge-

meinderat der Stadt Eppingen in seiner Sitzung vom 14.10.2008 den Empfehlungsbeschluss an den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen fasste, die Flächendarstellung im Flächennutzungsplan in eine gewerbliche Baufläche zu ändern, um den planungsrechtlich erforderlichen Festsetzungen der nachgeordneten Bebauungsplanänderung „An der Sulzfelder Straße II – 1 . Änderung“ zu entsprechen. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Entsprechend den Empfehlungen des Gemeinderates hat der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen am 11.11.2008 die Aufstellung des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 994 m² und beinhaltet folgende Grundstücke: Flurstück Nummer 4746 und Teilflächen der Flurstücke Nr.4745 und 4747.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung vom 14.07.2009 zu entnehmen.

5 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist dem Planausschnitt im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Die Änderung gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan ist die Darstellung von bisher Grünfläche als gewerbliche Baufläche.

6 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Eppingen liegt auf der Landesentwicklungssachse (Bretten) – Eppingen – Schwaigern – Leingarten – Heilbronn – Weinsberg – Obersulm – Bretzfeld – Öhringen – Neuenstein/Waldenburg/Kupferzell – Untermünkheim – Schwäbisch Hall – Ilshofen – Crailsheim – (Feuchtwangen).

Der derzeit gültige Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 wurde am 24.3.2006 durch die Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken abschließend beraten und als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Staatsanzeiger Baden-Württemberg am 03. Juli 2006.

Bei der Fortschreibung des Regionalplans wurde berücksichtigt, dass in den Verdichtungsräumen wegen der günstigen Tragfähigkeit und Erreichbarkeit auch die mittelzentrale Versorgung nicht ausschließlich durch das Mittelzentrum wahrgenommen wird; sie ist ebenfalls von anderen Standorten aus möglich, solange dadurch die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums und die mittelzentrale Versorgung insgesamt nicht gefährdet werden.

Unter dieser Voraussetzung sollen die Unterzentren Eppingen und Gaildorf, teilweise auch Bad Rappenau, Brackenheim, Lauffen a. N., Weinsberg und Lauda-Königshofen ergänzende, mittelzentrale Funktionen erfüllen.

Ferner ist Eppingen (Eppingen-Kernort (Nordost)) ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. In diesem Zusammenhang formuliert der Regionalplan als ein wichtiges Ziel vorrangig die Erweiterung vorhandener regionaler Standorte.

Die Änderungen des Flächennutzungsplans sowie des nachgeordneten Bebauungsplans sollen die planungrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes schaffen. Somit entspricht die Darstellung von gewerblichen Bauflächen den Zielen des Regionalplans.

7 Prüfung alternativer Lösungen

Zur Verwirklichung der genannten Ziele sind keine sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung bzw. Entwicklung der Flurstücke in Betracht kommen und weiterverfolgt werden könnten, erkennbar, da es sich um die Erweiterung einer bereits bestehenden gewerblichen Nutzung handelt. Durch die Darstellung der Flächen als gewerbliche Bauflächen erfolgt eine städtebauliche Arrondierung bereits bestehender gewerblicher Bauflächen.

8 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Darstellung zur Ausweisung der Flächen ist dem Planausschnitt im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen (Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 14.07.2009).

9 Umweltprüfung

Nach dem Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich eine Umweltprüfung notwendig.

Da jedoch im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Sulzfelder Straße II – 1. Änderung“ bereits die Belange des Umweltschutzes entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB im detaillierten Umweltbericht und Grünordnungsplan incl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Stand 27.05.2009, des Büros BIOPLAN (Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung), Sinsheim, bewertet und dargelegt wurden, wird von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht und auf diesen Umweltbericht bzw. diese Umweltprüfung verwiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Sulzfelder Straße II – 1. Änderung“ erfolgt im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung.