

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

## **5. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB zu den Bebauungsplänen Im Wiesental III und Im Wiesental II – 1.Änderung am Standort Im Wiesental in Eppingen-Rohrbach**

**Begründung  
15.01.2018**

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

## **Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am Standort Im Wiesental**

### **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 Aufstellung der Bebauungspläne Im Wiesental III und Im Wiesental II - 1.Änderung sind die konkret vorliegenden baulichen Entwicklungsabsichten von im Bestand vorhandenen Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet Im Wiesental. Die räumlichen Bedarfe der vorhandenen Bestandsbetriebe beziehen sich auf konkrete betriebliche Erweiterungsabsichten andockend an den vorhandenen baulichen Bestand und können aufgrund der positiv verlaufenden dynamischen Entwicklung im Erweiterungsgebiet Im Wiesental II nicht mehr abgedeckt werden. In der Folge bedingen die Erweiterungsbedarfe eine Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Im Wiesental. Eine solche Weiterentwicklung soll zum einen für die Bestandsbetriebe am Südrand des Gewerbegebiets Im Wiesental I über eine bauliche Entwicklung nach Westen in die Hanglage (Bebauungsplan Im Wiesental III) und für die Firma Rupp am Nordrand des Gewerbegebietes Im Wiesental II im Bereich der Elsenzaue (Bebauungsplan Im Wiesental II - 1.Änderung) vollzogen werden.

Da der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen bislang keine weitere räumliche Erweiterungsoption am Gewerbebestandort Im Wiesental vorsieht, soll dieser entsprechend den in den beiden Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklungsoptionen im Parallelverfahren nach §2 (1) BauGB i.V.m. §8 (3) BauGB geändert werden.

Im Hinblick auf die Novellierung des Baugesetzbuchs von Mai 2017 (Gesetz zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) wird entsprechend der Überleitungsvorschrift nach § 245c (1) BauGB das Bauleitplanverfahren nach den bisher zur Aufstellung des Flächennutzungsplans geltenden Rechtsvorschriften fortgesetzt. Dies vor dem Hintergrund, dass entsprechend der Anforderungen des § 245c (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung bereits vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde.

## **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft liegt auf Gemarkung Eppingen-Rohrbach gliedert sich entsprechend der Plangebietsabgrenzungen der beiden Bebauungspläne in zwei Teilbereiche und wird gebildet:

### **Im Teilbereich West (Standort Wiesental III):**

- im Norden durch den Nordrand des vom Elsenztal nach Westen hangaufwärts verlaufenden Feldweg,
- im Osten im Bereich der bestehenden gewerblichen Flächen durch die Grenzen des bestehenden Gewerbegebietes,
- im Süden durch den Verlauf des Grabenlaufs südlich des gewerblichen Standortes
- und im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 7231.

Die Lage und der Umfang des Plangebiets ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen und beinhaltet die Flurstücke Nr. 7231 und 7231 /6, 7209 / Teil (Feldweg) und 7226 / Teil (Feldweg).

Der Geltungsbereich des Teilbereichs West umfasst insgesamt rund 2,55ha, davon rund 1,88ha an gewerblicher Baufläche, die übrigen Flächenanteile entfallen auf die äußere Erschließung und die weiterhin als landwirtschaftliche Fläche weiter zu bewirtschaftenden Teilflächen am Nordwestrand.

### **Im Teilbereich Nord (Standort Erweiterung 1. Änderung Wiesental II):**

- im Norden durch den Verlauf der Elsenzaue im Bereich des Flst. 7106/1,
- im Osten durch die Unterkante der gehölzbestandenen Böschung zur L 553,
- im Süden durch den Bestandsbetrieb der Firma Rupp,
- und im Westen durch den Verlauf der Elsenz.

Die Lage und der Umfang des Plangebiets ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen und beinhaltet die Flurstücke Nr. 7106/1 (Teilfläche) und 7105.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs Nord umfasst insgesamt rund 0,7 ha.

**Abbildung 1:** Gesamtüberblick Lage der Geltungsbereiche West und Nord im Stadtteil Eppingen-Rohrbach

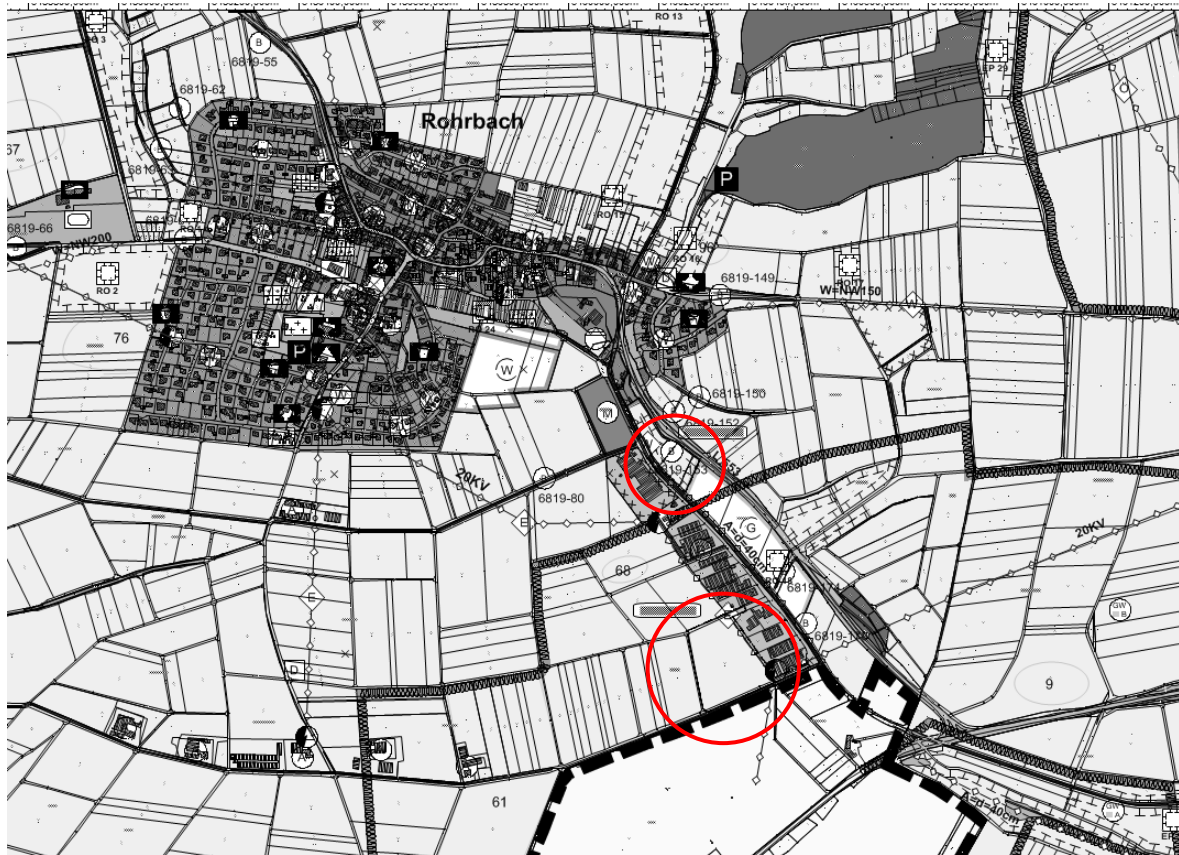


Abbildung 2: Abgrenzung der Plangebiete am Standort Im Wiesental



## Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2017

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist im Teilbereich West derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft sowie eine Freileitungsstrasse aus, welche jedoch mittlerweile abgebaut ist (Abspannmasten nördlich angrenzend). Im Teilbereich Nord stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls eine Fläche für die Landwirtschaft überlagert mit einem Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen dar.

Abbildung 3: Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan: Teilbereich West

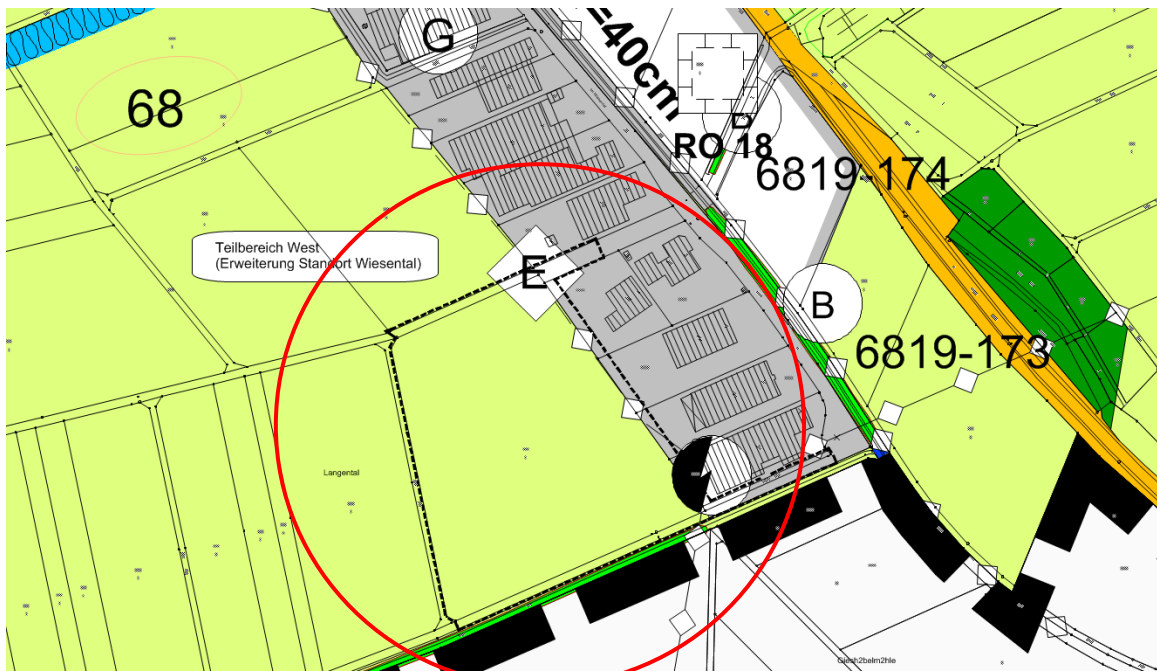
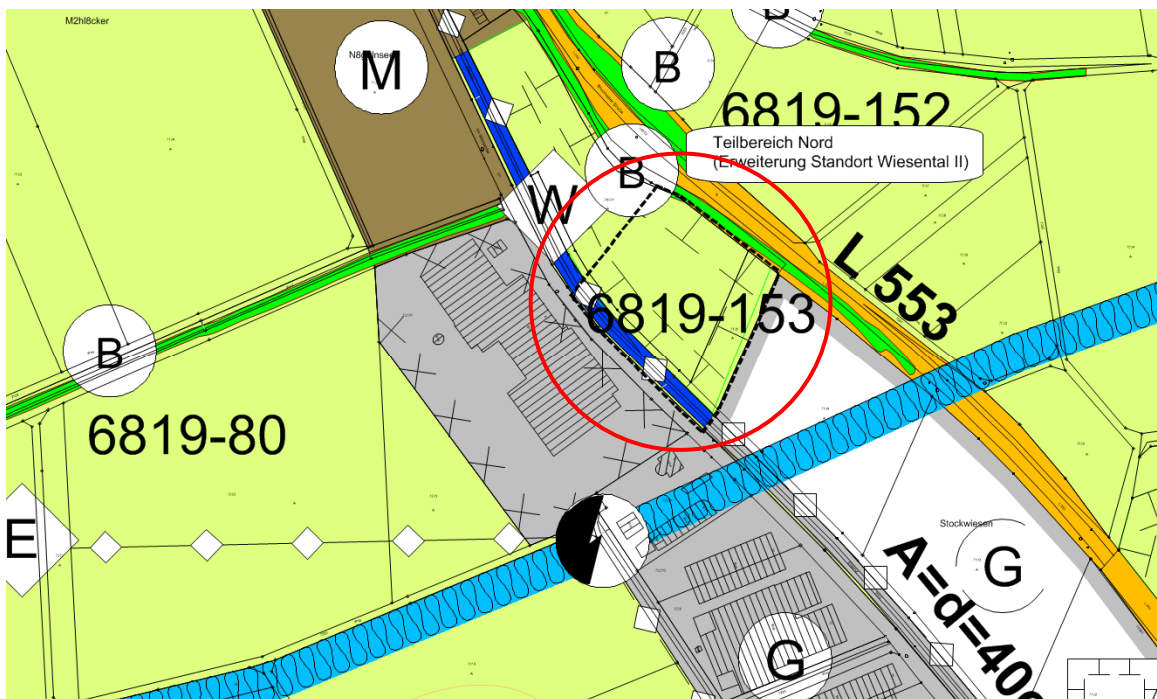


Abbildung 4: Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan: Teilbereich Nord



## Vorgesehene Darstellung in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2017

Im Zuge der Änderung ist vorgesehen, die neu hinzukommenden gewerblichen Bauflächen als geplante gewerbliche Bauflächen zu widmen. Im Plangebiet West verbleibt die nordwestliche Teilfläche in landwirtschaftlicher Nutzung.

Abbildung 5: Vorgesehene Darstellung: Teilbereich West

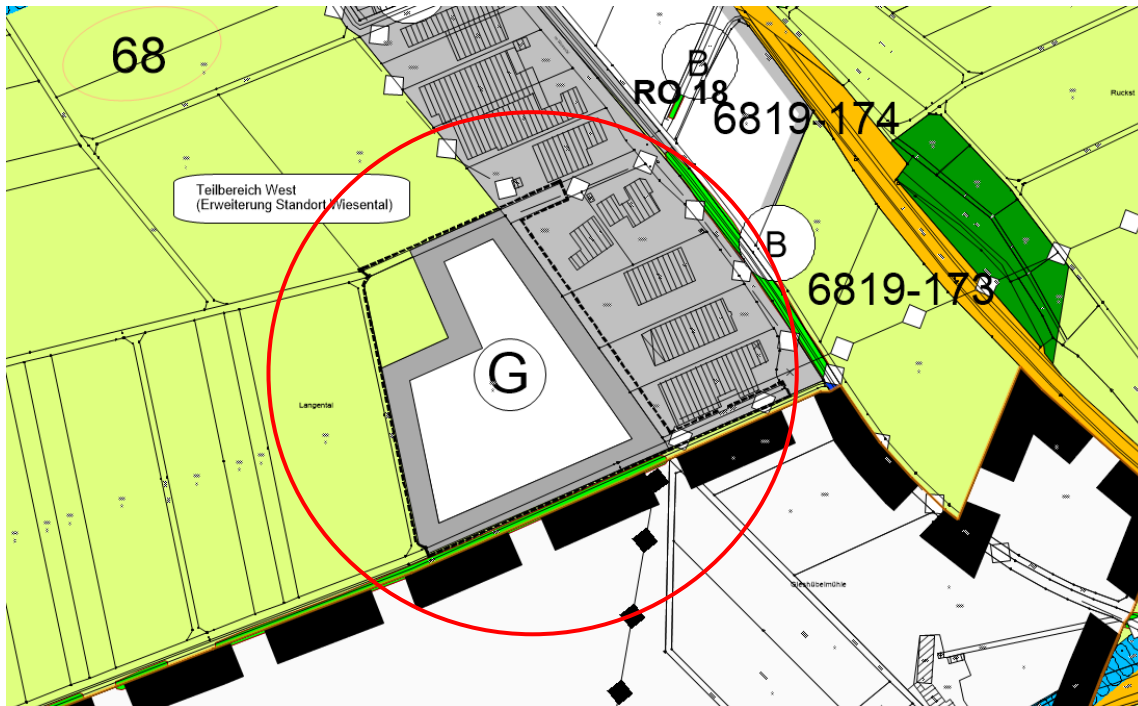
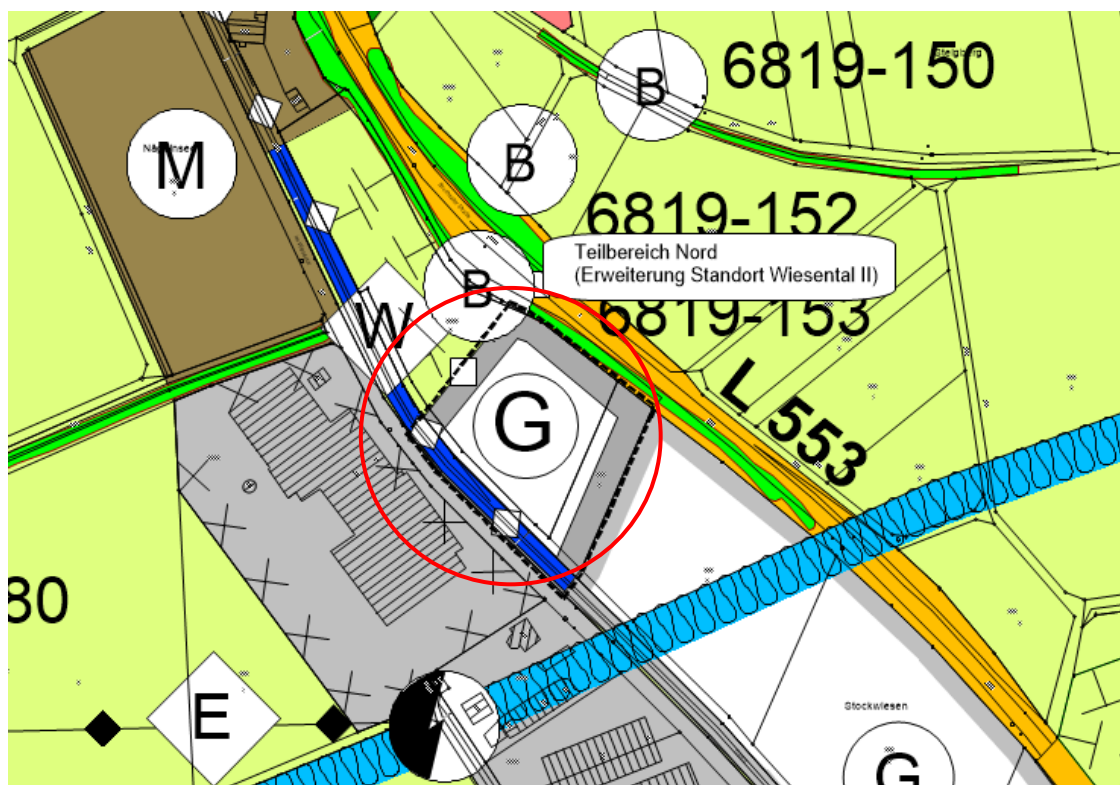


Abbildung 6: Vorgesehene Darstellung: Teilbereich Nord



## Informationen zur derzeitigen Nutzung des Plangebietes

Beide Teilbereiche werden derzeit intensiv landwirtschaftlich in Form einer ackerbaulichen Nutzung genutzt.

**Abbildung 7:** Feldweg am Südrand des Teilbereichs West mit dem Bestandsgewerbebetrieb und der Grabenstruktur



**Abbildung 8:** Feldweg am Nordrand des Teilbereichs West mit dem angrenzenden Bestandsgewerbebetrieb



**Abbildung 9:** Ansteigende Hanglage am Westrand des Teilbereichs West





**Abbildung 10:** Lage des Teilbereichs Nord in der Elsenzaue mit Blick nach Norden und zur Bruchsaler Straße



**Abbildung 11:** Lage des Teilbereichs Nord in der Elsenzaue mit Blick nach Süden auf das Bestandsgebiet Im Wiesental II



## Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

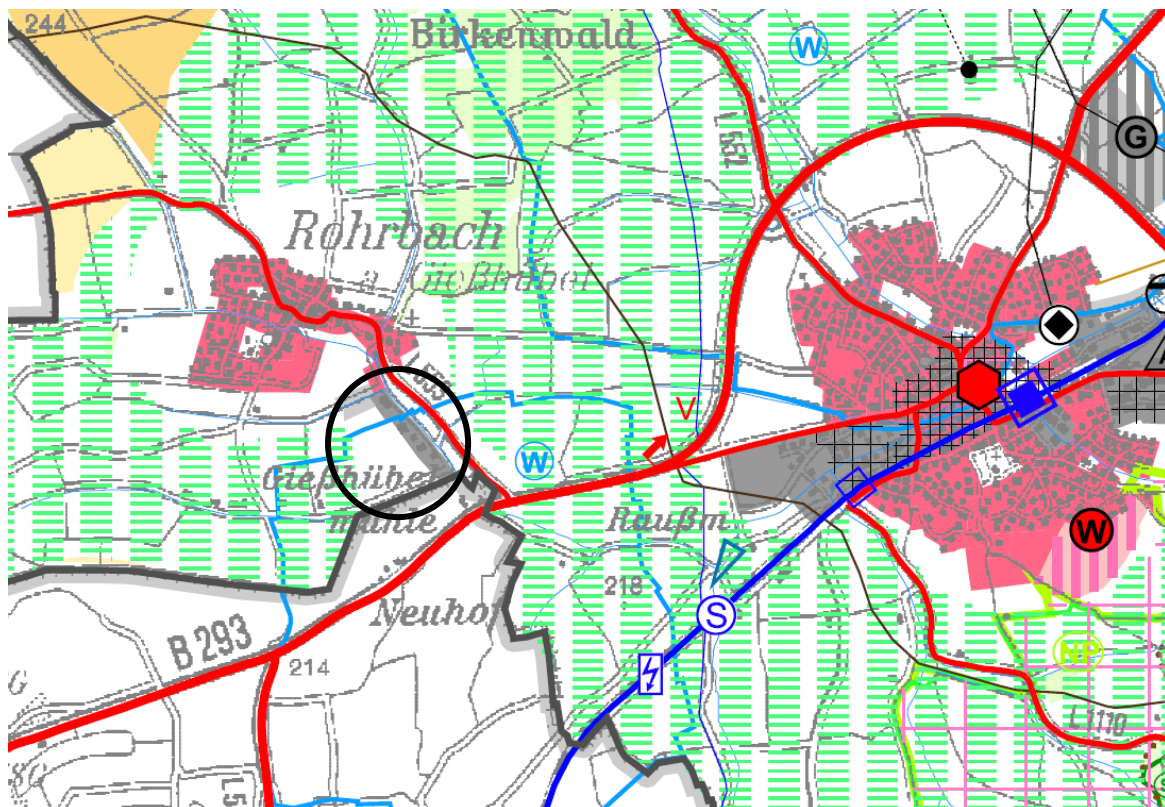
### Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans 2017 fortgeschriebene Landschaftsplan stellt beide Teilbereiche aufgrund der hohen Bodenbonitäten als Vorrangstandort für die Landwirtschaft (Vorrangflur 1) dar. In Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope definiert der Landschaftsplan das Plangebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf großen Schlägen als Fläche mit landschaftsstrukturellen Defiziten bei gleichzeitig hoher Eignung für die Landwirtschaft. In der Konsequenz liegen landschaftsplanerische Maßnahmen insbesondere in Neudefinition eines definitiven Ortsrandes und einer Anreicherung von Randflächen zu den großen landbauwürdigen Flächen mit Strukturelementen. Im Bereich der Auesituation der Elsenz (Teilbereich Nord) definiert der Landschaftsplan einen Suchraum für plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen (Standort zur Umsetzung von Maßnahmen im Kontext des Gewässers und der Qualifizierung der Auesituation), welcher mit einer „T-Bandierung“ auch in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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

Abbildung 12: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken, Quelle RV Heilbronn-Franken 2016



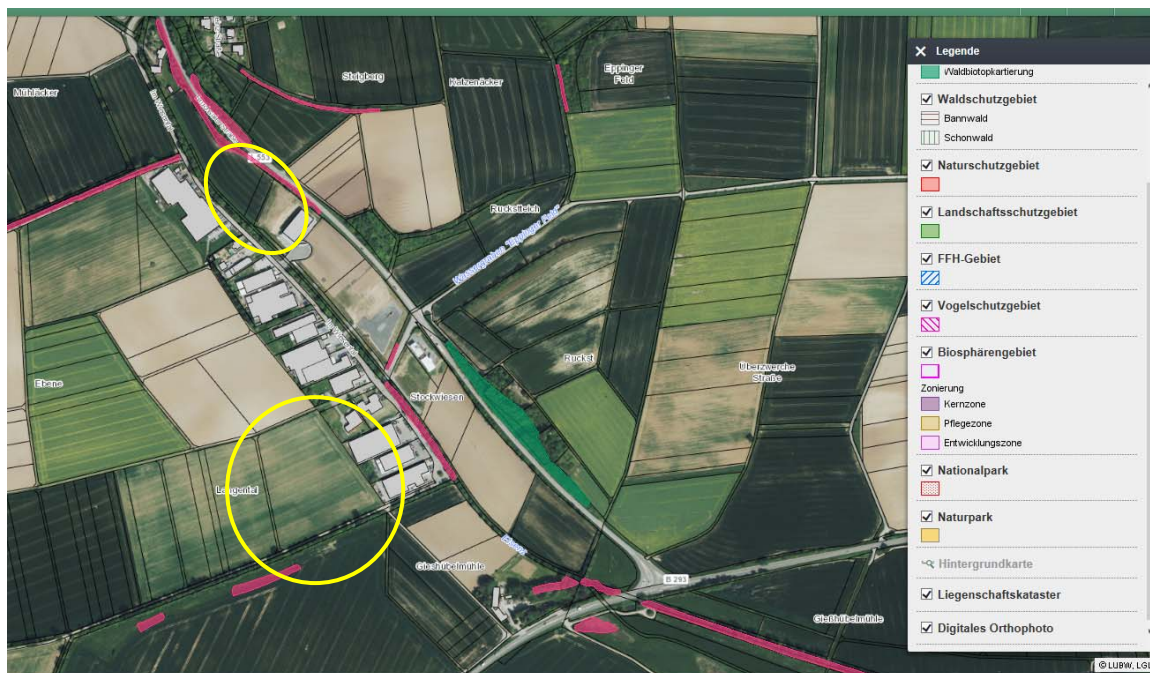
## Geschützte Bereiche nach EU-Recht

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

## Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung. An den Teilbereich Nord grenzt im Norden im Bereich der Straßenböschung zur L 553 ein Offenlandbiotop (Feldhecke östlich Stockwiese) an. In der Abgrenzung des geschützten Biotops ragt dieses in der Plandarstellung der LuBW am Nordwestrand des Plangebietes leicht in das Plangebiet des Nordteils, die Plandarstellung erscheint jedoch in ihrer Gesamtheit leicht verschoben, da auch der nördlich der Landesstraße liegende Biotopteil nach dieser Darstellung sich auf den Straßenkörper erstrecken würde. Insofern wird nicht davon ausgegangen, dass das Biotop als solches tangiert wird. Dies auch vor dem Hintergrund, dass im Erhebungsbogen die im Plangebiet liegenden Flurstücke nicht Teil der Biotopfläche sind.

Abbildung 13: Schutzgebietskulissen, Quelle LUBW, 2016



## Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## Denkmalschutzrechtliche Aspekte

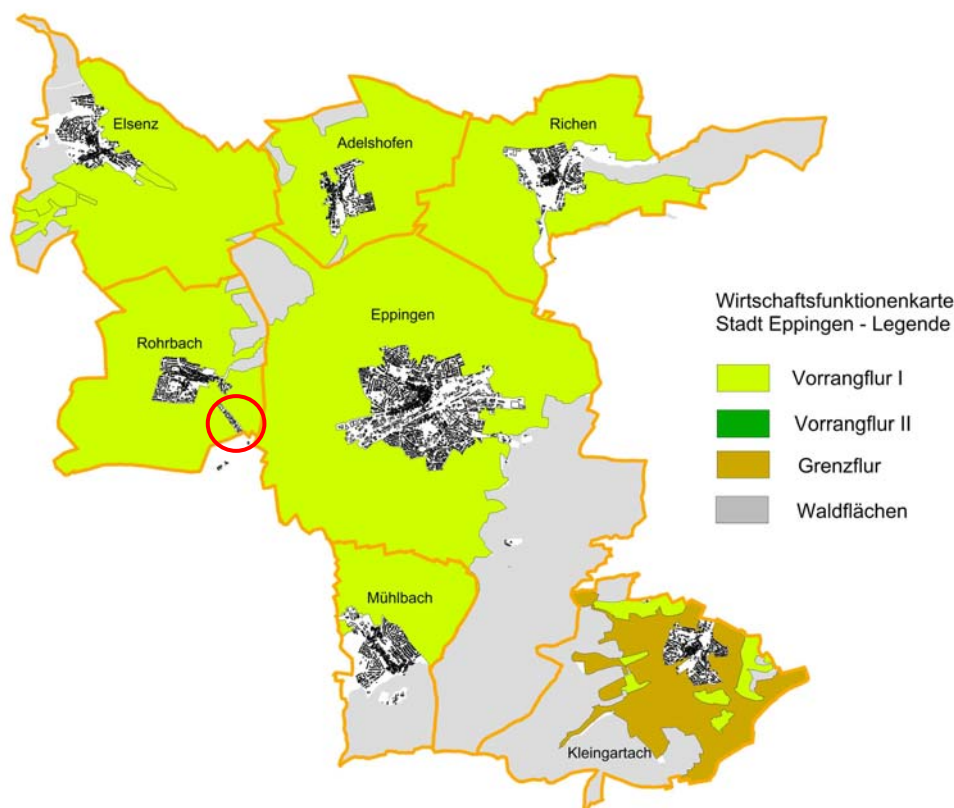
Beide Plangebietsteile liegen im Verdachtsbereich einer spätbronzezeitlichen Siedlung: Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege entsprechende Prospektionen vollzogen. Die Untersuchungen haben dabei keine archäologischen Befunde erbracht, auf die jeweiligen Prospektionsberichte, die den Bebauungsplänen beiliegen wird verwiesen.

## 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 insbesondere im Teilbereich West 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.

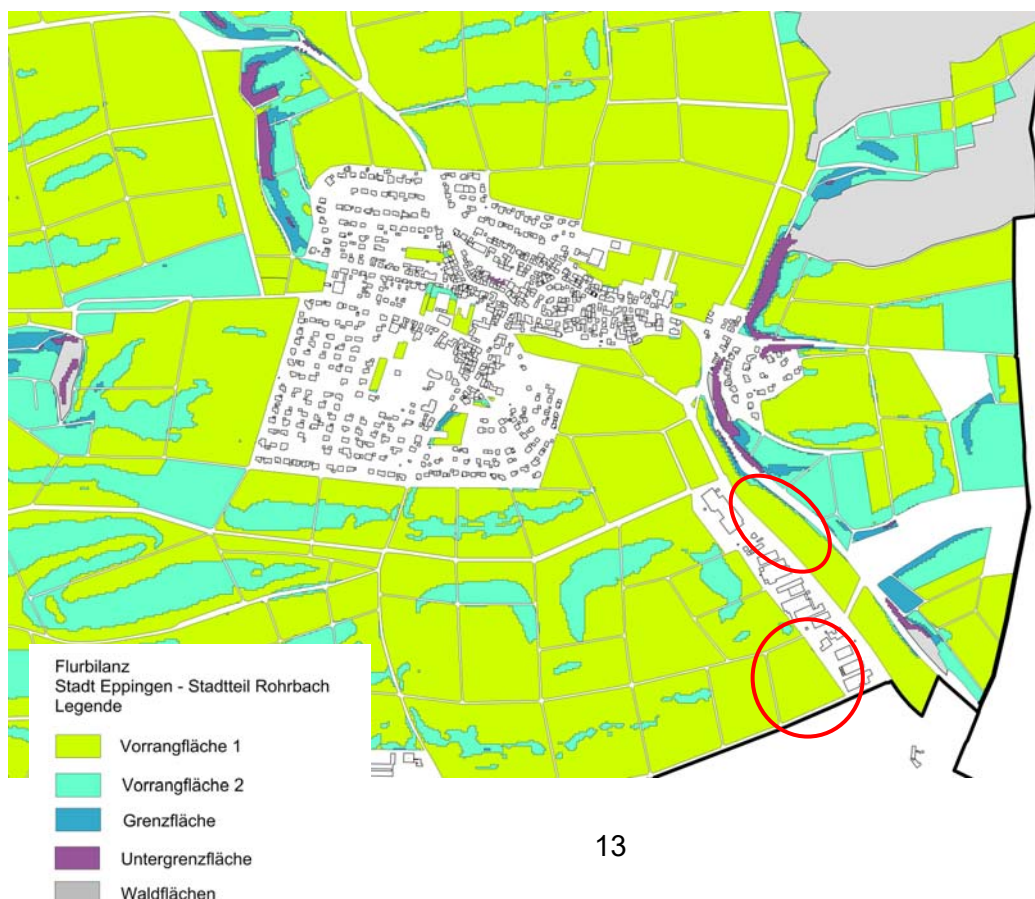
Abb.: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015)



Mit Blick auf die Flurbilanz am Standort Rohrbach und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das Plangebiet ebenfalls als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wird. Auch dies trifft jedoch in der Analogie für weite Teile im Umfeld des Plangebietes aufgrund der hier vorzufindenden Bodenbonitäten zu, lediglich am östlichen Rand der Elsenzaue existieren aufgrund der dort vorhandenen steilen Hangneigungen / Böschungskanten zum Auebereich einige Teilflächen mit Vorrangfläche Stufe 2 bzw. sogar Grenzflächen / Untergrenzflächen.

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 der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans und der damit verbundenen Flächenentwicklung um eine Weiterentwicklung eines Bestandsstandortes der angrenzenden Betriebe handelt, welche an ihren Firmenstandort gebunden sind (vgl. auch Bedarfsnachweis). Insofern bestehen letztlich im Hinblick auf eine weitergehende Gebietsentwicklung am Standort Im Wiesental faktisch keine Alternativen und Vermeidungsoptionen. Dies gilt auch für die konkrete Standortentwicklung, da für die räumliche Entwicklung der Bestandsgewerbebetriebe aufgrund der Lage der vorhandenen Erschließungsstraße parallel zur Elsenz letztlich nur die Option der im Teilbereich West vorgesehenen Entwicklungsrichtung hangaufwärts nach Westen und auch für die Weiterentwicklung des Bestandsbetriebes Rupp letztlich nur die Option der Weiterentwicklung innerhalb der Elsenzaue (Teilbereich Nord) existiert. Zur Minimierung der Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen wurde auf einen im Zuge des Planungsprozesses eigentlich vorgesehenen plangebietsinternen Ausgleich zugunsten der Weiterführung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verzichtet und in beiden Gebietsteilen auf einen plangebietsexternen Ausgleich aus dem Ökokonto zurückgegriffen, welcher Wert gebende landwirtschaftliche Flächen nicht beansprucht (Trockenmauer im Gewinn Bienhölde).

Abb: Flurbilanz Stadtteil Rohrbach (Quelle: LEL, 2015)



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

### **Teilbereich West**

Im Teilbereich West ist vorgesehen, für die Betriebe eine bauliche Entwicklung nach Westen in die angrenzende Hanglage zu ermöglichen, da wie oben dargestellt andere bauliche Entwicklungsoptionen nicht existieren. Da die rückwärtigen Grundstücksteile erschlossen werden müssen, ist der Aufbau einer ergänzenden rückliegenden Erschließung von Nöten, welche als Sticherschließung von der heutigen Wendesituation durch einen Ausbau des bestehenden landwirtschaftlichen Feldwegs entlang des Zitterrichgrabens in die Tiefe geführt wird. Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfordert in diesem Rahmen die Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens entlang des Zitterrichgrabens im Zuge des Ausbaus des vorhandenen landwirtschaftlichen Feldwegs. Hierfür liegt ein Einvernehmen nach §29 (4) WG von Seiten der Wasserbehörde vom 28.06.2017 vor. Die Sticherschließung wird weitergeführt und erhält eine Wendemöglichkeit zum Abschluss der Erschließungstrasse. Von dieser Wendemöglichkeit sind die Erweiterungsflächen rückwärtig angebunden. Aus Gründen der Effizienz (Ziel einer beidseitigen Erschließung), wird an die Wendesituation ein einziges weiteres Baugrundstück angedockt, welche nicht unmittelbar der baulichen Erweiterung eines Bestandsbetriebes dient. Um die neuen Betriebsflächen grünordnerisch einzubinden, ist ein linearer Gehölzzug am West- und Nordrand vorgesehen.

### **Teilbereich Nord**

Im Teilbereich Nord wird die bauliche Entwicklung unmittelbar an den bestehenden Bestandsbetrieb angedockt und nach Norden weitergeführt. Hierzu ist keine ergänzende öffentliche Erschließung mehr von Nöten, die Erschließung erfolgt direkt über den Bestandsbetrieb. Zur grünordnerischen Einbindung in die Elsenzaue ist der Aufbau eines klar definierten Gehölzrandes am Nordrand der betrieblichen Erweiterung wie auch ein ergänzender Bach begleitender Gehölzstreifen in Parallellage zur Elsenz innerhalb des Gewässerrandstreifens zur Aufwertung der Biotopverbundfunktion der Elsenz vorgesehen. Schließlich wird am Fuße der Böschungskante zur L 553 ein linearer Saumstreifen angelegt, welcher auch die Funktion des in der Böschungslage liegenden Biotops (Heckenzug) und die das vorhandene Habitat der Zauneidechse stärken kann.

## Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der Änderung der Flächennutzungsplanabgrenzung

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren Wiesental III und Wiesental II 1.Änderung werden die Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und in den Umweltberichten beschrieben, bewertet und dargestellt. Begleitend hierzu werden erforderliche Gutachten zum Artenschutz und zur Begutachtung der Bodenverhältnisse erstellt. Vor dem Hintergrund des Verdachts auf Bodendenkmale wurde zudem für beide Plangebietsteile durch das Landesdenkmalamt eine bodenarchäologische Prospektion jeweils ohne Befund vorgenommen. Für die FNP-Änderung werden die Ergebnisse der detaillierten Prüfung der Bebauungsplanverfahren genutzt und abgeschichtet, so dass für die FNP-Änderung keine gesonderte Umweltprüfung erarbeitet, sondern im Umweltbericht die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltauswirkungen mitbeschrieben wurden. Im Hinblick auf die detaillierten Umweltauswirkungen wird auf den / die Umweltberichte der beiden begleitenden Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Im Wiesental III und Bebauungsplan Im Wiesental II, 1.Änderung) verwiesen. Von folgenden Eingriffswirkungen ist in der Übersicht der Schutzgüter auszugehen.

### Teilbereich West

<b>Schutzgut</b>	<b>Eingriffswirkung</b>	<b>Intensität</b>
Arten und Biotope	- Inanspruchnahme und Totalverlust der ackerbaulich genutzten Flächen	Geringfügige Eingriffswirkung
Landwirtschaft	- Eingriff in Bereich mit hohen Bodenbonitäten und entsprechender landwirtschaftlicher Produktionseignung	Erhebliche Eingriffswirkung
Boden	- Inanspruchnahme und Totalverlust der Bodenfunktionen über Bebauung / Erschließung - Gefahr der Belastung ungestörter Bodenstrukturen im Zuge der Baubetriebs- und Betriebs-, Havariegefahr	Besondere, erhebliche Eingriffswirkung
Wasser	- Inanspruchnahme und Totalverlust der Bodenfunktionen über Bebauung / Erschließung - Kein direktes Tangieren von natürlichen Gewässern, teilweise Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens Zitterichgraben durch Erschließung	Erhebliche Eingriffswirkung

<p>Klima, Klimaschutz, Klimaschutz- folgenanpassung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme eines Offenlandklimatops mit untergeordneter Bedeutung für die angrenzenden Siedlungslagen am Rande der Leitbahn der Elsenzaue</li> <li>- Ausrichtung der Festsetzungen auf Optionen des Klimawandels (Wetterextremereignisse, Erwärmung etc.)</li> <li>- Kein unmittelbarer Kontext zu hochwassergefährdeten Bereichen</li> <li>- Vorhandene Optionen der Nutzung erneuerbarer Energien</li> </ul>	<p>Geringfügige Eingriffswirkung</p>
<p>Siedlungs- und Landschaftsbild</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herausrücken des Siedlungsrandes nach Westen mit großen gewerblichen Kubaturen</li> </ul>	<p>Erhebliche Eingriffswirkung</p>
<p>Mensch / Erholung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme des Landschaftsraums, welcher jedoch für die siedlungsnahen Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung hat</li> <li>- Aufrechterhaltung und Ergänzung von wichtigen funktionalen Wegebeziehungen</li> </ul>	<p>Geringfügige Eingriffswirkung</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials keine Sachgüter vorhanden</li> <li>- Verdacht auf Bodendenkmal (spätbronzezeitliche Siedlung), Prospektionen wurde durchgeführt</li> </ul>	<p>Geringfügige Eingriffswirkung</p> <p>Eingriffswirkung kann erst nach archäologischer Prospektion bewertet werden</p>



**Teilbereich Nord**

<b>Schutzgut</b>	<b>Eingriffswirkung</b>	<b>Intensität</b>
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme und Totalverlust der ackerbaulich genutzten Flächen</li> <li>- Verlust der Option von Aufwertungsmaßnahmen im Schutzgut Arten und Biotope im wichtigen Bereich der Elsenzaue als Biotopverbundelement</li> </ul>	Erhebliche Eingriffswirkung
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingriff in Bereich mit hohen Bodenbonitäten und entsprechender landwirtschaftlicher Produktionseignung</li> </ul>	Erhebliche Eingriffswirkung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme und Totalverlust der Bodenfunktionen über Bebauung / Erschließung</li> <li>- Gefahr der Belastung ungestörter Bodenstrukturen im Zuge der Baubetriebs und Betriebs, Havariegefahr im Bereich der Elsenzaue</li> </ul>	Besondere, erhebliche Eingriffswirkung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme und Totalverlust der Bodenfunktionen über Bebauung / Erschließung</li> <li>- Angrenzen an Verlauf der Elsenz, jedoch unter Zugrundelegung der Umsetzung des Konzeptes Im Wiesental II keine direkten negativen Auswirkungen auf Gewässer zu erwarten</li> <li>- Einhaltung eines 5,0m Gewässerstrandstreifens zur Elsenz</li> </ul>	Erhebliche Eingriffswirkung

<p>Klima, Klimaschutz, Klimaschutz- folgenanpassung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme eines Offenlandklimatops mit Bedeutung für die angrenzenden Siedlungslagen</li> <li>- Lage im Bereich der Leitbahn der Elsenzaue</li> <li>- Ausrichtung der Festsetzungen auf Optionen des Klimawandels (Wetterextremereignisse, Erwärmung etc.), jedoch Lage in der langfristig zunehmend gefährdeten Elsenzaue</li> <li>- Unmittelbare Lage im Kontext des Hochwasserabflusses</li> <li>- Vorhandene Optionen der Nutzung erneuerbarer Energien</li> </ul>	<p>Erhebliche Eingriffswirkung</p>
<p>Siedlungs- und Landschaftsbild</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere Inanspruchnahme der zentralen Elsenzaue mit großen gewerblichen Kubaturen, visuelle Nähe zum historischen Mühlenensemble</li> </ul>	<p>Erhebliche Eingriffswirkung</p>
<p>Mensch / Erholung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme des Landschaftsraums der Elsenzaue, hier jedoch bereits deutliche gewerbliche Vorprägung</li> </ul>	<p>Geringfügige Eingriffswirkung</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials keine Sachgüter vorhanden</li> <li>- Verdacht auf Bodendenkmal (spätbronzezeitliche Siedlung)</li> </ul>	<p>Geringfügige Eingriffswirkung</p>

## Plausibilitätsprüfung - Bauflächenbedarfsnachweis

Entsprechend des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017) sind im Rahmen von Änderungen und Neuaufstellungen von Flächennutzungsplanungen Darlegungen zu treffen, ob und inwieweit Alternativen für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme existieren. Hintergrund ist das erklärte Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Hierzu ist in Bezug zur vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans festzuhalten:

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf eine betriebliche Entwicklung von Bestandsbetrieben am Standort des Gewerbegebietes Im Wiesental, welche zur Sicherstellung Ihrer Marktposition und damit auch zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze eine räumliche Erweiterungsoption mit begleitenden Infrastrukturen benötigen. Insofern handelt es sich (mit Ausnahme eines einzigen am Westrand des Teilbereichs West aufgrund der notwendigen Erschließung verbleibenden Baugrundstücks) nicht um eine Angebotsplanung sondern um eine Entwicklung im Rahmen der Entwicklung von Bestandsbetrieben, welche von den bestehenden Bestandsbetrieben aktiv nachgefragt und für ihre räumliche Entwicklung eingefordert wurde.

Entsprechend Ziff. 4 des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sind im Hinblick auf einen erweiterten Flächenbedarf Darlegungen zu treffen, inwieweit andere (bereits bauleitplanerisch abgesicherte bzw. bereits entwickelte) Reserveflächen quantitativ als Alternativen zum Tragen kommen könnten. Hierbei ist festzustellen, dass es im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans um die Entwicklungsoption von Bestandsbetrieben geht, welche auf den vorhandenen Baugrundstücken keine Flächenreserven mehr besitzen und auch nicht an einen anderen, bereits bauleitplanerisch gesicherten Standort verlegbar sind, da am bestehenden Betriebsstandort im Gewerbegebiet Im Wiesental bereits durchweg erhebliche Investitionen getätigt wurden. Insofern können andere bereits bauleitplanerisch abgesicherte bzw. bereits entwickelte Reserveflächen nicht herangezogen werden. Dies gilt auch für die Betriebserweiterung der Firma Rupp, welche nicht im Bestandsbebauungsplan Wiesental II vollzogen werden kann, die das benachbarte gewerbliche Bestandsgrundstück sich bereits im Eigentum eines Dritten befindet und nicht mobilisierbar ist.

Entsprechend Ziff. 4 des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sind Berechnungsmethoden zum Nachweis des zusätzlichen Flächenbedarfs gefordert. Hier ist festzustellen, dass es sich um Betriebsentwicklungen bestehender Betriebe handelt. In Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Eppingen wurden hierbei im Dialog mit den Bestandsbetrieben die erforderlichen Flächenerfordernisse abgestimmt. Für die Erweiterung des Gebiets Im Wiesental III liegen von Seiten der angrenzenden Bestandsbetriebe vertraglich abgesicherte Optionen zum Erwerb folgender Erweiterungsflächen vor:

- AKM Maschinenbau (Im Wiesental 32): 1.988 m<sup>2</sup>
- Wokan Vorrichtungsbau (Im Wiesental 30): 1.479 m<sup>2</sup>
- Reli Glastechnologie (Im Wiesental 28): 6.830 m<sup>2</sup>
- Schmidgruber Maschinenbau (Im Wiesental 24): 4.297 m<sup>2</sup>

Somit verbleibt lediglich im Südwesten der neu und zwingend für die rückwärtige Erschließung der Bestandsbetriebe herzustellende Wendesituation ein einziges gewerbliches Flurstück, welches nicht Bestandsbetrieben zugeordnet wird (Größe incl. privater Grünfläche ca. 4.650qm).

Für den Bereich Nord (Im Wiesental II – 1.Änderung) liegt von Seiten des Bestandsbetriebes (Firma Rupp) ein Masterplan zur betrieblichen Weiterentwicklung vor (vgl. Darstellung in der Begründung des Bebauungsplans); die Grundstücksverhandlungen zum Erwerb der Erweiterungsflächen laufen derzeit.

Insofern existiert als Basis für die notwendige Flächeninanspruchnahme eine planerisch fundierte Entwicklungsplanung, welche den Bebauungsplänen und der Flächennutzungsplanänderung zugrunde liegt.

## **Alternativenprüfung**

### **Grundsätzlich mögliche Standortalternativen oder Teilverlagerung**

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 der Bestandsbetriebe geht, welche nicht an einen anderen, bereits bauleitplanerisch gesicherten Standort auf Eppinger Gemarkung verlegbar sind. Auch eine Teilverlagerung der nun in der Erweiterung beabsichtigten Betriebsstrukturen an einen anderen Standort ist nach Darlegung der Bestandsbetriebe nicht möglich, da die Erweiterungsfunktionen durchgängig in einem direkten Kontext zum Bestandsbetrieb stehen und eine Teilverlagerung damit aus den Betriebsabläufen heraus nicht möglich ist.

### **Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen**

Im Hinblick auf den konkreten Standort wurden mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen geprüft. Zusammenfassend besteht für die Betriebe am Südrand des Gewerbestandes Im Wiesental mit Ausnahme des nun im Teilbereich West vorgesehenen Entwicklungsstandortes keine alternativen Entwicklungsoptionen, da die Betriebe eine bauliche Entwicklungsoption andockend an ihre Betriebsstandorte zur Sicherung der internen Betriebsabläufe benötigen. So bestehen nach Osten aufgrund der Lage der Erschließungsstraße und des Bachlaufs der Elsenz und der südöstlich angrenzenden Überschwemmungssituation bzw. auch aufgrund der Lage des Gebietes Im Wiesental II auf der Ostseite der Elsenz keine Entwicklungsalternativen. Insofern ist die vorgesehene bauliche Weiterentwicklung nach Westen für die Bestandsbetriebe alternativlos.

Ähnliches gilt auch für die Firma Rupp am Nordrand des Standortes Im Wiesental, welche sich bereits mit einer baulichen Entwicklung auf die Ostseite der Elsenz (Gebiet Im Wiesental II) erweitert hat. Die Firma erfordert nun aktuell in ihrer sehr dynamischen Entwicklung an diesen Standort eine weitere bauliche Entwicklung, welche sich aufgrund der Lage des Gebietes Im Wiesental II, der Böschungskante und dem begrenzenden Verlauf der Bruchsaler Straße nur nach Norden orientieren kann (Teilbereich Nord).

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

Die im Zuge der Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich West und Nord aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar. So wird im Teilbereich West von der Bestandsstraße Im Wiesental aus über einen Erschließungsstich eine erweiterte Betriebserschließung in die Tiefe geführt, welche aus Effizienzgründen beidseitig angebaut wird. Im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurde auf einen im Zuge des Planungsprozesses eigentlich vorgesehenen plangebietsinternen Ausgleich zugunsten der Weiterführung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verzichtet und auf einen plangebietsexternen Ausgleich aus dem Ökokonto zurückgegriffen, welcher Wert gebende landwirtschaftliche Flächen nicht beansprucht (Trockenmauer im Gewinn Bienhälde).

Im Teilbereich Nord wird die weitere Betriebsentwicklung der Firma Rupp sogar unmittelbar an den Bestandsbetrieb angedockt, wodurch keinerlei weitere öffentliche Erschließung mehr notwendig ist. Auch hier wird der plangebietsinterne Ausgleich bewusst auf die Bereiche zur Elsenz und zur Böschungskante der Landesstraße hin orientiert, um nicht weitere landwirtschaftliche Flächen zu beanspruchen.

An beiden Erweiterungsstandorten werden zudem grünordnerische Maßnahmen vollzogen, um die Standorte in die Landschaftsräume des Kraichgau-Hügellandes (Teilbereich West) bzw. der Elsenzaue (Teilbereich Nord) möglichst gut einzubinden.

Stuttgart, den 15.01.2018

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Eppingen, den 15.01.2018

Geschäftsbereich

Städtebauliche Entwicklung

Dipl. Ing. Simon Frenger