

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der VG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen § 2 Abs. 1 BauGB	am	28.07.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB in Gemmingen in Eppingen in Ittlingen	am	15.10.2020 16.10.2020 23.10.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Gemmingen in Eppingen in Ittlingen	am	15.10.2020 16.10.2020 23.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB in Eppingen / Gemmingen in Ittlingen	vom bis	19.10.2020 06.11.2020 vom 26.10.2020 bis 13.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	19.10.2020 06.11.2020
Entwurfsbeschluss des gemeinsamen Ausschusses der VG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen einschließlich Offenlagebeschluss	am	21.04.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB in Gemmingen in Eppingen / Ittlingen	am	08.07.2021 09.07.2021
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	19.07.2021 18.08.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	19.07.2021 18.08.2021
Feststellungsbeschluss der 13. Änderung des Flächennutzungsplans durch den gemeinsamen Ausschuss der VG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen	am	23.09.2021
Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 6 (1) BauGB	am	28.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	am	01.04.2022

**Ausfertigung:  
für die Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemmingen - Ittlingen**

Eppingen, den 16.03.2022

Holaschke,  
Oberbürgermeister,  
Vorsitzender vVG Eppingen - Gemmingen - Ittlingen

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- 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 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)



**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft  
Eppingen - Gemmingen - Ittlingen  
13. Änderung des  
Flächennutzungsplans 2017  
am Standort Zylinderhof  
in Eppingen**

**Stand 03.09.2021**

**Maßstab 1:5.000**

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt  
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart  
fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 469  
e-mail: sippel@sippelbufo.de  
www.sippel-bufo-netzwerk.de

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

## **13. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Zylinderhof III“ in der Kernstadt Eppingen**

### **Begründung**

Stand 03.09.2021

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

## **Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft in Eppingen**

### **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 zur Entwicklung des Baugebietes „Zylinderhof III“. Im Zuge der Baugebietsentwicklung sollen verdichtete Wohnbauflächenangebote generiert werden, welche in der Lage sind, den dringenden Wohnraumbedarf in der Kernstadt Eppingen über Angebote im Geschosswohnungsbau und dem verdichteten Individualwohnen zu decken.

Hintergrund ist, dass derzeit innerhalb der Stadt Eppingen keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht mobilisierbar sind.

So wurden die in den letzten Jahren entwickelten Wohnbauflächen sowohl in der Innen- wie auch in der Außenentwicklung durchgängig realisiert und aufgesiedelt. Dies gilt insbesondere für die letzte große Entwicklungsfläche „Vogelsgrund II“ mit knapp 13 ha Gesamtfläche im Süden von Eppingen, welche nahezu vollständig aufgesiedelt wurde und in welcher auch die letzten größeren Potenziale an Geschosswohnungsbau umgesetzt wurden.

Weitergehende Flächenpotenziale bietet der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen mit dem Gebiet „Lerchenberg“ andockend an die aufgesiedelte Fläche „Vogelsgrund II“ im Süden der Kernstadt Eppingen. Der Standort Lerchenberg bildet hier jedoch den Siedlungsabschluss in Richtung der sensiblen Hangflächen am Kraichgaurand und kommt für eine intensive Entwicklung, auch von Geschosswohnungsbau, welcher in der Kernstadt Eppingen zu Deckung des Wohnraumbedarfes fehlt, nicht vordergründig in Frage.

Vor diesem Hintergrund wurde von Seiten der Verwaltung geprüft, ob auch alternative Standorte, gerade für die Schaffung von Geschosswohnungsbau innerhalb der Kernstadt Eppingen, möglich und aktivierbar sind. Im Zuge der Ermittlung von Potentialflächen mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum wurde hierbei das Areal „Zylinderhof III“, am nordwestlichen Rand der Kernstadt gelegen, identifiziert. Das Hauptziel der Planung besteht in der Realisierung bedarfsgerechter, bezahlbarer Wohnstrukturen mit angemessener Dichte bei guter Wohnqualität.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen sieht bislang keine räumliche Entwicklungsoption am geplanten Standort 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 im Zuge einer 13. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 geändert werden.

## Räumlicher Geltungsbereich

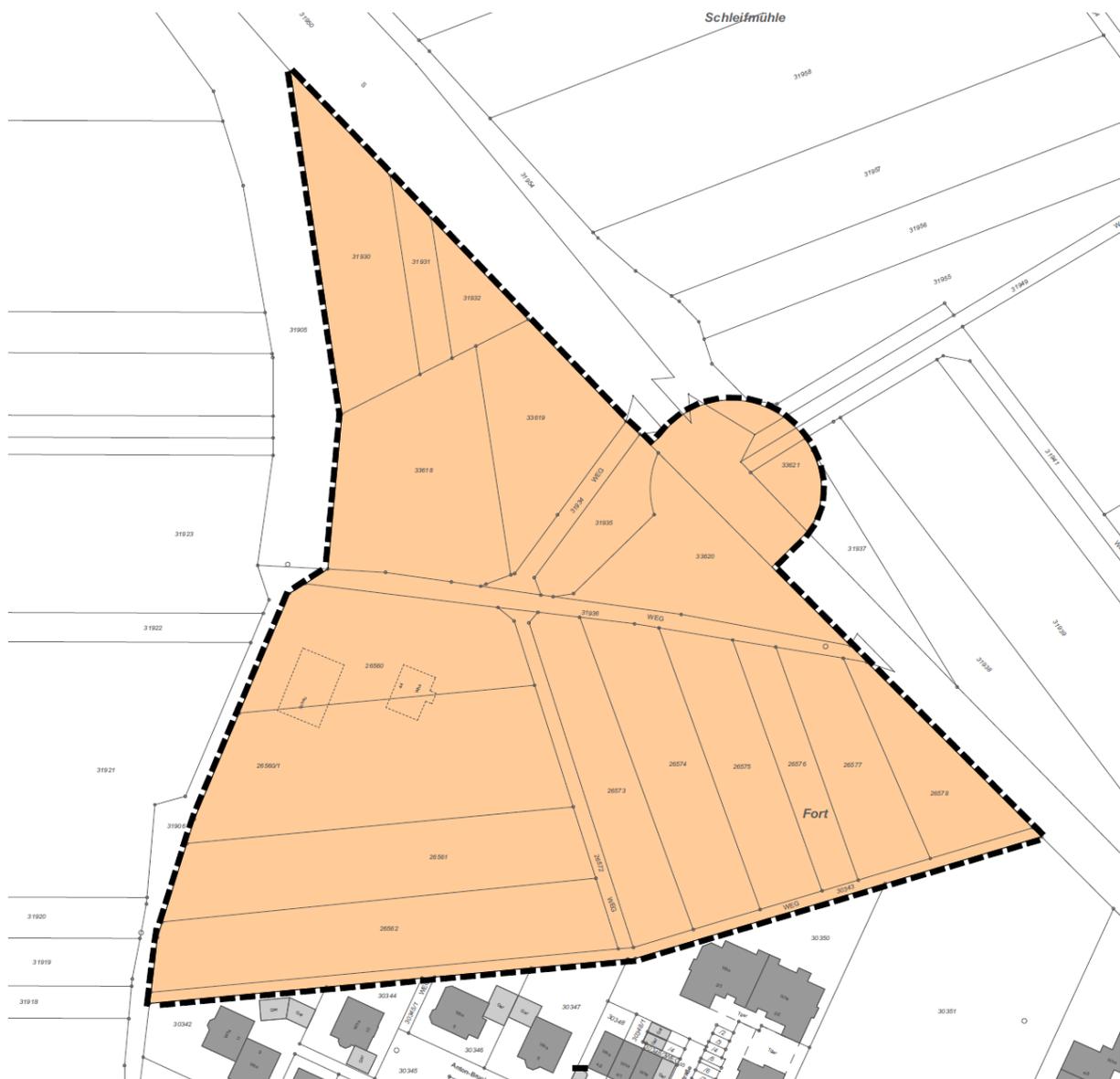
Das Plangebiet liegt am Nordrand der Siedlungsstruktur der Kernstadt Eppingen.

Es dockt an eine Bestandswohnbaufläche (Bebauungsplan „Speierer Weg / Zylinderhof“) an und wird im Nordosten durch die Adelshofer Straße (L552) begrenzt, die eine Anbindung an die Bundesstraße B293 darstellt.

Die Abgrenzung des Plangebiets ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Es hat eine Größe von ca. 2,8 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Eppingen:

Flst. 26560, 26560/1, 26561, 26562, 26572, 26573, 26574, 26575, 26576, 26577, 26578, 30343, 31930, 31931, 31932, 31934, 31935, 31936, 31941, 31949, 31950, 31954, 33618, 33619, 33620, 33621.

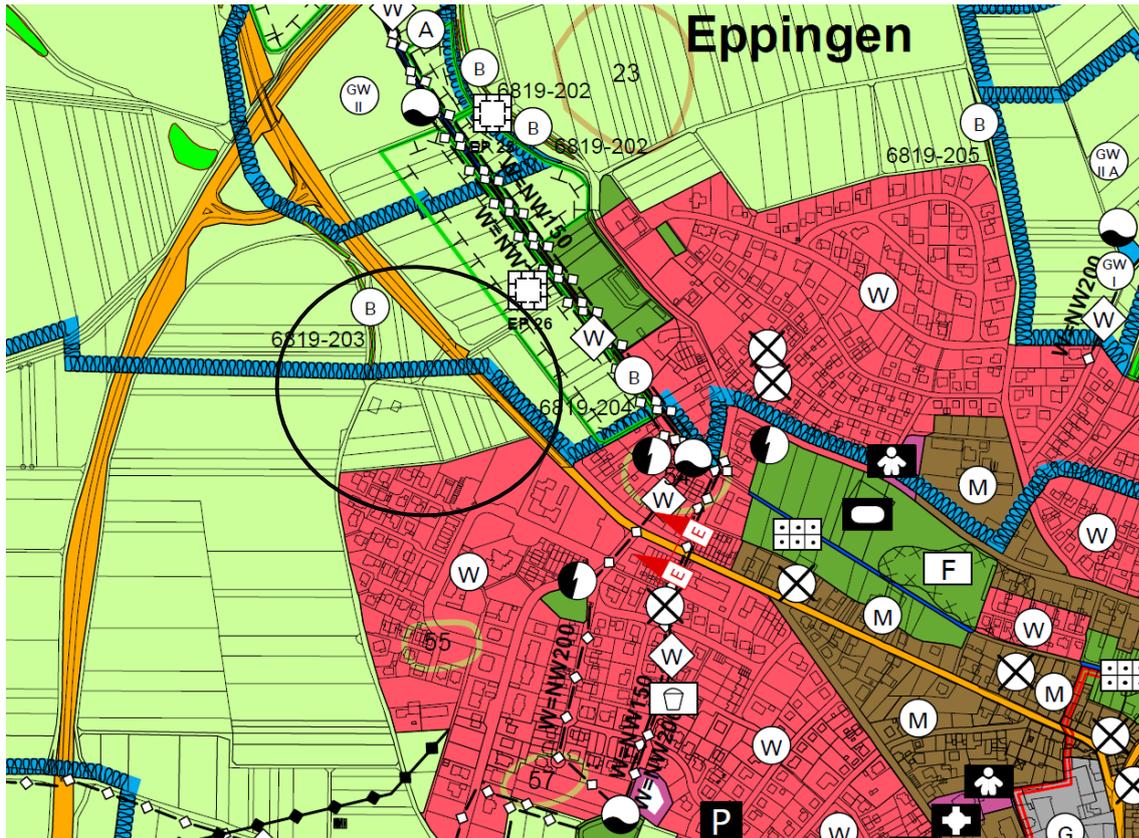
Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs



## Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2017

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Abbildung 2: Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

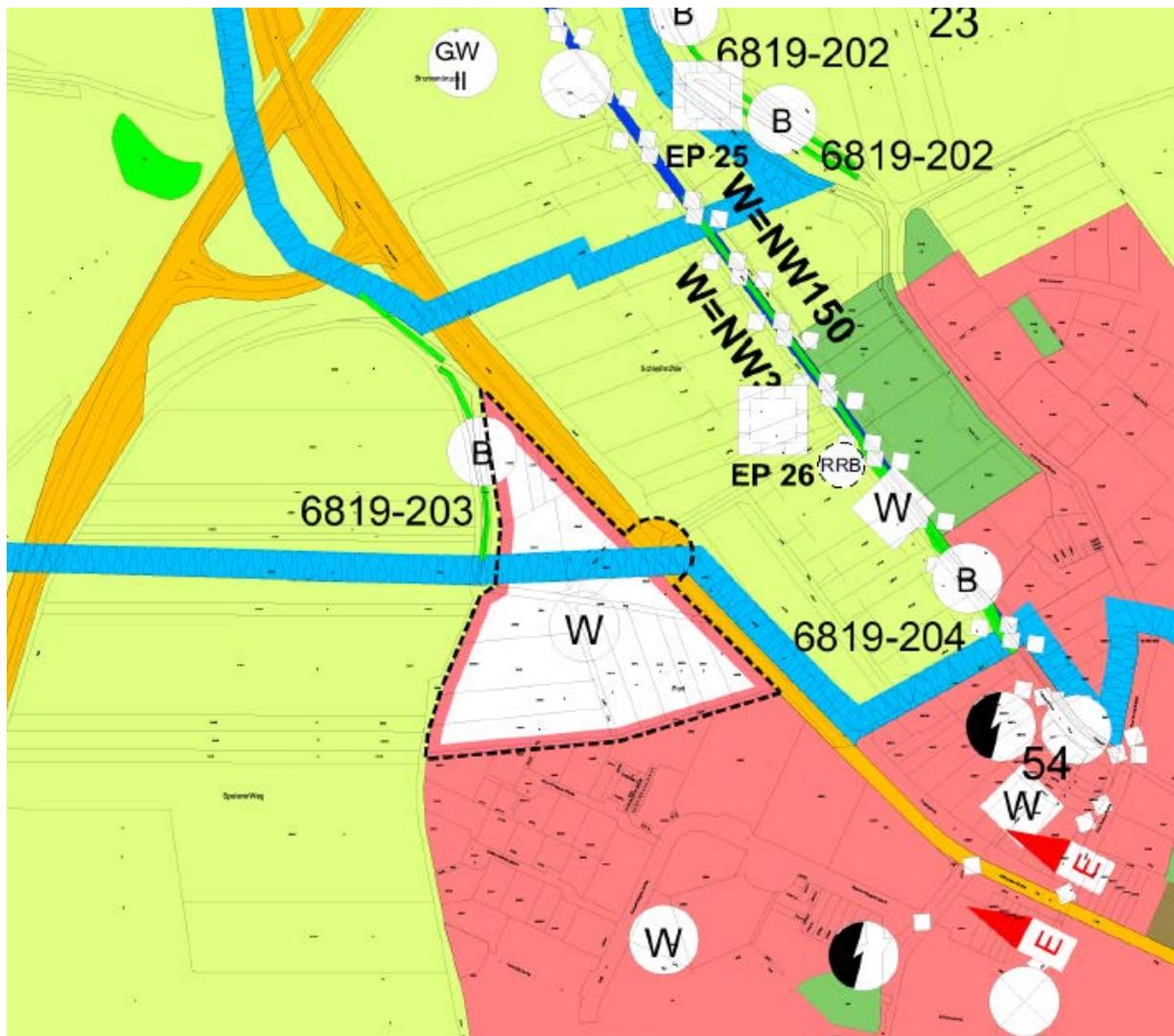


## Vorgesehene Darstellung in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans 2017

Im Zuge der Änderung ist vorgesehen, das derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Plangebiet in eine geplante Wohnbaufläche zu ändern und im Bereich des geplanten Kreisverkehrs die Darstellung der Verkehrsfläche anzupassen.

Für die Entwässerung des Plangebiets wird ein Regenrückhaltebecken erforderlich, dass auf Flächen der Stadt Eppingen realisiert werden soll. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt durch die Ergänzung eines Punktsymbols (RRB).

Abbildung 3: Vorgesehene Darstellung



## Informationen zur derzeitigen Nutzung des Plangebietes

### *Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs*

Das Plangebiet ist derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den fruchtbaren Böden des Kraichgaus geprägt. Im Norden und Süden befinden sich Ackerflächen und dazwischen als Grünland genutzte Flächen. In diesem Bereich befinden sich auch ein Wohnhaus und eine Scheune (mittlerweile abgebrochen) sowie einzelne Gehölze. Das Gelände im Plangebiet steigt deutlich von der Adelshofer Straße aus Richtung Westen bzw. Südwesten um durchschnittlich ca. 8 % an.

### *Bestehende Nutzung und Merkmale außerhalb des Plangeltungsbereichs*

An den Plangeltungsbereich grenzt im Süden ein bestehendes Wohngebiet an, das durch prägende Geschossbauten und zum Siedlungsrand hin durch einen verdichteten Individualwohnungsbau charakterisiert ist. Die vorhandenen Wohnbauflächen grenzen hierbei hart an den Landschaftsraum an, eine grünordnerische Gestaltung der Siedlungsrandlage ist nur rudimentär vorhanden.

Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Adelshofer Straße (L552) begrenzt. Die Adelshofer Straße bildet dabei von Norden von Adelshofen kommend bzw. vom Knotenpunkt der B 293 aus die Hauptzufahrt in die Eppinger Kernstadt. Die Straße ist durch die Umfahringstrasse der B 293 ab dem Knotenpunkt des Ohres an die B 293 nicht mehr klassifiziert.

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet ein Feldweg an, der im nördlichen Abschnitt durch ein kartiertes Biotop (Feldhecke) sowie einzelne Gehölze gesäumt wird. Im Anschluss daran befinden sich nach Westen hin ausgedehnte Ackerflächen. Nordöstlich der Adelshofer Straße grenzt die Aue des Hilsbachs an, welche ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

**Abbildung 4:** Luftbild des Plangeltungsbereichs und dessen räumliches Umfeld (Quelle: LUBW, 2019)



**Abbildung 5:** Bestandssituation in und angrenzend an das Plangebiet



## Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

### Landesentwicklungsplanung 2002

Die Stadt Eppingen liegt in der Region Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) - Eppingen - Schwaigern - Leingarten - Heilbronn - Weinsberg - Obersulm - Bretzfeld - Öhringen - Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell - Untermünkheim - Schwäbisch Hall - Ilshofen - Crailsheim - (Feuchtwangen).

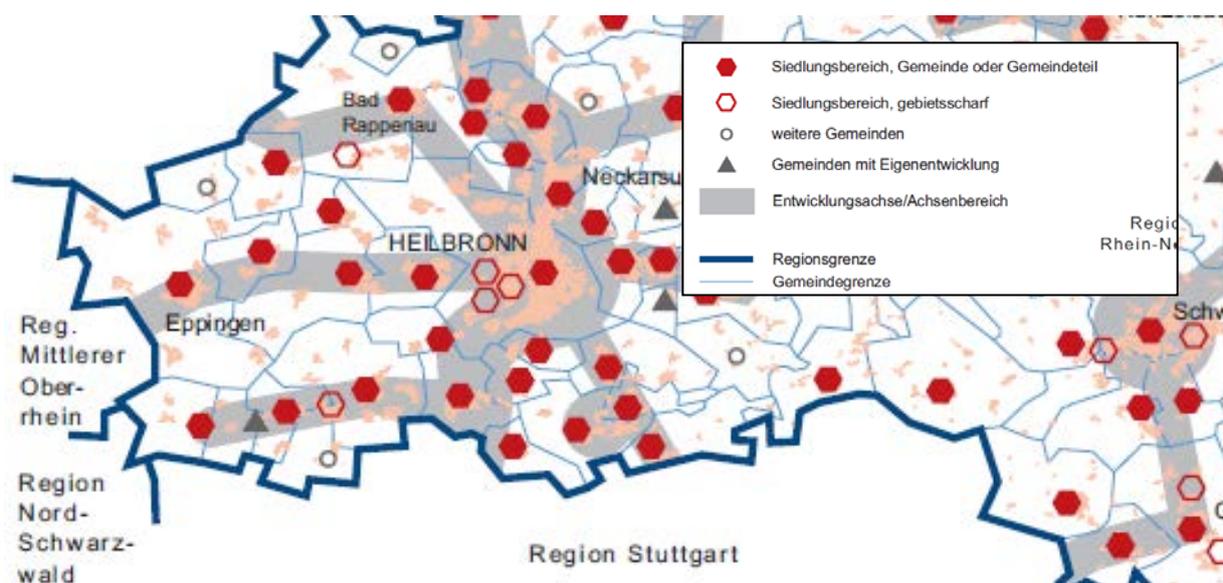
### Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Im Regionalplan ist die Stadt Eppingen als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen. Die Begründung für den Vorschlag zur Ausweisung als Mittelzentrum wird in Plansatz 2.3.2 wie folgt begründet:

*„Der zentrale Gemeindeteil der Stadt Eppingen hat die normale Ausstattung eines Mittelzentrums, dem lediglich die auf Heilbronn und Neckarsulm konzentrierten Berufsschulen fehlen. Über den Verwaltungsraum hinaus umfasst der sozio-ökonomische Verflechtungsraum des Zentrums Eppingen einige Gemeinden im Landkreis Karlsruhe; die Kreisreform hat hier die bestehenden Verflechtungen nicht ausreichend berücksichtigt. Aus den räumlichen Abständen zu benachbarten Mittelzentren und auch zum Oberzentrum Heilbronn ist deutlich die Notwendigkeit zur Errichtung eines Mittelzentrums im Kraichgau erkennbar.“*

**Die Stadt Eppingen ist nach Plansatz 2.4.1 als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) ausgewiesen.**

**Abbildung 6:** Auszug aus der Übersichtskarte 3 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Der Regionalplan Heilbronn-Franken definiert für die weitere wohnbauliche Entwicklung im Plansatz 1.2.5 bzw. auch Plansatz 2.4.0 folgende Ziele:

*„Die dezentrale Siedlungsstruktur der Region Heilbronn-Franken ist im Sinne eines punktaxialen Systems weiterzuentwickeln. Dazu ist die zuwanderungsbedingte Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen zu orientieren und schwerpunktmäßig auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“*

*„Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.“*

Die geplante wohnbauliche Entwicklung steht damit mit ihrer Lage im Siedlungsbereich der Kernstadt Eppingen im Einklang zu den siedlungsstrukturellen Zielen des Regionalplans.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet ohne Festlegung regionalplanerischer Zielsetzungen, welche im Konflikt mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung stehen könnten, dargestellt.

**Abbildung 7:** Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Hinsichtlich der Mindestdichten stellt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) für Unterzentren im ländlichen Raum im engeren Sinne eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha und für Mittelzentren von 60 EW/ha dar. Da die Ausweisung als Mittelzentrum von Seiten des Regionalplans Heilbronn-Franken nur einen Vorschlag darstellt und die Stadt Eppingen formal weiterhin ein Unterzentrum ist, sind die Werte des Regionalplans für Unterzentren verbindlich.

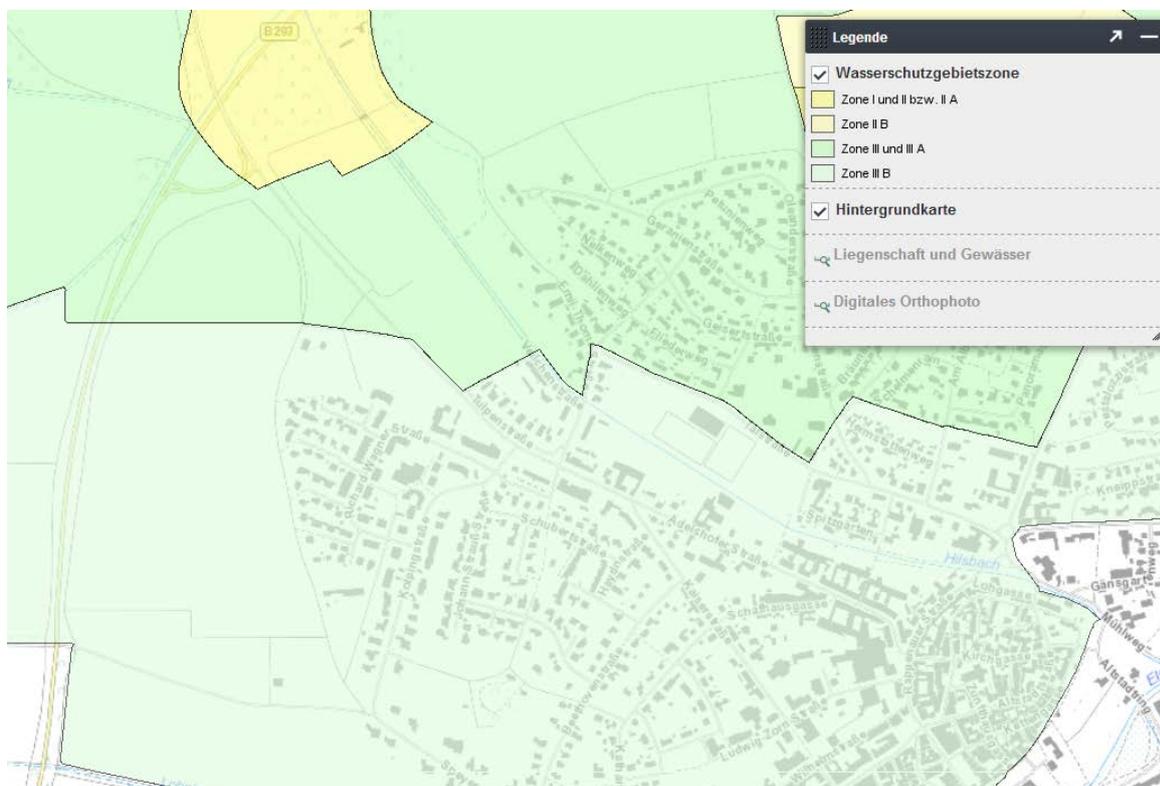
Bei geplanten 39 Gebäudeeinheiten mit 154 WE und einem Ansatz von 2,24 EW/WE (Berechnungsgrundlage: 21.869 EW, Stand 31.03.2020; 9.753 Wohnungen, Stand 31.12.2019) werden absehbar rund 345 EW zu erwarten sein, was einer Durchschnittsbruttowohndichte von ca. 115 EW/ha entspricht.

Die im Bebauungsplan Zylinderhof III mögliche Dichte übertrifft damit deutlich die im Regionalplan zu erfüllenden Wert von 45 EW/ha für Unterzentren im ländlichen Raum im engeren Sinne, aber selbst auch den vorgesehenen Mindestwert für Mittelzentren.

### **Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA (nördliche Teilfläche) bzw. Zone IIIB (südliche Teilfläche) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets Eppingen (BBR Kleinallmend, Brunnen Bruch und Bräunling). Die vorgesehene Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mit den Schutzzielen durchaus vereinbar.

**Abbildung 8:** Auszug Karte Wasserschutzgebiete (Quelle LUBW, 2019)



Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer und auch keine Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren.

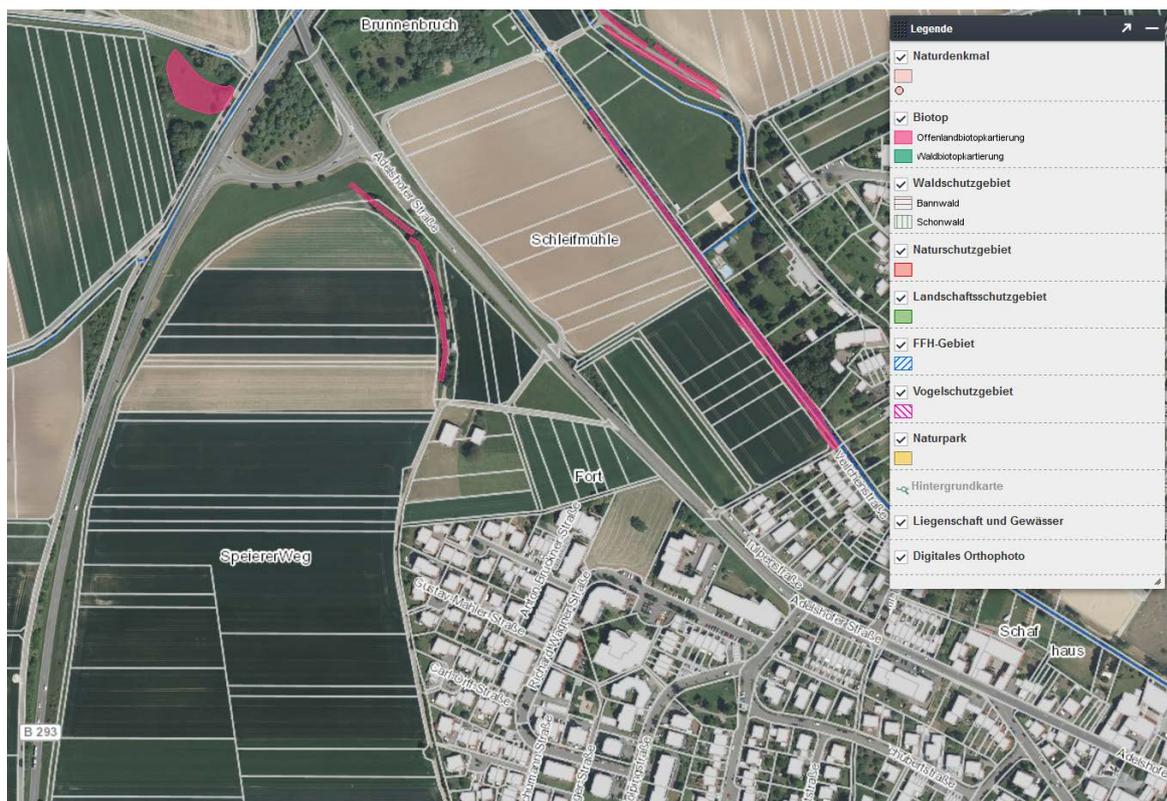
Westlich an das Plangebiet grenzen ausgedehnte ackerbaulich bewirtschaftete Flächen an, von welchen Niederschlagswasser in Richtung der Hilsbachaue abfließt. Zum Schutz des Plangebiets und zur geordneten Ableitung dieser nicht unbeträchtlichen Menge an anfallendem Außengebietswasser sind am Rande des Plangebietes entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete**

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht und keine Natura 2000-Gebietskulissen.

Am westlich an das Plangebiet angrenzenden Feldweg befindet sich ein kartiertes Biotop (Feldhecke am 'Speierer Weg'), in das jedoch nicht eingegriffen wird.

**Abbildung 9:** Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW, 2019)



## **Biotopverbund**

Das Plangebiet liegt nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds.

**Abbildung 10:** Auszug Biotopverbund (Quelle LUBW, 2019)



## **Altlasten**

Kenntnisse über Altlasten / Altstandorte liegen nicht vor.

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 beigegefügte Gutachten wird verwiesen.**

## **Boden- und Kulturdenkmale**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Nr. 29: Neolithische und römische Siedlungsreste.

Da bei Begehungen des Geländes Fundmaterial der Jungsteinzeit und der römischen Epoche entdeckt wurde, wurde zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses eine archäologische Voruntersuchung veranlasst. Im August 2018 erfolgte zu diesem Zweck eine Prospektion über Sondageschnitte durch das Landesamt für Denkmalpflege (Projekt flexible Prospektion). Dabei wurden jedoch keine archäologischen Befunde vorgefunden. Teilweise ist der archäologisch relevante Lösslehm Boden aufgrund von Erosion nicht mehr erhalten.

**Auf den beigegefügten Prospektionsbericht wird verwiesen.**

## **Landwirtschaftliche Belange**

### Wirtschaftsfunktionenkarte

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine sehr hohe Bedeutung. Dies auch aufgrund der Ortsnähe und der guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen. 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 den leicht hügeligen, offenen Kraichgauraum mit seinen durchweg hohen Bodengüten beziehen, gleichermaßen gilt.

### Flächenbilanzkarte

Mit Blick auf die Flurbilanz und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass der südliche Teil des Plangebiets als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wird. Gleichermäßen sind die Flächen im Umfeld der Siedlungsstruktur von Eppingen überwiegend als Vorrangflächen der Stufen 1 oder 2 kategorisiert. In diesem Rahmen ist zu konstatieren, dass auch andere siedlungsstrukturell denkbare räumliche Optionen der Außenentwicklung in gleichermaßen hochwertige landwirtschaftliche Flächen eingreifen würden (vgl. Darstellung der Wirtschaftsfunktionen- und der Flächenbilanzkarte).

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt ca. 2,5 ha landwirtschaftliche Fläche, davon ca. 2,0 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 0,048 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen. In Bezug auf das Plangebiet sind die betroffenen Grundstücke fast ausnahmslos im Besitz der Stadt Eppingen. Die Pächter sind alle hauptberuflich Landwirte, von einer Existenzgefährdung der Betriebe durch den Verlust der Pachtflächen wird aufgrund der Gegebenheiten allerdings nicht ausgegangen.

In einer Entfernung von ca. 400 m nördlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung ist eine Überschreitung der Geruchsmissionswerte für Wohngebiete durch diesen Geflügelhof nicht zu erwarten. Folglich kommt es auch nicht zu einer Einschränkung des Betriebs durch die heranrückende Wohnbebauung.

Die fachliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen des Ingenieurbüros Lohmeyer vom 19.07.2019 liegt der Begründung des Bebauungsplans als Anlage bei.

Abbildung 11: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015)

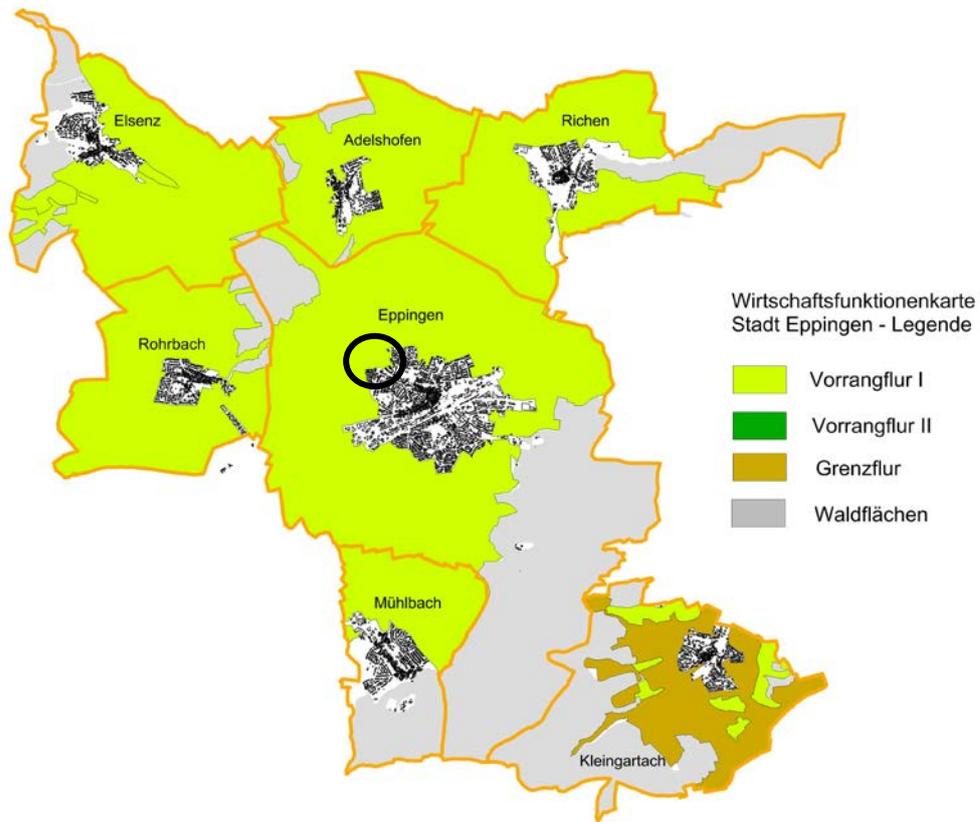


Abbildung 12: Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL, 2015)



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

Dem Bebauungsplan „Zylinderhof III“ liegt ein städtebaulicher Entwurf des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation zugrunde, welcher durch einen ergänzenden Entwurf des Büros FPZ Zeese weiterentwickelt wurde. Das städtebauliche Konzept sieht dabei vor, eine wohnbauliche Nutzung andockend an die bestehenden Wohnbauflächen zu vollziehen und die dortige städtebauliche Körnung aufzunehmen. In der Summe verfolgt der städtebauliche Entwurf das Ziel, das Plangebiet von der Adelshofer Straße aus abzuschirmen und innere Qualitäten im Sinne einer Wohn- und Freiraumqualität zu entwickeln. Der Schwerpunkt liegt dabei entsprechend der fehlenden Angebote in der Kernstadt Eppingen im Bereich des Geschosswohnungsbaus sowie dazu ergänzend untergeordnet in einem verdichteten Individualwohnungsbau als besondere Wohn- und Eigentumsform (Reihen-, Ketten- und Gartenhofhäuser auf kleinen Grundstücken). Die städtebauliche Bandbreite der entstehenden Wohnformen sichert so eine gewollt hohe Dichte und eine effiziente flächensparende Ausnutzung und vermeidet über den städtebaulichen Mix aus differenzierten Wohnangeboten gleichzeitig eine eindimensionale städtebauliche Entwicklung.

An der Adelshofer Straße sind dabei als Raumkante sowie aus Lärmschutzgründen Geschossbauten mit bis zu vier Geschossen geplant. Im nördlichen Gebietsteil wird diese raumbildende Bebauung mit Geschossbauten mit drei Geschossen fortgeführt.

Richtung Süden orientiert sich die Höhenentwicklung am Bestand, weshalb hier eine zweigeschossige, kleinteiligere Bebauung vorgesehen ist.

In der Summe sind innerhalb des Plangebietes 154 Wohneinheiten geplant.

Die zur Bebauung vorgesehenen Wohnbauflächen befinden sich im südlichen Teil bereits vollständig im Besitz der Stadt Eppingen, im nördlichen Teil noch in Privateigentum. Der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Zylinderhof III“ überplant dabei die in kommunalem Eigentum befindlichen Flächen und gewährleistet hier eine zeitnahe Umsetzung zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Kernstadt Eppingen und damit im Siedlungsbereich des Regionalplans. Für eine weitergehende Entwicklung werden aber auch die im nördlichen Gebietsteil liegenden weiterführenden Bauflächen in die Änderung des Flächennutzungsplans einbezogen, um hier eine zeitnahe Bauleitplanung auf B-Plan-Ebene zu ermöglichen.

Durch den hohen Anteil an kommunalem Eigentum kann über die Vergabe der Baugrundstücke damit eine zügige Umsetzung einerseits, aber auch ein hohes Maß der Qualitätssicherung im Hinblick auf die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts andererseits gewährleistet werden.

Da im Hinblick auf die Erschließung des Gebiets ein Anschluss über die vorhandenen Siedlungsflächen aufgrund der Bestandserschließungsstruktur nicht möglich ist, muss das Gebiet von der Adelshofer Straße aus erschlossen werden. Hierzu soll ein Anschluss über einen neuen Kreisverkehr erfolgen.

Der Kreisverkehr soll gleichzeitig klar und deutlich den Ortseingang von Eppingen von Norden kommend markieren und durch eine entsprechende, zur Adelshofer Straße hin ausgerichtete städtebauliche Struktur in Form von raumprägenden Geschosswohnungsbauten flankiert werden.

Vom Kreisverkehr aus soll das Plangebiet über eine zentrale Haupterschließung in Ost-West-Richtung erschlossen werden. Diese Haupterschließungsachse ist zusammen mit dem Kreisverkehr dafür ausgerichtet, auch über das Plangebiet hinausgehend weiterführende Siedlungsflächen im Nordwesten von Eppingen langfristig erschließen zu können. Diese Flächen sind nicht Teil der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans, sondern als mittel- bis langfristige Entwicklungsoption anzusehen.

Zur fußläufigen Vernetzung mit den angrenzenden Siedlungsflächen wird eine fußläufige Anbindung an den Bestandsfußweg zur Anton-Bruckner-Straße angeboten. Für die Anbindung an die Kernstadt wird zudem entlang der Adelshofer Straße eine Radwegführung vorgesehen, welche an die Tulpenstraße und weiter an die Emil-Thoma-Straße / Talstraße anschließt.

Da innerhalb des Plangebietes eine durchaus hohe städtebauliche Dichte mit Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, wird am Kreisverkehr stadteinwärts eine Bushaltestelle vorgesehen.

Die Parkierung wird innerhalb des Plangebiets zum weitaus größten Teil in Tiefgaragen angeordnet. Hintergrund ist die hohe Dichte der städtebaulichen Entwicklung und gleichzeitig das Ziel, die verbleibenden Freiflächen für den Aufenthalt und die Kommunikation sowie die Freiraumgestaltung vorzuhalten und nicht mit ebenerdigen privaten Stellplätzen zu belegen. Im öffentlichen Raum werden im Bereich der Haupterschließungsachse Parkierungsangebote im öffentlichen Straßenraum gemacht.

Im Hinblick auf die Freiraumgestaltung der öffentlichen Räume wird die Mitte des Plangebietes von einem Quartiersplatz gebildet, welcher dem Aufenthalt und der Kommunikation der zukünftigen Bewohner\*innen dienen soll. Eine detaillierte Planung zur Gestaltung des Quartiersplatzes wird im weiteren Verfahren des Bebauungsplans erstellt. Darüber hinaus ist das städtebauliche Grundkonzept so ausgerichtet, dass in den Fugen der Geschosswohnungsbauten nutzbare halböffentliche Freiräume mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität (wohnungsnaher Erholung, Aufenthalt in Freifläche im Sinne der Klimaanpassung) entstehen werden.

Kinderspielangebote sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen, da in fußläufiger Entfernung ein Kinderspielplatz mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden ist.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über eine Trennkanalisation, im Zuge derer unbelastetes Regenwasser in Richtung des Hilsbachs abgeleitet und dort vor Einleitung in den Vorfluter entsprechend gepuffert wird. Der Grunderwerb für die erforderlichen Flächen läuft und die Maßnahme wird vor der Erschließung des Plangebietes vollzogen werden, so dass eine Sicherung der Maßnahme über den Bebauungsplan wie auch eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist.



## **Bedarfsnachweis**

Der Bedarfsnachweis für die neu anzunehmenden Flächen des Plangebiets erfolgt nach dem Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Stand 15.02.2017

## **Grundlagen der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs**

### **Einordnung in Raumkategorie / Entwicklungsachse / Zentralörtliche Gliederung**

Die Stadt Eppingen ist gemäß Plansatz 3.2 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 dem ländlichen Raum im engeren Sinne zuzuordnen.

Die Stadt Eppingen ist gemäß Plansatz 2.2.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 Teil der Entwicklungsachse Bretten-Eppingen-Heilbronn-Öhringen-Schwäbisch Hall-Crailsheim.

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Eppingen gemäß Plansatz 2.3.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 als Unterzentrum ausgewiesen. In Plansatz 2.3.2 wird von Seiten des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 zudem der Vorschlag gemacht, die Stadt Eppingen als Mittelzentrum zu charakterisieren. Dieser Vorschlag unterliegt jedoch nicht der Verbindlichkeit.

### **Zuordnung Siedlungskategorie / Anzusetzende Brutto-Mindestdichte**

Die Stadt Eppingen ist gemäß Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit / Siedlungsbereich ausgewiesen. Im Siedlungsbereich können im Zuge der Bedarfsprognose neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch Bedarfe aus Wanderungsgewinnen angesetzt werden.

Als Mindestbruttowohndichte für Unterzentren im ländlichen Raum im engeren Sinne ist gemäß Plansatz 2.4.0 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 45 EW/ha anzusetzen.

Die Mindestbruttowohndichte für Mittelzentren (Vorschlag des Regionalplans) liegt bei 60 EW/ha (Plansatz 2.4.0).

### **Zielhorizont**

Es wird vor dem Hintergrund des Parallelverfahrens ein Zielhorizont von 10 Jahren mit dem Zieljahr 2030 angesetzt.

### **Statistische Prognosegrundlagen (Bevölkerungsprognose mit Wanderungen)**

Als statistische Prognosegrundlagen sind in der Berechnungsmethodik des Hinweisepapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Stand 15.02.2017 die Prognosegrundlagen des Statistischen Landesamtes heranziehen.

Hierfür liegen von Seiten des Statistischen Landesamtes gemeindebezogen Prognosen mit und ohne Wanderungseffekte vor. Die aktuell verfügbaren Prognosen des Statistischen Landesamtes stammen aus dem Jahr 2019 mit einem Bezugsjahr 2017 und einem Zieljahr 2035.

Dabei wurden von Seiten des Statistischen Landesamtes folgende statistische Ansätze für die Gesamtprognose auf Landesebene getroffen:

Geburtenrate:

- Prognose ohne Wanderungen und Hauptvariante: Ansatz des Durchschnitts der Geburtenrate 2015 bis 2017: 1,56 Kinder / Frau
- Abweichen in Nebenvariante: Ansatz eines Abschmelzens der Geburtenrate auf das Jahr 2022 auf 1,4 Kinder/Frau

Lebenserwartung:

- Steigen der Lebenserwartung: Männer 2035 auf 82,2 Jahre, Frauen auf 86,4 Jahre

Wanderungssaldo bei Prognose mit Wanderungen):

- Ansatz eines weiterhin hohen Wanderungssaldos bis Mitte der 2020 Jahre, Entwicklung dann bis 2035 anpassend an Entwicklung der 2000er Jahre (Absinken)
- Insgesamt positiver Wanderungssaldo bezogen auf BaWü von 632.700 Personen (2018-2035) / entspricht einem jährlichen Plus von 34.600 Personen / Jahr

Stützzeiträume:

- Geburten/Sterbefälle: 2014-2016, Wanderungen 2016 und 2017

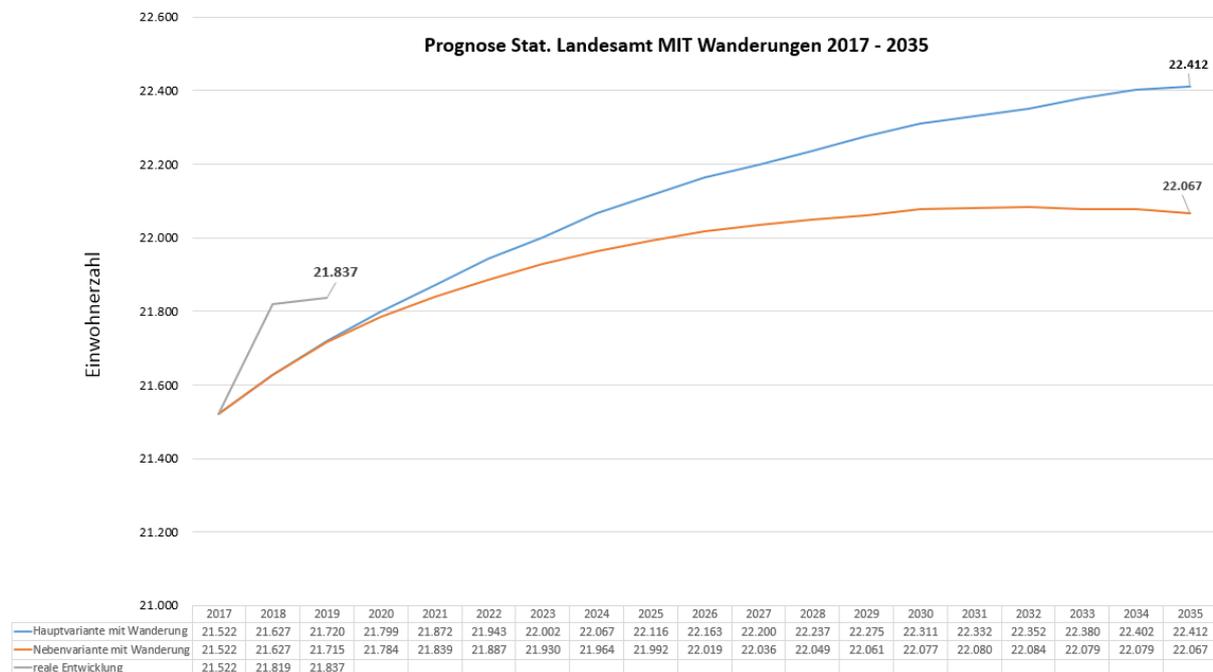
Clusterbildung:

- Clusterbildung nach Gemeindetypen für regionalisierte Prognose

Die **Bevölkerungsprognose mit Wanderungen** des statistischen Landesamtes prognostiziert je nach Variante (Hauptvariante / Nebenvariante) für das Jahr 2030 / 2035 für die Stadt Eppingen eine Bevölkerungszahl von 22.311 / 22.412 EW (Hauptvariante) bzw. 22.077 / 22.067 EW (Nebenvariante), mithin ein Steigen der Bevölkerungszahl in der Hauptvariante um 789 / 890 EW bzw. in der Nebenvariante um 555 / 545 EW gegenüber dem Ausgangsjahr 2017.

Entsprechend einer Vorabstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken wird die **Hauptvariante als Basis zur Bedarfsermittlung** angesetzt.

**Abbildung 14:** Bevölkerungsprognose 2035 mit Wanderungen / Hauptvariante / Nebenvariante, Basisjahr 2017, (Quelle LIS, 2020)



### Bedarfsprognose (Gesamtstadt Eppingen)

Der Bauflächenbedarfsnachweis des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur geht entsprechend dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung zunächst von einem (fiktiven) Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang (EZ<sub>1</sub>) auf Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Amtliche Einwohnerzahl 3. Quartal 2020: 22.033 EW) mit 0,3% Wachstum p.a. des Planungszeitraums (Ansatz 10 Jahre / Zieljahr 2030) aus:

22.033 EW (3.Quartal 2020) x 0,3 x 10 Jahre

----- = EZ<sub>1</sub> = = +661 EW als fiktiver Wert

100

Zusätzliche Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ<sub>2</sub>) im Planungszeitraum auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes (Gemeinde im Siedlungsbereich = Prognose mit Wanderungen)

Ermittlung prognostizierte EW-Entwicklung (EZ<sub>2</sub>): Prognose EW-Zahl 2030-2020

Prognose StaLa mit Wanderungen Zieljahr 2030: 22.311 EW

abzüglich 22.033 EW (Bestandsbevölkerung 3. Quartal 2020)

= +278 EW (EZ<sub>2</sub>)

Entsprechend Punkt 2.1 des Hinweisepapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Stand 15.02.2017, kann in Fällen, in denen bereits die tatsächliche Bevölkerungszahl zum Planungszeitpunkt vom Prognosewert des Statistischen Landesamtes abweicht, diese Differenz zum Prognosewert für den Planungshorizont hinzugerechnet werden. Diese Differenz beläuft sich 2020 auf 234 EW (reale 22.033 EW im 3. Quartal 2020 gegenüber prognostizierten 21.799 EW der Hauptvariante des StaLa für das Jahr 2020) und ist auf die errechneten 278 EW (EZ<sub>2</sub>) hinzu zu addieren. Mithin liegt die EZ<sub>2</sub> dann bei 512 EW.

#### **Summarischer Wohnbauflächenbedarf durch Addition**

von fiktivem Bedarf (EZ<sub>1</sub>: + 661 EW) und prognostizierter EW-Zahl (EZ<sub>2</sub>: + 512 EW)

= Bedarf von **+ 1.173 EW**

#### **Umsetzung der ermittelten Einwohnerequivalente in Flächen (ha):**

**Anzusetzende Bruttowohndichte:**

**45 EW/ha (Unterzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne)**

1.173 EW : 45 EW/ha = **26,07 ha (für Gesamtstadt Eppingen)**

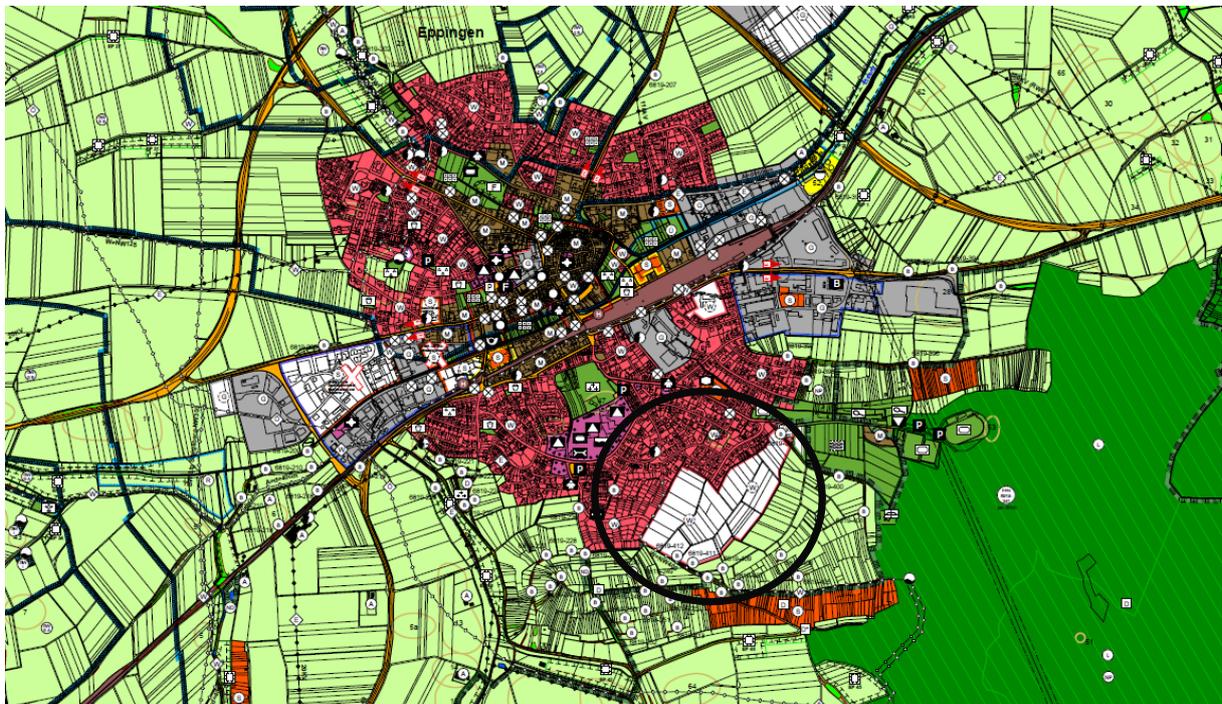
## Anzusetzende Flächenreserven

Von dem ermittelten Bedarf von 26,07 ha sind die noch vorhandenen Flächenreserven auf gesamtstädtischer Ebene abzuziehen:

### Flächenreserven in bislang nicht entwickelten Ausweisungsfleichen des Flächennutzungsplans:

In der Kernstadt Eppingen ist aus den wohnbaulichen Flächenausweisungen des Flächennutzungsplans 2017 bislang die Wohnbaufläche „Vogelsgrund II“ als Teil der Gebietsentwicklung Eppingen-Süd entwickelt worden. Der im Umgriff der Südentwicklung enthaltene Gebietsteil Lerchenberg mit einer Flächengröße von 5,8 ha ist bislang noch nicht entwickelt und weiterhin als Reservefläche anzusetzen.

Abbildung 15: Auszug Flächennutzungsplan für die Kernstadt Eppingen



Bei der im Flächennutzungsplan 2017 ausgewiesenen Wohnbaufläche „Umfeld Neues Rathaus“ mit einer Flächengröße von 2,2 ha werden die vorhandenen Bestandsgebäude durch die Firma Dieffenbacher als Teil des Betriebsgeländes genutzt und stehen für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Die Fläche „Westlich Pfaffenberg II“ wurde außerhalb der Darstellungen des Bestandsflächennutzungsplans mit einer Flächengröße von ca. 1,0 ha nach § 13b BauGB entwickelt.

Darüber hinaus wurden die Spielplatzstandorte Geranienstraße (0,07 ha) und Schanzweg (0,12 ha) über Bebauungspläne nach § 13a BauGB einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt.

Im Stadtteil Adelshofen wurde die im Flächennutzungsplan 2017 ausgewiesene Wohnbaufläche „Alter Richener Weg“ entwickelt. Die Fläche „Im Wolfer / Südrand“ mit 2,2 ha wurde bislang nicht entwickelt und ist weiterhin als Reservefläche anzusetzen.

Im Stadtteil Elsenz wurde die Fläche „Wolfsgasse“ (im Flächennutzungsplan noch als „südlich Weisenbergstraße“ bezeichnet) entwickelt. Weitere Ausweisungsflächen stehen im Stadtteil Elsenz nicht mehr zur Verfügung.

Im Stadtteil Kleingartach wurde die wohnbauliche Entwicklungsfläche „Mühlfeld / Martinsberg“ mit ca. 3,3 ha aufgesiedelt, weitere Ausweisungsflächen stehen im Stadtteil Kleingartach nicht mehr zur Verfügung.

Im Stadtteil Mühlbach wurde die wohnbauliche Entwicklungsfläche „Leonbronner Hohl“ mit ca. 3,5 ha aufgesiedelt, darüber hinaus wurde mit dem Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Im Sprengler“ eine Spielplatznutzung mit 0,1 ha einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Weitere Ausweisungsflächen stehen im Stadtteil Mühlbach nicht mehr zur Verfügung.

Im Stadtteil Richen wurde die im Flächennutzungsplan 2017 dargestellte wohnbauliche Entwicklungsoption „Burgberg West“ mit ca. 2,1 ha bislang noch nicht umgesetzt und ist weiterhin als Flächenreserve anzurechnen.

Im Stadtteil Rohrbach wurde aus dem Flächennutzungsplan der Standort Dorfwiesen / Herrenäcker II mit ca. 2,9 ha entwickelt und nach § 13a BauGB am Standort des Bebauungsplans „Hinter der Kirch II“ ein Spielplatz mit einer Größe von 0,1 ha einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Weitere Ausweisungsflächen stehen im Stadtteil Rohrbach nicht mehr zur Verfügung.

In der Summe sind damit die Standorte „Lerchenberg“ (Kernstadt / 5,8 ha), „Im Wolfer / Südrand“ (Adelshofen, 2,2 ha) und „Burgberg West“ (Richen / 2,1 ha) als nicht entwickelte Ausweisungsflächen mit einem Gesamtflächenpotenzial von **10,1 ha** anzurechnen. Bei den übrigen Flächen ist davon auszugehen, dass diese (auch aufgrund von Baugeboten) kurzfristig aufgesiedelt werden.

#### **Anzusetzende Flächenreserven in Baulücken und untergenutzten Flächen:**

Die Stadt Eppingen führt die vorhandenen Baulücken und untergenutzten Flächen in einer Systematik des Landes Baden-Württemberg („FLOO-Tabellen“), welche letztmals im Jahr 2015 erhoben und im Jahr 2019 aktualisiert wurden.

Dabei sind weiterhin Baulücken und untergenutzte Flächenreserven im Siedlungsbestand der Gesamtstadt Eppingen vorhandenen, welche sich wie folgt darstellen:

-	Reserveflächen in Wohnbauflächen:	ca. 20,85 ha
-	Reserveflächen in gemischten Bauflächen:	ca. 14,53 ha
	(Anteil Wohnen 50%)	ca. 7,27 ha
-	Reserveflächen in sonstigen Flächen:	ca. 6,43 ha
	(kalkulierter Anteil Wohnen 50%)	ca. 3,22 ha
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>ca. 31,34 ha</b>

Zu berücksichtigen sind dabei folgende Aspekte:

- Von den Baulücken in Wohnbauflächen mit einem Gesamtanteil von 20,85 ha hat die Stadt Eppingen derzeit nur einen Anteil von 1,87 ha in kommunalem Eigentum, was zeigt, dass die Flächenmobilisierung privater Baulücken und untergenutzter Flächen den weitestgehenden Hauptanteil an Reserveflächen ausmacht.
- Bei den Baulücken in gemischten Bauflächen hat die Stadt Eppingen mit einem Gesamtanteil von 14,53 ha derzeit sogar nur einen Anteil von 0,12 ha in kommunalem Eigentum, hier stellt sich damit der Anteil an in kommunaler Eigenregie mobilisierbaren Flächen als marginal dar.
- Die Reserveflächen in sonstigen Flächen beziehen sich häufig auf vorhandene Grünflächen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen (Dauerkleingärten wurden hier ausgenommen). Die Mobilisierung dieser Flächen gestaltet sich, auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem damit verbundenen Erfordernis der Freiraumversorgung wie auch den immer stärker werdenden landwirtschaftlichen Interessen, als immer schwieriger.

Da sich die weitaus überwiegende Zahl an Baulücken und untergenutzten Flächen in privatem Eigentum befindet, ist trotz der anhalten Bemühungen der Stadt Eppingen zur Ansprache privater Eigentümer zur Mobilisierung von Bauflächen im Bestand nicht damit zu rechnen, dass die noch vorhandenen Baulücken im Zeitraum von 10 Jahren aktiviert werden können.

Aus der Erfahrung der letzten Jahre, in denen von Seiten der Stadt Eppingen auf Basis der Übersichtslisten der FLOO-Tabellen die Grundstückseigentümer der Baulücken und untergenutzten Flächen aktiv und offensiv in Richtung einer Mobilisierung angesprochen wurden, ist der abzusehende Grad der Mobilisierung bei deutlich unter 25% anzusetzen, setzt man voraus, dass keine restriktiven Mittel wie eine Erhöhung der Grundsteuer o.ä. Maßnahmen die Mobilisierung unterstützen könnten.

Vor diesem Hintergrund wird eine Mobilisierungsquote von 30% angesetzt.

Rechnet man analog dem Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg hier mit einer Quote von 30% Mobilisierung, so ergibt sich eine Flächenreserve in Baulücken und untergenutzten Flächen von

- 31,34 ha x 30% Mobilisierung
- = **ca. 9,4 ha** Reserveflächen in Baulücken und untergenutzten Flächen

### **Flächenbedarf unter Berücksichtigung der Reserveflächen**

Bedarf Gesamtstadt Eppingen ohne Anrechnung von Reserven: ca. 26,07 ha

Abzüglich Reserveflächen im FNP - 10,1 ha

Abzüglich Reserveflächen in Baulücken und

untergenutzten Flächen bei Ansatz Mobilisierung 30% - 9,4 ha

**Bedarf Kernstadt Eppingen mit Anrechnung von Reserven: ca. 6,57 ha**

**Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass sich nach der Berechnungsmethode der Plausibilitätsprüfung ein Bedarf von ca. 6,57 ha Wohnbauflächen für die Gesamtstadt Eppingen ergibt. Der erforderliche Bedarf für das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,8 ha kann somit nachgewiesen werden. Darüber hinaus ist auch noch ein ausreichender Bedarf für die Entwicklung des Gebiets „Wolfsgasse II“ in Elsenz (14. Änderung des Flächennutzungsplans) mit einer Größe von ca. 3,4 ha vorhanden.**

## **Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der 13. 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**

Von Seiten der Verwaltung wurde geprüft, ob neben dem Standort „Lerchenberg“ auch alternative Standorte, gerade für die Schaffung von Geschosswohnungsbau innerhalb der Kernstadt Eppingen, möglich und aktivierbar sind.

Im Zuge der Ermittlung von Potentialflächen mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum wurde hierbei das Areal „Zylinderhof III“, am nordwestlichen Rand der Kernstadt gelegen, identifiziert, da hier bereits verdichtete bauliche Strukturen angrenzen.

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

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

- da eine Erschließung von der Adelshofer Straße nur in der Muldenlage möglich ist, wo im städtebaulichen Entwurf die Gebietserschließung über den neuen Kreisverkehr vorgesehen ist,
- da aufgrund der Maßgaben des Lärmschutzes zur Adelshofer Straße hin eine klare städtebauliche Kante ausgebildet werden muss und
- da zu dem verdichteten Individualwohnen am Südwestrand eine städtebauliche Abstufung der Gebietsdichte vorgesehen werden muss.

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

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt einerseits im Kontext zum vorgesehenen Geschosswohnen eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar, da die Fläche durch die vorgesehene Planung optimal ausgenutzt wird. Andererseits werden über den Quartiersplatz jedoch auch ausreichende Freiräume für die späteren Bewohner\*innen angeboten.

**Auf die Ausführungen des Umweltberichts zum Bebauungsplan (grünordnerische Grundintention / Konzeption, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) wird verwiesen.**

## Fachgutachten

Folgende Fachgutachten, die zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Zylinderhof III“ eingeholt wurden, liegen vor:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 12.04.2018
- Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche - Erfassung Referenzbestand, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand Oktober 2018
- Prospektionsbericht 2018-041 Eppingen „Fort“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 08.08.2018
- Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 22.07.2019
- Stellungnahme Schallimmissionsschutz – Erweiterung Plangebiet, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 24.09.2020
- Fachliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 19.07.2019
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 23.10.2020
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 20.03.2020

Stuttgart, den 03.09.2021

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Eppingen, den 03.09.2021

Geschäftsbereich

Städtebauliche Entwicklung

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

### **13. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Zylinderhof III“ in der Kernstadt Eppingen**

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB**

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

## **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 - Aufstellung der FNP-Änderung**

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 zur Entwicklung des Baugebietes „Zylinderhof III“. Im Zuge der Baugebietsentwicklung sollen verdichtete Wohnbauflächenangebote generiert werden, welche in der Lage sind, den dringenden Wohnraumbedarf in der Kernstadt Eppingen über Angebote im Geschosswohnungsbau und dem verdichteten Individualwohnen zu decken.

Hintergrund ist, dass derzeit innerhalb der Stadt Eppingen keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht mobilisierbar sind.

So wurden die in den letzten Jahren entwickelten Wohnbauflächen sowohl in der Innen- wie auch in der Außenentwicklung durchgängig realisiert und aufgesiedelt. Dies gilt insbesondere für die letzte große Entwicklungsfläche „Vogelsgrund II“ mit knapp 13 ha Gesamtfläche im Süden von Eppingen, welche nahezu vollständig aufgesiedelt wurde und in welcher auch die letzten größeren Potenziale an Geschosswohnungsbau umgesetzt wurden.

Weitergehende Flächenpotenziale bietet der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen mit dem Gebiet „Lerchenberg“ andockend an die aufgesiedelte Fläche „Vogelsgrund II“ im Süden der Kernstadt Eppingen. Der Standort Lerchenberg bildet hier jedoch den Siedlungsabschluss in Richtung der sensiblen Hangflächen am Kraichgaurand und kommt für eine intensive Entwicklung, auch von Geschosswohnungsbau, welcher in der Kernstadt Eppingen zu Deckung des Wohnraumbedarfes fehlt, nicht vordergründig in Frage.

Vor diesem Hintergrund wurde von Seiten der Verwaltung geprüft, ob auch alternative Standorte, gerade für die Schaffung von Geschosswohnungsbau innerhalb der Kernstadt Eppingen, möglich und aktivierbar sind. Im Zuge der Ermittlung von Potentialflächen mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum wurde hierbei das Areal „Zylinderhof III“, am nordwestlichen Rand der Kernstadt gelegen, identifiziert. Das Hauptziel der Planung besteht in der Realisierung bedarfsgerechter, bezahlbarer Wohnstrukturen mit angemessener Dichte bei guter Wohnqualität.

Da der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen bislang am geplanten Standort keine Entwicklungsoption vorsah, bestand das Erfordernis, diesen entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 (1) BauGB i.V.m. § 8 (3) BauGB zu ändern.

## **Verfahrensablauf**

Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren begleitend zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.057 „Zylinderhof III“ in Eppingen (Bebauungsplan im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts).

### ***Aufstellungsbeschluss:***

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittligen am 28.07.2020, die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB in der Gemeinde Gemmingen am 15.10.2020, in der Stadt Eppingen am 16.10.2020 und in der Gemeinde Ittligen am 23.10.2020. Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte in Gemmingen am 15.10.2020, in der Eppingen am 16.10.2020 und in Ittligen am 23.10.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 19.10.2020 bis 06.11.2020 durch Auslage in Eppingen und Gemmingen, sowie vom 26.10.2020 bis 13.11.2020 durch Auslage in Ittligen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.10.2020 bis 06.11.2020 durch Versand der Unterlagen des Vorentwurfs.

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***

Der Entwurfsbeschluss einschließlich des Offenlagebeschlusses wurde im Rahmen des gemeinsamen Ausschusses der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittligen am 21.04.2021 gefasst. Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zunächst in der Zeit vom 25.05.2021 bis 25.06.2021. Aufgrund einer unvollständigen Bekanntmachung wurde die Beteiligung jedoch erneut durchgeführt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte dann in Gemmingen am 08.07.2021, in den übrigen Verbandsgemeinden am 09.07.2021.

Der Entwurf mit Begründung wurde nachfolgend gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Verbandsgemeinden vom 19.07.2021 bis 18.08.2021 öffentlich ausgelegt. Zusätzlich wurden die Unterlagen für die Dauer dieses Zeitraums auf die Internetseiten der Stadt Eppingen sowie der Gemeinden Ittligen und Gemmingen eingestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.07.2021 bis 18.08.2021 durch Versand der Unterlagen des Entwurfs.

## **Fachgutachten / Artenschutz**

Folgende Fachgutachten wurden zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Zylinderhof II“ eingeholt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 12.04.2018
- Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche - Erfassung Referenzbestand, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand Oktober 2018
- Prospektionsbericht 2018-041 Eppingen „Fort“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 08.08.2018
- Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 22.07.2019
- Stellungnahme Schallimmissionsschutz – Erweiterung Plangebiet, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 24.09.2020
- Fachliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 19.07.2019
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 23.10.2020
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 20.03.2020

***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 zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans)

Schutzgut	Bestandsbewertung	Eingriffsintensität
<b>Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung</b>		
Boden	Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen	Erhebliche Eingriffswirkung
Landwirtschaft	Hohe Sensibilität aufgrund der hohen Bodenbonitäten	Erhebliche Eingriffswirkung
Wasser	Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen und der Lage im Wasserschutzgebiet	Erhebliche Eingriffswirkung
Landschaftsbild	Offener transparenter Landschaftsraum, Sichtbarkeit im Nah- und Fernbereich	Erhebliche Eingriffswirkung
<b>Bereiche und Elemente mit Funktionen von allgemeiner Bedeutung</b>		
Arten und Biotope	Intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche	Erhebliche Eingriffswirkung
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	Keine Kultur- und Sachgüter, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotentials, vorhanden	mittlere Erheblichkeit

## **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

### **Grundsätzlich mögliche Standortalternativen**

Von Seiten der Verwaltung wurde geprüft, ob neben dem Standort „Lerchenberg“ auch alternative Standorte, gerade für die Schaffung von Geschosswohnungsbau innerhalb der Kernstadt Eppingen, möglich und aktivierbar sind.

Im Zuge der Ermittlung von Potentialflächen mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum wurde hierbei das Areal „Zylinderhof III“, am nordwestlichen Rand der Kernstadt gelegen, identifiziert, da hier bereits verdichtete bauliche Strukturen angrenzen.

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

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

- da eine Erschließung von der Adelshofer Straße nur in der Muldenlage möglich ist, wo im städtebaulichen Entwurf die Gebietserschließung über den neuen Kreisverkehr vorgesehen wurde,
- da aufgrund der Maßgaben des Lärmschutzes zur Adelshofer Straße hin eine klare städtebauliche Kante ausgebildet werden muss und
- da zu dem verdichteten Individualwohnen am Südwestrand eine städtebauliche Abstufung der Gebietsdichte vorgesehen werden muss.

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

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Zylinderhof III“ für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt einerseits im Kontext zum vorgesehenen Geschosswohnen eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar, da die Fläche durch die vorgesehene Planung optimal ausgenutzt wird. Andererseits werden über den Quartiersplatz jedoch auch ausreichende Freiräume für die späteren Bewohner\*innen angeboten.

## **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**

- Hinweis zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der Gesamtgemeinde
  - o *Anpassung der Bedarfsberechnung*

#### **Landratsamt Heilbronn**

- Hinweis auf Betrachtung des nördlichen Teils bei der Schallimmissionsprognose
  - o *Verweis auf separates Bebauungsplanverfahren für den zweiten Bauabschnitt*

#### **Regionalverband Heilbronn-Franken**

- Hinweis zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der Gesamtgemeinde und zum Planungshorizont
  - o *Anpassung der Bedarfsberechnung*

#### **Telekom**

- Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationsanlagen
  - o *Verweis auf Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren*

#### **Netze-Gesellschaft Südwest**

- Hinweis zu vorhandenen Erdgasleitungen
  - o *Verweis auf Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren*

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

**Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 09.04.2021 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 ging eine Stellungnahme ein, welche sich mit den folgenden Aspekten auseinandersetzte:

- Hinweise zu Hochwassergefahren und zum Umgang mit Niederschlagswasser
  - o *Verweis auf geplantes Regenrückhaltebecken östlich der Adelshofer Straße*
  - o *Verweis auf weitergehende Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren*

Im Zuge der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (2) BauGB) gingen Stellungnahmen ein, in denen Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht wurden.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gingen Stellungnahmen ein, in denen Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht wurden.

**Auf die ausführlichen synoptischen Abwägungstabellen mit Stand 03.09.2021 wird verwiesen.**

## **Feststellungsbeschluss**

Der Feststellungsbeschluss der Bauleitplanung erfolgte durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen am 23.09.2021.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 28.02.2022 (AZ.: RPS21-2511-3/36/56) genehmigt.

Gefertigt: Eppingen, 15.03.2021

Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung

gez. Sybille Döngi