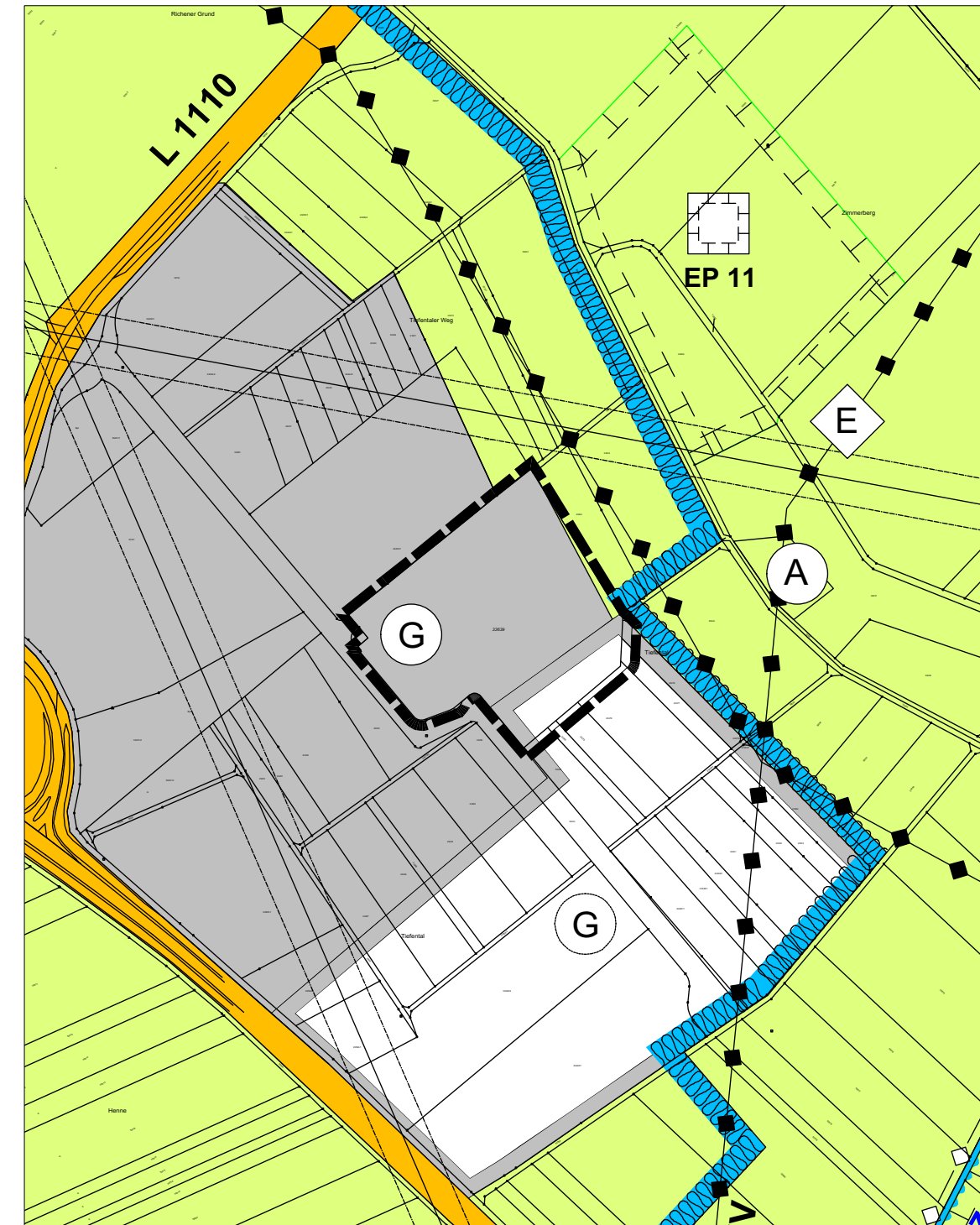


Geltungsbereich FNP-Änderung

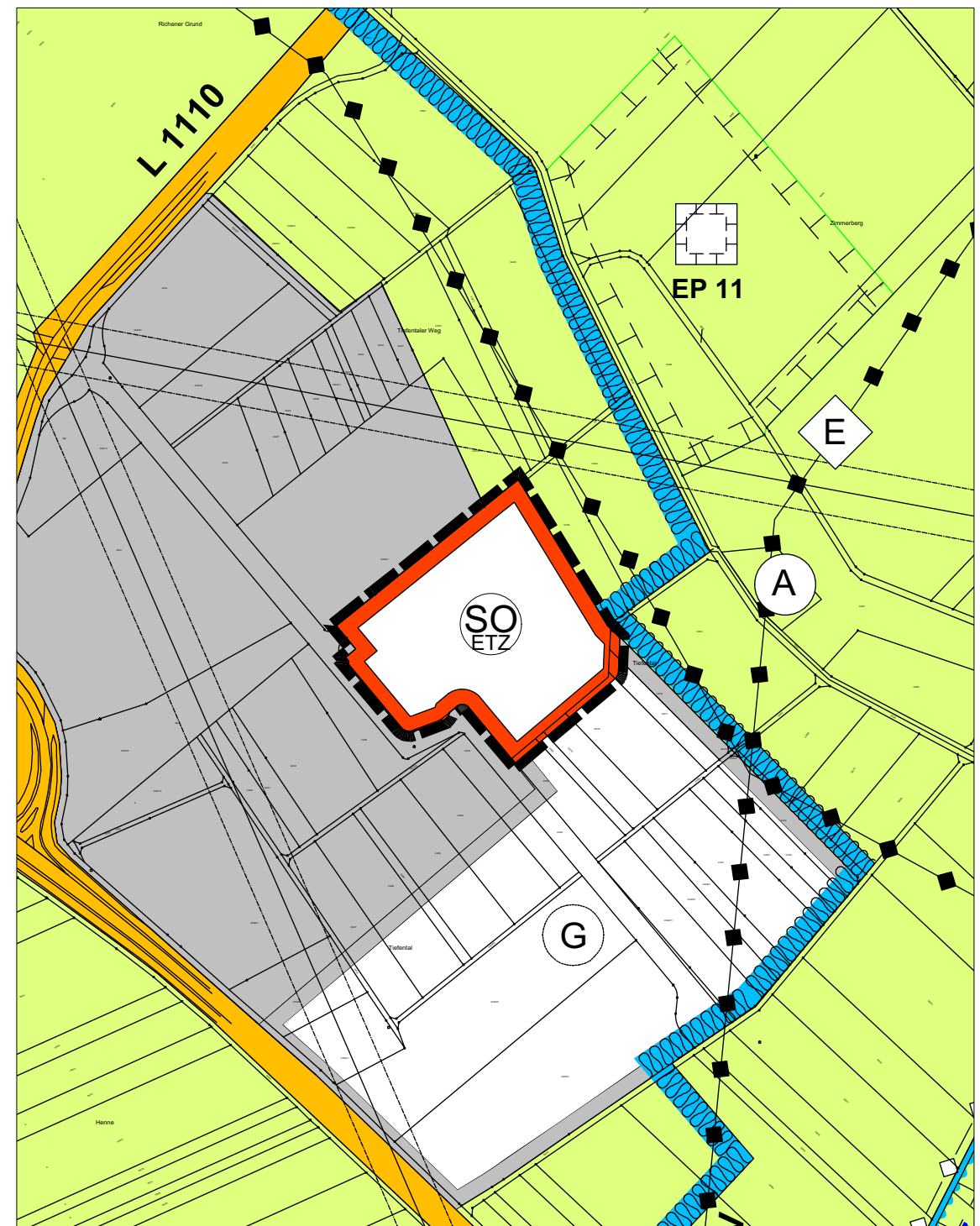


**Ausgangszustand**

- Gewerbliche Bauflächen Bestand
- Gewerbliche Bauflächen Planung
- Fläche für die Landwirtschaft

**Legende**

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) Nr.3 BauNVO) Bestand
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) Nr.3 BauNVO) Planung
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9 BauGB)



**Planungszustand**

- geplante Sonderbaufläche Zweckbestimmung Einsatztrainingszentrum (§11 BauNVO)

**Legende**

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Sonderbaufläche Zweckbestimmung Einsatztrainingszentrum (§ 11 BauNVO)

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der VG Eppingen-Gemgingen-Ittlingen § 2 Abs. 1 BauGB	am	17.05.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB in Gemgingen in Eppingen / Ittlingen	am	01.12.2022 am 02.12.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Gemgingen in Eppingen / Ittlingen	am	01.12.2022 am 02.12.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	05.12.2022 23.12.2022
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	05.12.2022 23.12.2022
Entwurfsbeschluss des gemeinsamen Ausschusses der VG Eppingen-Gemgingen-Ittlingen einschließlich Offenlagebeschluss	am	21.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i	am	31.03.2023
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	11.04.2023 12.05.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	11.04.2023 12.05.2023
Feststellungsbeschluss der 19. Änderung des Flächennutzungsplans durch den gemeinsamen Ausschuss der VG Eppingen-Gemgingen-Ittlingen	am	18.07.2023
Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 1 BauGB	am	17.08.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	am	31.08.2023 (Gemgingen) 01.09.2023 (Eppingen/Ittlingen)

**Ausfertigung:**

für die Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemgingen - Ittlingen

Eppingen, den 23.08.2023

gez.  
Holaschke,  
Oberbürgermeister,  
Vorsitzender vVG Eppingen - Gemgingen - Ittlingen

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 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 29 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

**Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 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 (GBl. 585), 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 - Gemgingen - Ittlingen 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 zum Bebauungsplan "Einsatzzentrum Tiefental" auf der Gemarkung Eppingen**

Stand 04.07.2023

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  
e-mail: sippel@sippelbueff.de  
www.sippel-buff-netzwerk.de

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

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

### **Begründung**

Stand 04.07.2023

## **Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft in Eppingen**

### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Ziele**

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 Planung ist eine Anfrage der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Errichtung eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion (GZD) im Gewerbegebiet Tiefental nordöstlich der Kernstadt Eppingen. Insgesamt sind 11 solcher Einsatztrainingszentren in Deutschland geplant. Der Standort Tiefental wurde dabei im Zuge einer Alternativenprüfung und Machbarkeitsprüfung für die Einsatztrainingszentren der Generalzolldirektion von Seiten der BImA als ein geeigneter und umsetzbarer Standort definiert. Von Seiten der Stadt Eppingen wird ebenfalls die Umsetzung des Vorhabens am Standort Tiefental städtebaulich und stadtplanerisch mitgetragen, um die Aufgaben der Zolldirektion und deren hoheitlichen Aufgabenbereich zu unterstützen.

Der Standort Tiefental ist bereits durch die Bebauungspläne „Tiefental I“ vom 12.10.2001 sowie „Tiefental II“ vom 29.05.2009 planungsrechtlich belegt. Vorgesehen ist hier eine gewerblich geprägte Gebietsentwicklung im Sinne eines Gewerbegebietes (GE). Der Gewerbestandort Tiefental ist mittlerweile zu großen Teilen aufgesiedelt. Die Planung für das Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion bezieht sich auf ein noch vorhandenes Flächenpotenzial im räumlichen Übergangsbereich zwischen den Bebauungsplänen Tiefental I und II.

Entsprechend der vorhandenen rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne ist das Vorhaben des Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion jedoch nicht umsetzbar, da die bestehenden Festsetzungen auf eine Bebauungsstruktur im Zuge zweier separater Baufelder mit entsprechenden Baugrenzen und der Nutzungswidmung eines Gewerbegebietes ausgerichtet sind. Damit besteht das Erfordernis einer Änderung der rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Einsatztrainingszentrum zu schaffen. Anstelle des Gewerbegebietes soll dabei entsprechend der über das Einsatztrainingszentrum entstehenden Gebietscharakteristik ein Sondergebiet festgesetzt werden. Ziel der Bauleitplanung ist damit die Umsetzung des Bundesvorhabens eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion am Standort Tiefental und die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in den bestehenden städtebaulichen Kontext des Bestandsgewerbegebietes Tiefental.

Da im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemmingen - Ittlingen eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan entsprechend des Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit Umweltbericht geändert werden. Vor diesem Hintergrund soll der Flächennutzungsplan entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB im Zuge einer 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 geändert werden.

## Räumlicher Geltungsbereich

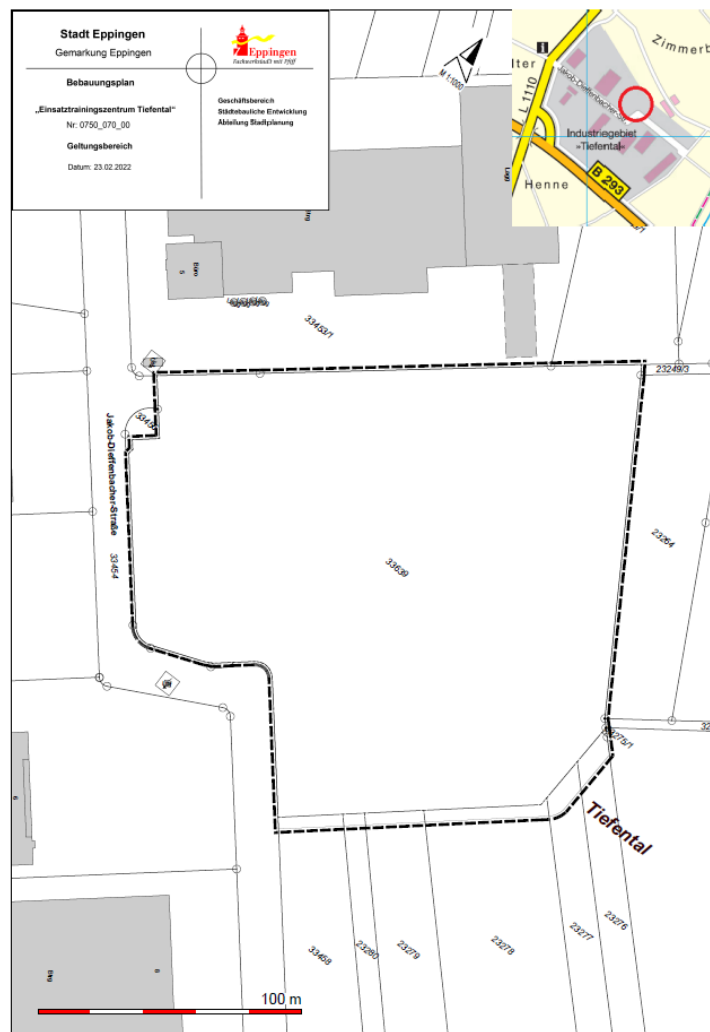
Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets Tiefental im räumlichen Kontext des Verschwenks der Haupteerschließungsachse (Jakob-Dieffenbacher-Straße) und umfasst das Flurstück 33639 sowie Teile der Flurstücke 23276, 23277, 23278, 23279, 23280 sowie 33458.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ und umfasst eine Größe von ca. 2,7 ha.

Der Plangeltungsbereich grenzt

- im Nordwesten an ein bereits gewerblich genutztes Grundstück im Gewerbegebiet Tiefental (Flst. 33453/1),
- im Nordosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. 23264),
- im Südosten an noch unbebaute Gewerbeflächen des Bebauungsplans Tiefental II
- im Südwesten an die Haupteerschließungsachse des Gewerbegebietes Tiefental (Jakob-Dieffenbacher-Straße)

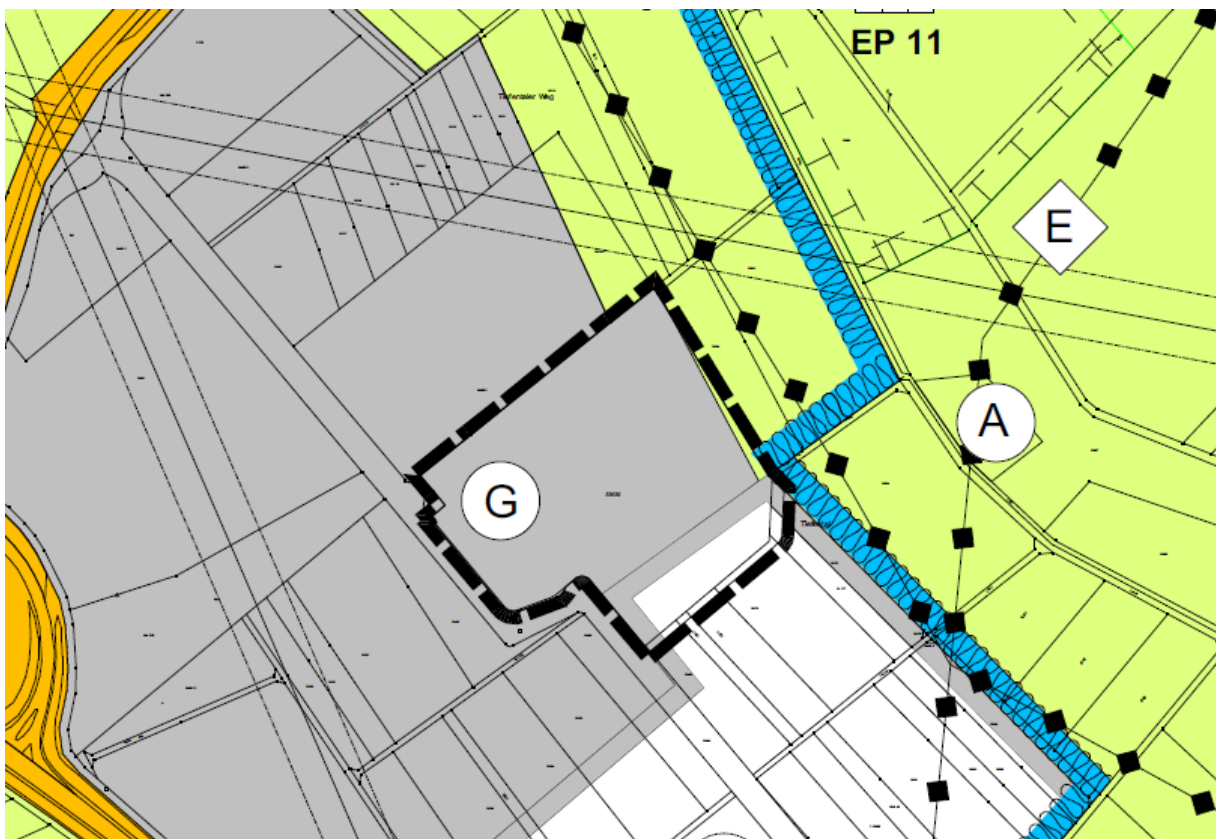
**Abbildung 1:**  
Geltungsbereich  
der 19. Änderung  
des Flächennutzungsplans



## 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 im nördlichen Teil (Gebietsanteil Tiefental I) als gewerbliche Baufläche im Bestand und den südlichen Teil als geplante gewerbliche Baufläche (Gebietsanteil Tiefental II) aus. Ein kleiner Teil innerhalb des Geltungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

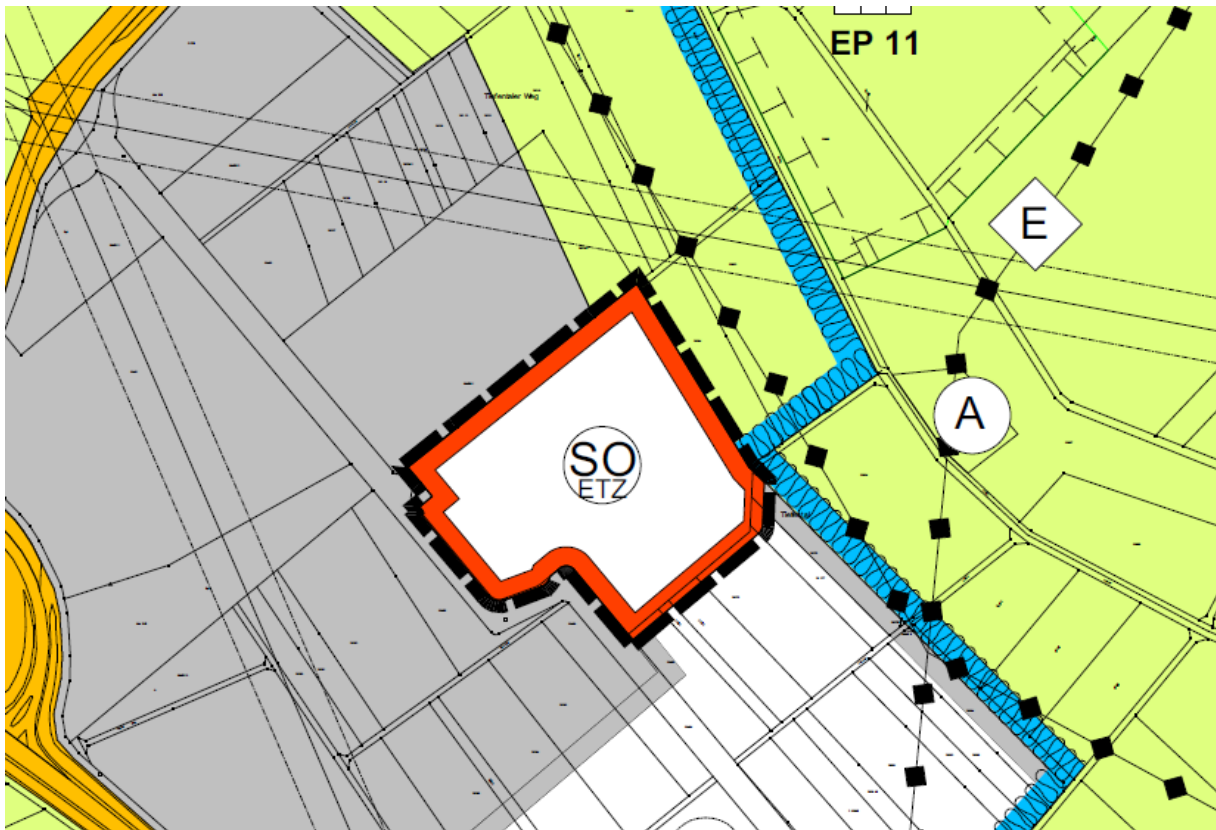
**Abbildung 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



## Vorgesehene Darstellung in der 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017

Im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen) ist vorgesehen, die bislang für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen für eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung für ein Einsatztrainingszentrum für den Zoll umzuwidmen. Die Zweckbestimmung einer Sonderbaufläche entspricht hier dem angestrebten Gebietscharakter des geplanten Vorhabens eines Einsatztrainingszentrums für die Generalzolldirektion mit den damit verbundenen spezifischen Einrichtungen und Nutzungen.

Abbildung 3: Vorgesehene Darstellung



## Informationen zur derzeitigen Nutzung innerhalb und angrenzend an den Plangeltungsbereich

Das Plangebiet bildet innerhalb des Gewerbegebietes Tiefental bislang eine noch unbebaute gewerbliche Baufläche und wird derzeit landwirtschaftlich (ackerbauliche Nutzung) genutzt. Gleiches gilt für die südlich angrenzende Fläche (ebenfalls noch nicht bebaute gewerbliche Fläche) und die östlich angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes (landwirtschaftliche Fläche). Im Süden des Plangebietes existiert eine geschotterte Zufahrt zur östlich angrenzenden Hofstelle.

Am Nordrand des Plangebietes grenzt ein Bestandsgewerbebetrieb an, vorgelagert ist innerhalb des Plangebietes eine Böschung zum nördlich angrenzenden gewerblichen Geländeplateau. Die Böschung wird durch eine Ruderalvegetation geprägt und beinhaltet einige noch jüngere Gehölze. Im Norden existiert als einziges raumbildendes Gehölz eine alte Birne. Im Südwesten grenzt die Hauptschließung des Gewerbegebietes Tiefental an.

**Abbildung 4:** Luftbild des Plangeltungsbereichs und des räumlichen Umfelds (Quelle: LUBW, 2022)



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





## Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

### Landesentwicklungsplanung 2002

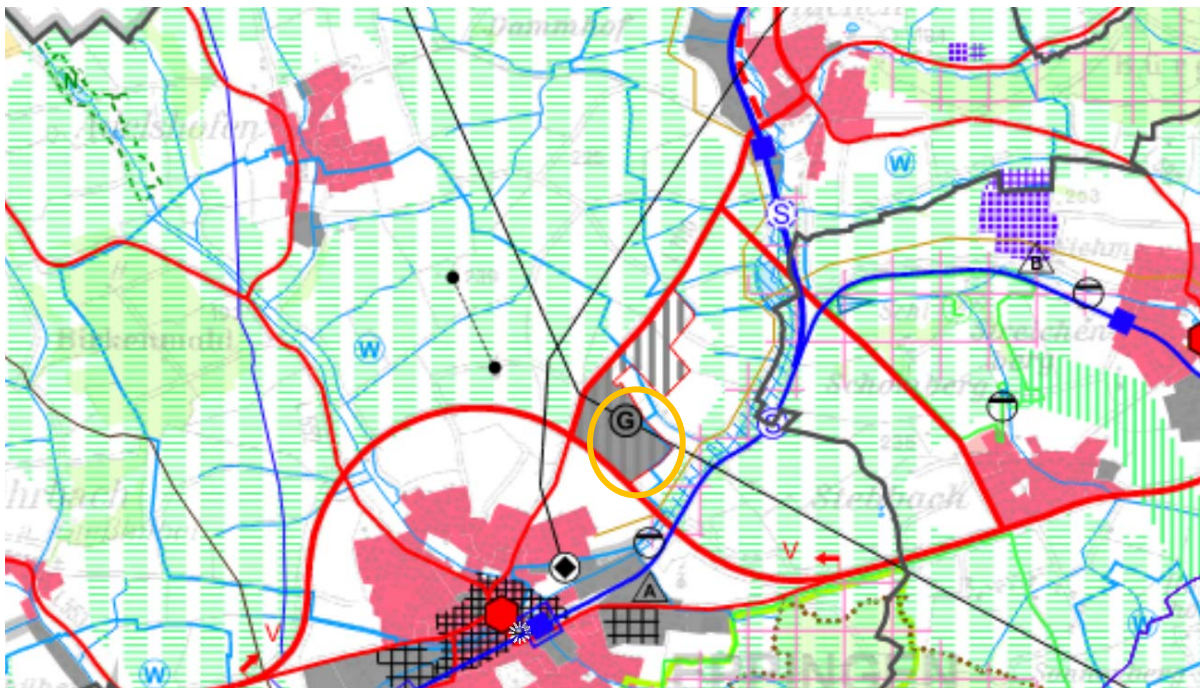
Die Stadt Eppingen befindet sich in der Region Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) - Eppingen - Schwaigern - Leingarten - Heilbronn - Weinsberg - Obersulm - Bretzfeld - Öhringen - Neuenstein/ Waldenburg/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

### Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Im Regionalplan ist die Stadt Eppingen als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen. Die Kernstadt von Eppingen ist als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ausgewiesen.

Der Gewerbestandort Tiefental ist als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG): Entsprechend der Begründung des Regionalplans (Punkt 2.4.3.1.) werden zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt und gebietsscharf in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen nicht vereinbar sind.

**Abbildung 6:** Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



### Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet überlagert die beiden rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne „Tiefental I“ vom 12.10.2001 sowie „Tiefental II“ vom 29.05.2009. Der Bestandsbebauungsplan Tiefental I weist im Plangebiet zwei gewerbliche Bauflächen (GE 6 und GE 9) auf. Die maximale Gebäudehöhe ist bei einer Plateauhöhe von 209,0 m ü.NN im GE 9 mit 25,0m festgesetzt, im GE 6 liegt die maximale Gebäudehöhe bei einer Plateauhöhe von 207,5 m ü.NN bei 15,0m, im rückwärtigen Bereich zum Landschaftsraum hin bei 12,0m. Im GE 9 ist eine GRZ von 0,8 und im GE 6 von 0,5 festgesetzt. Im Bauungsplan ist zudem im Bereich des Baufelds GE 9 eine umlaufende Straßenerschließung vorgesehen, welche jedoch bislang nur auf der Westseite umgesetzt wurde.

Nördlich des Plangeltungsbereichs wurde bereits eine erste Änderung des Bestandsbebauungsplans Tiefental I vollzogen, hier ist über die 1. Änderung ein gegenüber dem Bestandsbebauungsplan größeres Baufenster mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14,0m bei einer Plateauhöhe von 213 m ü.NN und eine GRZ von 0,5 festgesetzt worden.

Im südlich angrenzenden Bestandsbebauungsplan Tiefental II sind eine maximale Gebäudehöhe von 18,0m und eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Abbildung 7: Bestandsbebauungsplan Tiefental I



Abbildung 8: Bestandsbebauungsplan Tiefental I, 1. Änderung

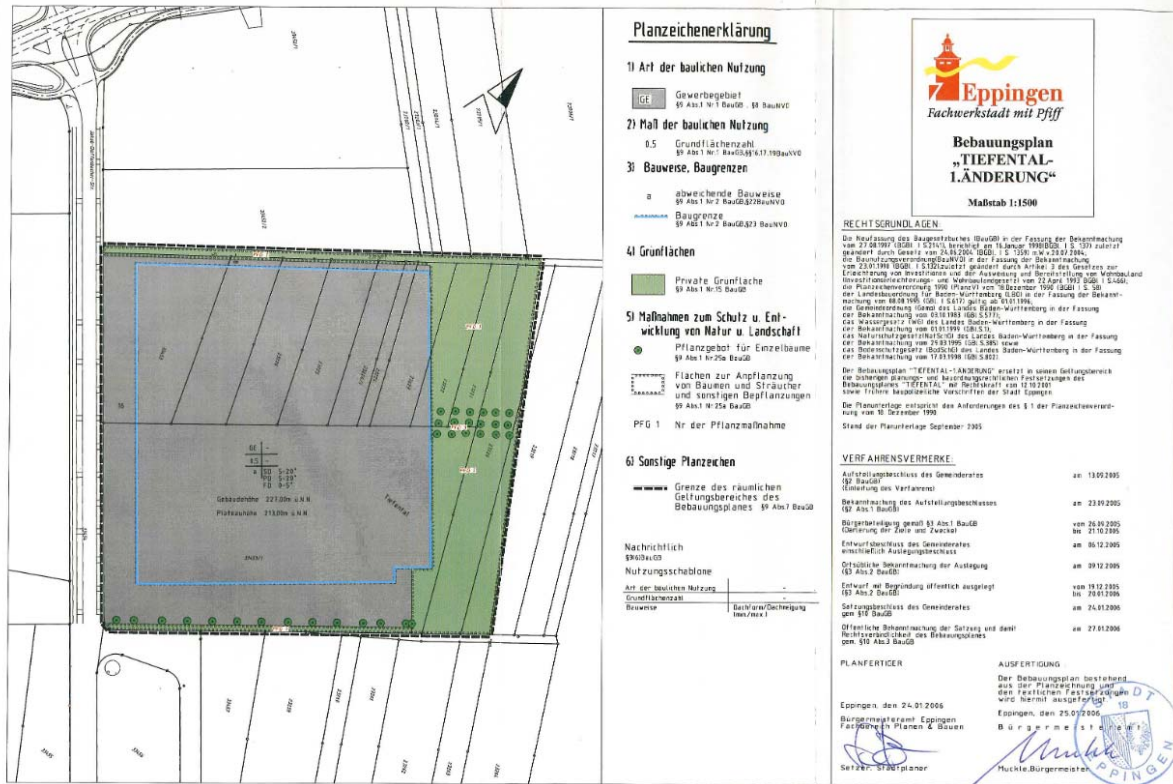
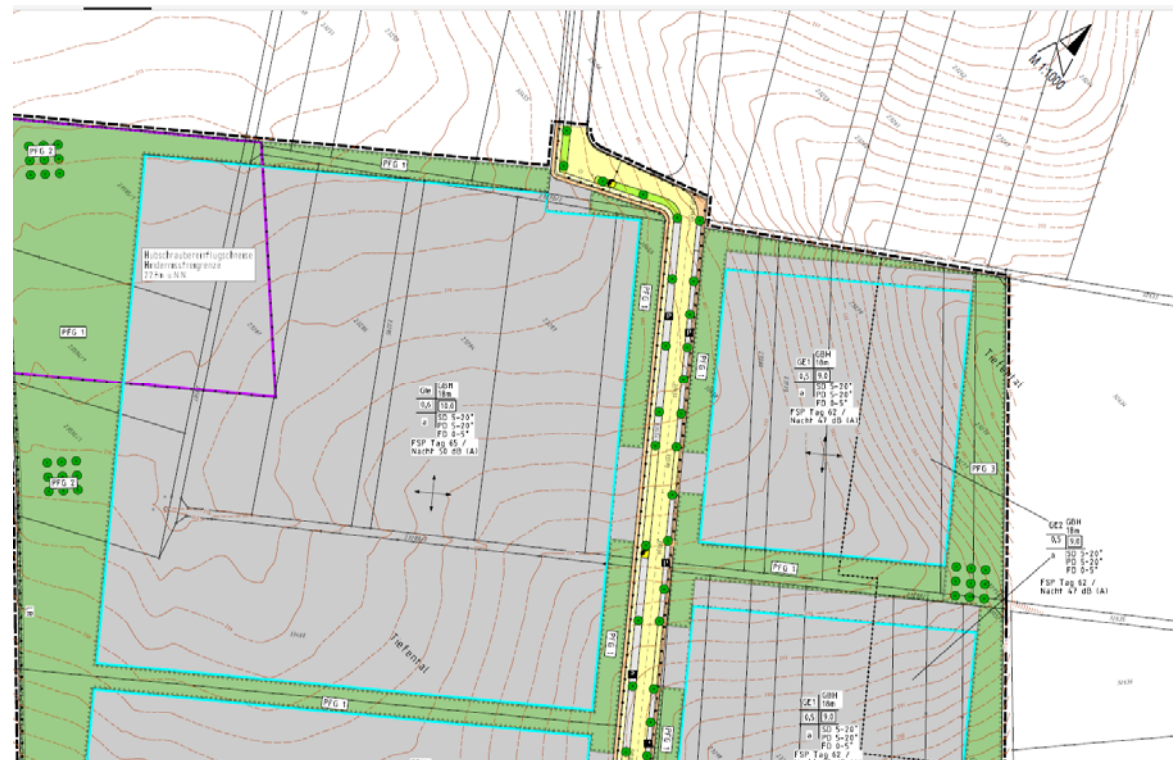


Abbildung 9: Bestandsbebauungsplan Tiefental II

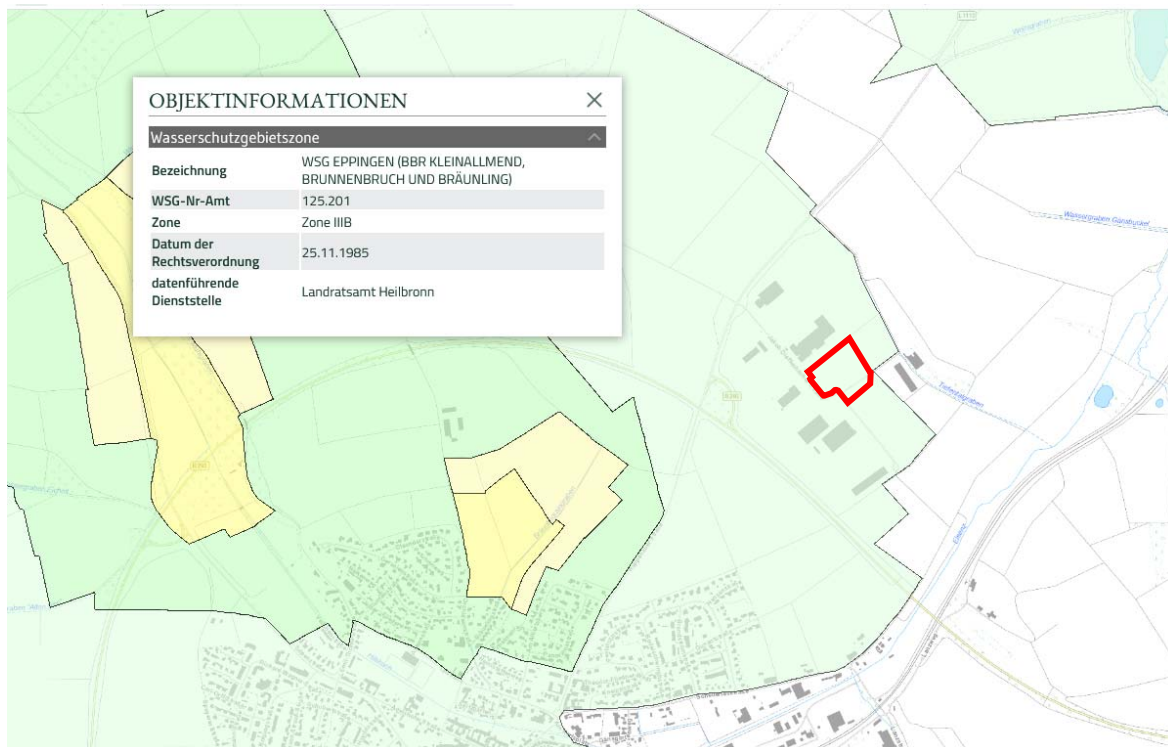


### Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes existieren keine natürlichen Gewässer und keine Hochwassergefahren ausgehend von natürlichen Gewässern.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes BBR Kleinallmend, Brunnenbruch und Bräunling.

Abbildung 10: Auszug Karte Wasserschutzgebiete (Quelle LUBW, 2022)



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

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

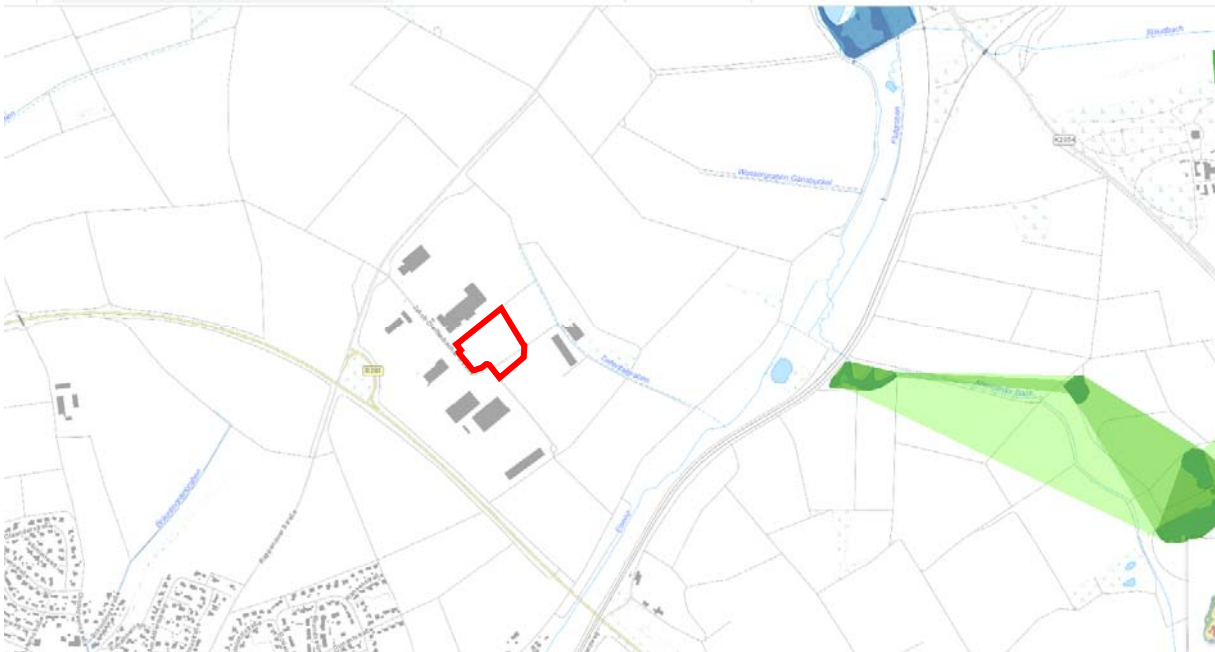
Strukturelemente bzw. über das NatSchG geschützte Streuobstbestände existieren innerhalb des Plangebietes nicht.

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

Abbildung 11: Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW, 2022)



Abbildung 12: Auszug landesweiter Biotopverbund (Quelle LUBW, 2022)



### **Altlasten**

Entsprechend der technischen Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GESA, Berlin, Stand 04.10.202) sind keine Kontaminationsverdachtsflächen oder sonstige Altlasten bekannt.

***Auf das Fachgutachten wird verwiesen.***

### **Boden- und Kulturdenkmale**

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein archäologischer Prüffall (Vorgeschichtliches / frühmittelalterliches Gräberfeld, Listen-Nr. 32).

Innerhalb der ausgewiesenen Verdachtsfläche ist grundsätzlich mit denkmalwerten archäologischen Zeugnissen von wissenschaftlicher und/oder heimatgeschichtlicher Bedeutung zu rechnen. Gegebenenfalls liegt der Erhalt im öffentlichen Interesse. Zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses wurde eine archäologische Prospektion durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Die Prospektion blieb ohne Befund.

***Auf den Prospektionsbericht wird verwiesen.***

### **Kampfmittel**

Entsprechend der technischen Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GESA, Berlin, Stand 04.10.202) sind laut Regierungspräsidium Stuttgart keine Anhaltspunkte für Kampfmittel vorhanden.

***Auf das Fachgutachten wird verwiesen.***

### **Landwirtschaftliche Belange**

#### **Wirtschaftsfunktionenkarte und Flächenbilanzkarte**

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung grundsätzlich eine sehr hohe Bedeutung.

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. Mit Blick auf die Flurbilanz ist ebenfalls festzustellen, dass der Plangeltungsbereich zwar in der Flurbilanzkarte als Vorrangfläche 1 enthalten ist.

Zu berücksichtigen ist im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren jedoch grundsätzlich, dass im Geltungsbereich bereits über die Bestandsbebauungspläne Tiefental I und II ein geltendes Planungsrecht für eine gewerbliche Bebauung existiert und damit der Flächenentzug für die Landwirtschaft bereits vordefiniert und planungsrechtlich abgesichert ist. Trotz der noch vor-

handenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist demnach der Plangeltungsbereich als gewerbliche Baulücke innerhalb des Bestandsgewerbegebietes Tiefental anzusehen und es erfolgt über die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Darstellung eines Sondergebietes wie auch über die begleitende Aufstellung des Bebauungsplans kein weitergehender Flächenentzug für die Landwirtschaft.

Abbildung 13: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2022)

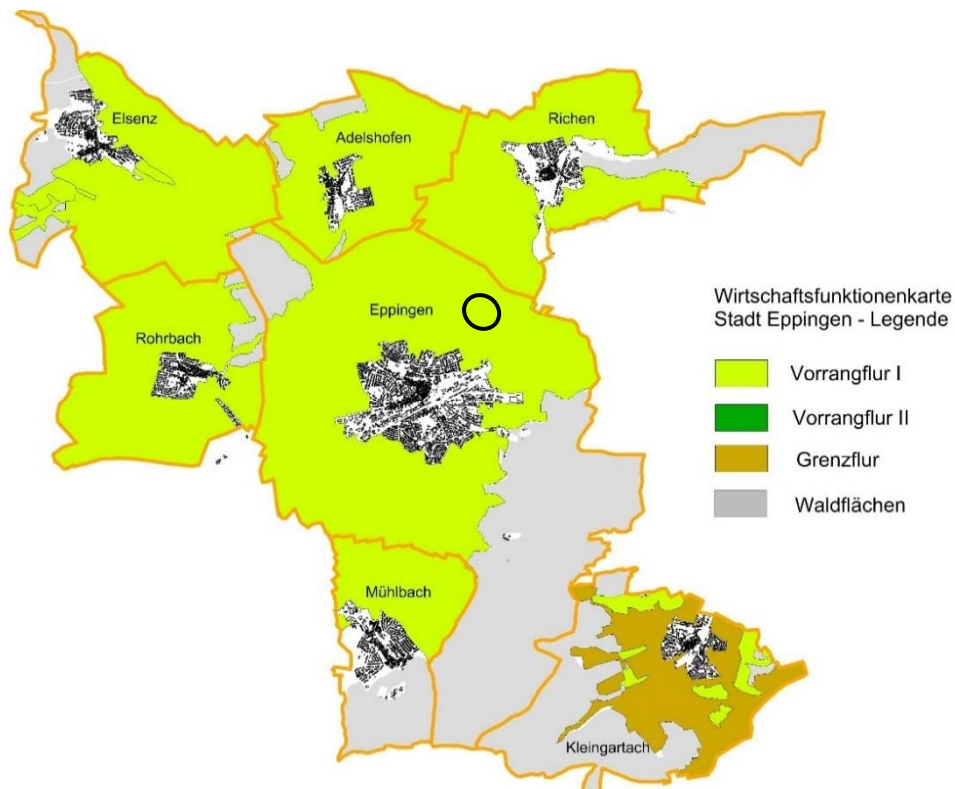


Abbildung 14: Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL, 2022)



## **Der 19. Änderung des Flächennutzungsplans zugrunde liegende städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption**

Der 19. Änderung des Flächennutzungsplans liegt eine Planung des Bundes zugrunde, welche innerhalb des Plangeltungsbereiches folgende Elemente vorsieht (nachfolgend verkürzter Auszug aus der Allgemeinen Beschreibung Einsatztrainingszentrum Zoll (ETZ) / BImA / PD):

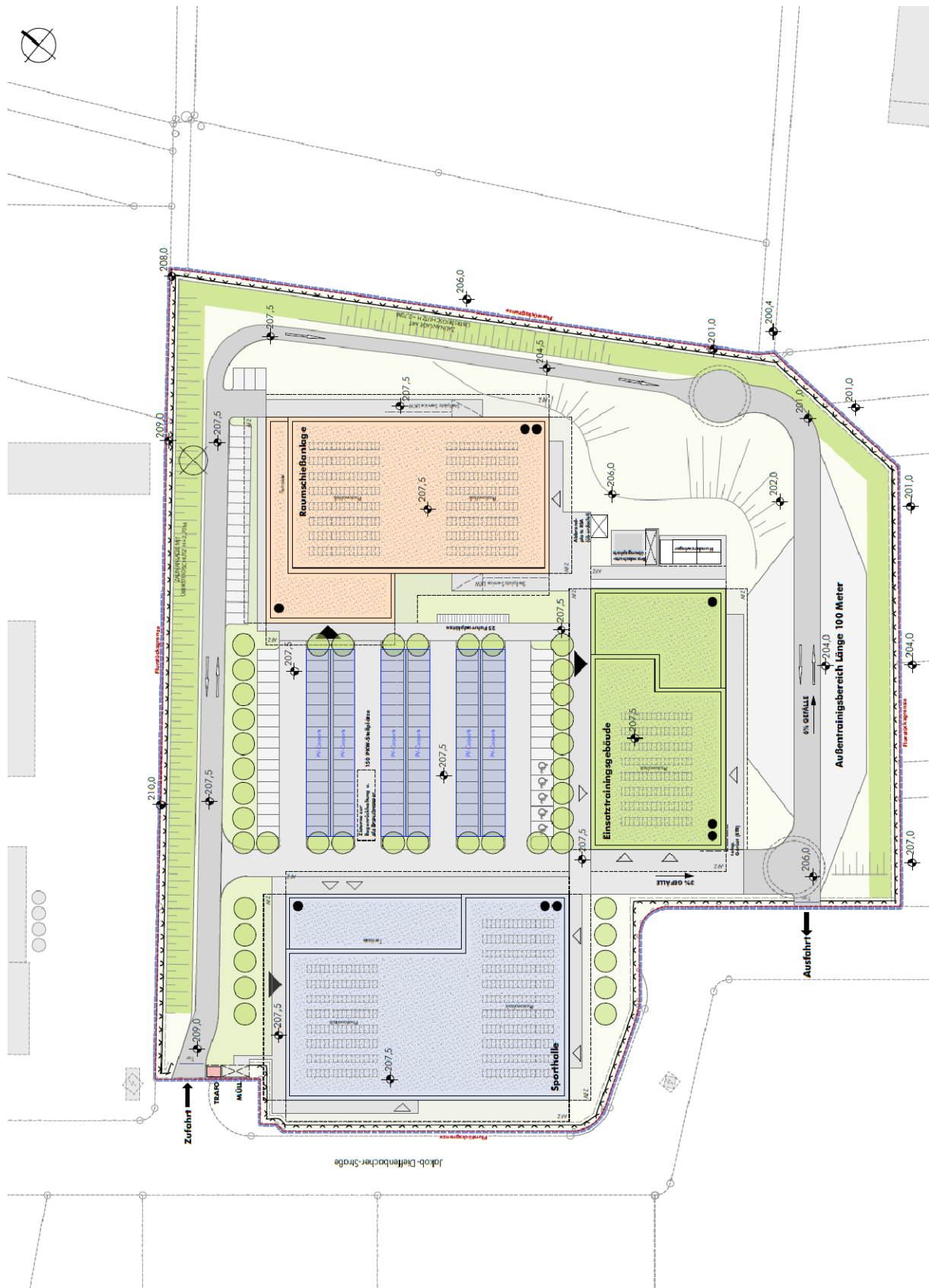
- Ein Raumschießanlagenkomplex bestehend aus mehreren Schießständen sowie weiteren Räumen wie z.B. Schallschutzschleuse, Räumlichkeiten für die raumluftechnische Anlage (RLT-Anlage), Aufenthaltsraum und Räume zur Aufbewahrung von Waffen, Munition und Geräten.
- Ein Sportzentrum, welches neben der Durchführung von allgemeinen Dienstsportübungen auch der Übung von einsatzorientierter Selbstverteidigung in kombinierten Trainingsveranstaltungen dient.
- Ein Einsatztrainingsgebäude, in welchem realitätsnahe Simulationen von Einsatzszenarien erfolgen.
- Eine Außentrainingsfläche als Freifläche mit Fahrwegen, an den Aufbauten stehen z.B. Bushaltestellen, Hinweisschilder, Sitzbänke für das Trainieren von Szenarien mit Kfz-Abwicklung.
- Hundezwinger, die dazu dienen, die Tiere temporär bei Bedarf unterzubringen, wenn nicht gemeinsam mit dem Tier trainiert wird. Die Tiere befinden sich nur während der Trainingszeiten, parallel mit dem jeweiligen Hundeführer auf dem Gelände und werden nicht dauerhaft untergebracht.
- Eine LKW-Umfahrung für die An- und Ablieferung von Material sowie 150 Stellplätze, welche u.a. auch für Brandschutz- und ggf. weitere Übungen genutzt werden

Aufgrund des besonderen Schutzbedürfnisses der Anlage bedarf es zudem einer Einfriedigung bis zu einer Höhe von 2,20m zzgl. eines Übersteigschutzes.

Die im Süden vorhandene Wegeanbindung an die östlich liegende Hofstelle und den angrenzenden Landschaftsraum wird auf eine neue Wegeachse gelegt und leicht nach Südosten verschoben.



Abbildung 15: Vorentwurfplanung (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben / PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH / Bastmann+Zavracky GmbH, Stand 25.11.2022)



## **Bedarfsnachweis / Alternativenprüfung**

Der spezifische Bedarf der Nutzung der geplanten Sonderbaufläche ergibt sich aus einer bundesweiten Planung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Auftrag der Generalzolldirektion (GZD), im Rahmen derer eine Neustrukturierung des Trainingsbetriebs geprüft, der damit verbundene Bedarf erhoben und bundesweit 11 Standorte zum Aufbau von Einsatztrainingszentren des Zolls zur Deckung des Bedarfs vorgesehen sind. Hierbei hat sich der Standort Eppingen Tiefental als ein geeigneter Standort herauskristallisiert.

Die standörtliche Alternativenprüfung erfolgte im Zuge der bundesweiten Suche der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die 11 Standorte der Einsatztrainingszentren und einer internen Bewertung der in Frage kommenden Standorte im Zuge von Einzelbetrachtungen anhand erster Machbarkeitsprüfungen in Frage kommender Standorte.

Die Alternative am konkreten Standort Tiefental erfolgte auf architektonischer und städtebaulicher Ebene vor dem Hintergrund der im Raumprogramm der Einsatztrainingszentren festgelegten Nutzungsbausteine und deren möglicher und möglichst effektiver baulicher Anordnung innerhalb des Plangeltungsbereichs mit dem Ziel einer Einfahrt von der Haupteinfahrt des Gewerbegebietes aus, einer kompakt gruppierten städtebaulichen Anordnung der drei erforderlichen Hallenkomplexe und einer Zuordnung der Freiflächen in Richtung Siedlungsrand / Landschaftsraum.

## **Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der 19. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben.

In diesem Zusammenhang wird zudem auf die vorliegenden Fachgutachten verwiesen.

## Fachgutachten

Folgende Fachgutachten, die zu dem derzeit noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ eingeholt wurden, liegen vor:

- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GIBS, Nürnberg, Stand 04.10.2022)
- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 2 Geotechnischer Untersuchungsbericht (GIBS, Nürnberg, Stand 05.10.2022)
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan Einsatztrainingszentrum Zoll, Heine+Jud, Stuttgart, Stand 15.12.2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung zu Vögeln und Reptilien, roosplan, Backnang, Stand 24.04.2023
- Bodenschutzkonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 05.05.2023
- Abfallverwertungskonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 07.02.2023
- Stellungnahme Versickerungsfähigkeit, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 31.01.2023

Stuttgart, den 04.07.2023

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Eppingen, den 04.07.2023

Geschäftsbereich

Städtebauliche Entwicklung

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

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

**Umweltbericht**

**Stand: 04.07.2023**

## 1. Aufgabenstellung

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

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

Anlass der 19. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen ist eine Anfrage der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Errichtung eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion (GZD) im Gewerbegebiet Tiefental nordöstlich der Kernstadt Eppingen. Insgesamt sind 11 solcher Einsatztrainingszentren in Deutschland geplant. Der Standort Tiefental wurde dabei im Zuge einer Alternativenprüfung und Machbarkeitsprüfung für die Einsatztrainingszentren der Generalzolldirektion von Seiten der BImA als ein geeigneter und umsetzbarer Standort definiert. Von Seiten der Stadt Eppingen wird ebenfalls die Umsetzung des Vorhabens am Standort Tiefental städtebaulich und stadtplanerisch mitgetragen, um die Aufgaben der Zollverwaltung und deren hoheitlichen Aufgabenbereich zu unterstützen.

Der Standort Tiefental ist bereits durch die Bebauungspläne „Tiefental I“ vom 12.10.2001 sowie „Tiefental II“ vom 29.05.2009 planungsrechtlich belegt. Vorgesehen ist hier eine gewerblich geprägte Gebietsentwicklung im Sinne eines Gewerbegebietes (GE). Der Gewerbestandort Tiefental ist mittlerweile zu großen Teilen aufgesiedelt. Die Planung für das Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion bezieht sich auf ein noch vorhandenes Flächenpotenzial im räumlichen Übergangsbereich zwischen den Bebauungsplänen Tiefental I und II.

Entsprechend der vorhandenen rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne ist das Vorhaben des Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion jedoch nicht umsetzbar, da die bestehenden Festsetzungen auf eine Bebauungsstruktur im Zuge zweier separater Baufelder mit entsprechenden Baugrenzen und der Nutzungswidmung eines Gewerbegebietes ausgerichtet sind. Damit besteht das Erfordernis einer Änderung der rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Einsatztrainingszentrum zu schaffen. Anstelle des Gewerbegebietes soll dabei entsprechend der über das Einsatztrainingszentrum entstehenden Gebietscharakteristik ein Sondergebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Ziel der Bauleitplanung ist damit die Umsetzung des Bundesvorhabens eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion am Standort Tiefental und die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in den bestehenden städtebaulichen Kontext des Bestandsgewerbegebietes Tiefental.

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

### **2.1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Im Rahmen des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ ist die Umsetzung des Bundesvorhabens eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion vorgesehen. Ziel ist deshalb die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in den bestehenden städtebaulichen Kontext des Bestandsgewerbegebietes Tiefental.

Da der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen bislang am geplanten Standort eine gewerbliche Baufläche darstellt, soll dieser entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 (1) BauGB i.V.m. § 8 (3) BauGB geändert werden.

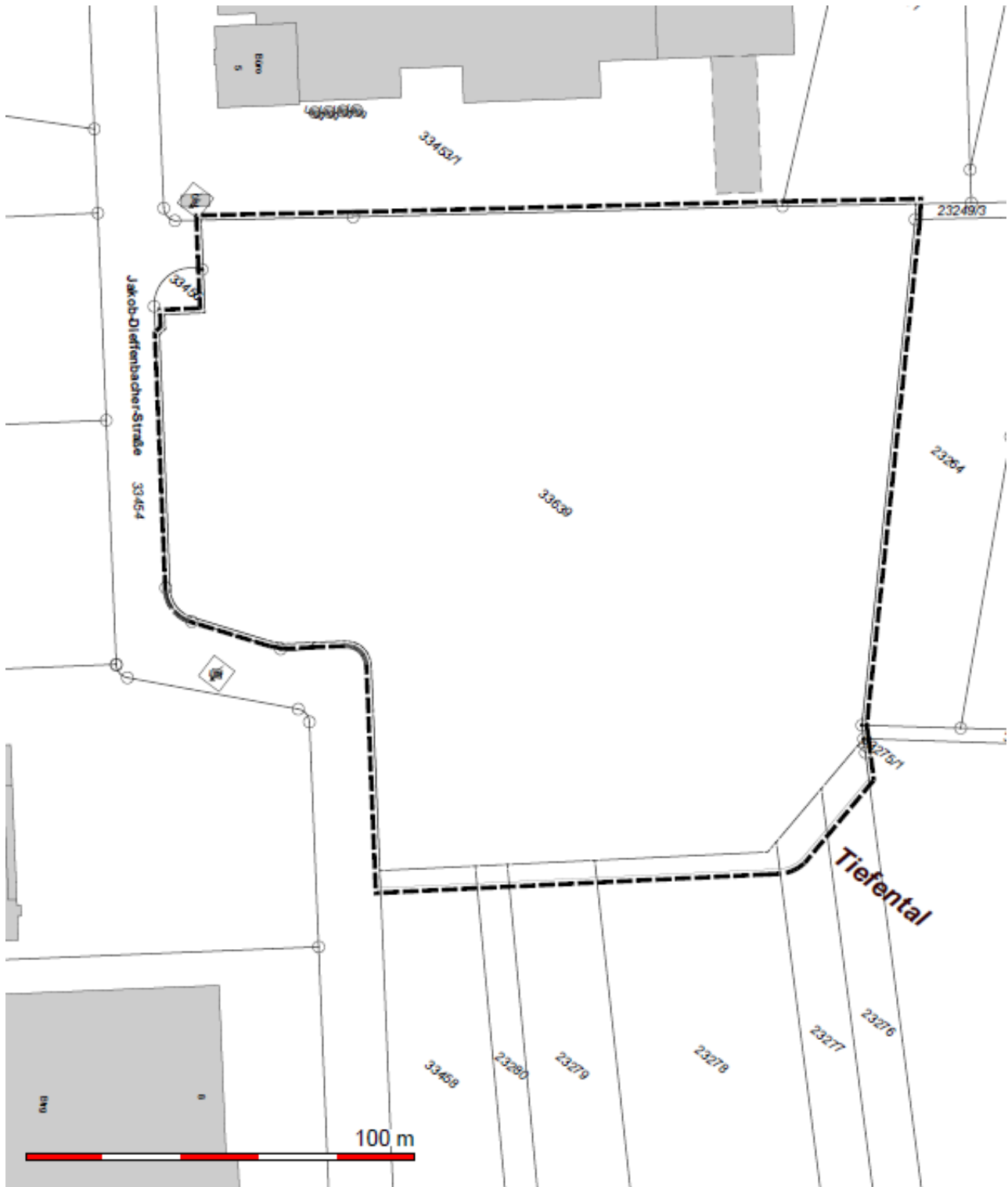
### **2.2 Lage des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft befindet sich nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Tiefental im räumlichen Kontext des Verschwenks der Haupterschließungsachse (Jakob-Dieffenbacher-Straße) und grenzt:

- im Nordwesten an ein bereits gewerblich genutztes Grundstück im Gewerbegebiet Tiefental (Flst. 33453/1),
- im Nordosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. 23264),
- im Südosten an noch unbebaute Gewerbeflächen des Bebauungsplans Tiefental II
- im Südwesten an die Haupterschließungsachse des Gewerbegebietes Tiefental (Jakob-Dieffenbacher-Straße)

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 33639 sowie Teile der Flurstücke 23276, 23277, 23278, 23279, 23280 sowie 33458 auf Gemarkung Eppingen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,7 ha.

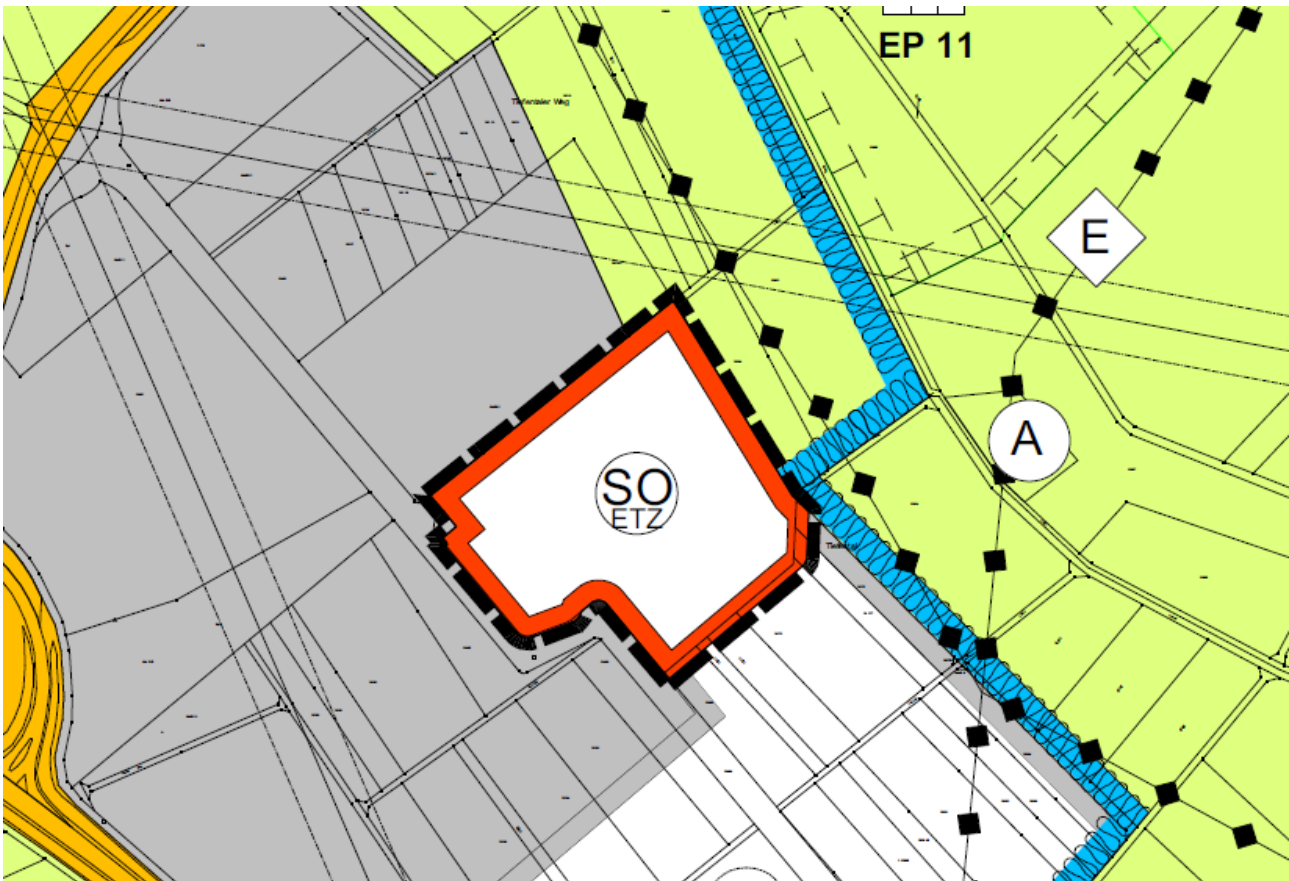
Abb. 1: Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans



### 2.3 Art und Umfang des Vorhabens

Im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wird das derzeit im nördlichen Teil (Tiefental I) als gewerbliche Baufläche im Bestand, im südlichen Teil als geplante gewerbliche Baufläche (Tiefental II) und in einem kleinen Teil im Osten als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Plangebiet in eine geplante Sonderbaufläche geändert (vgl. Abb. 2).

**Abb. 2:** 19. Änderung des Flächennutzungsplans



Festsetzungen zu Art und Umfang der Bebauung sowie zur grünordnerischen Einbindung werden auf Ebene des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ festgelegt. Für Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird ebenfalls auf den Bebauungsplan verwiesen.



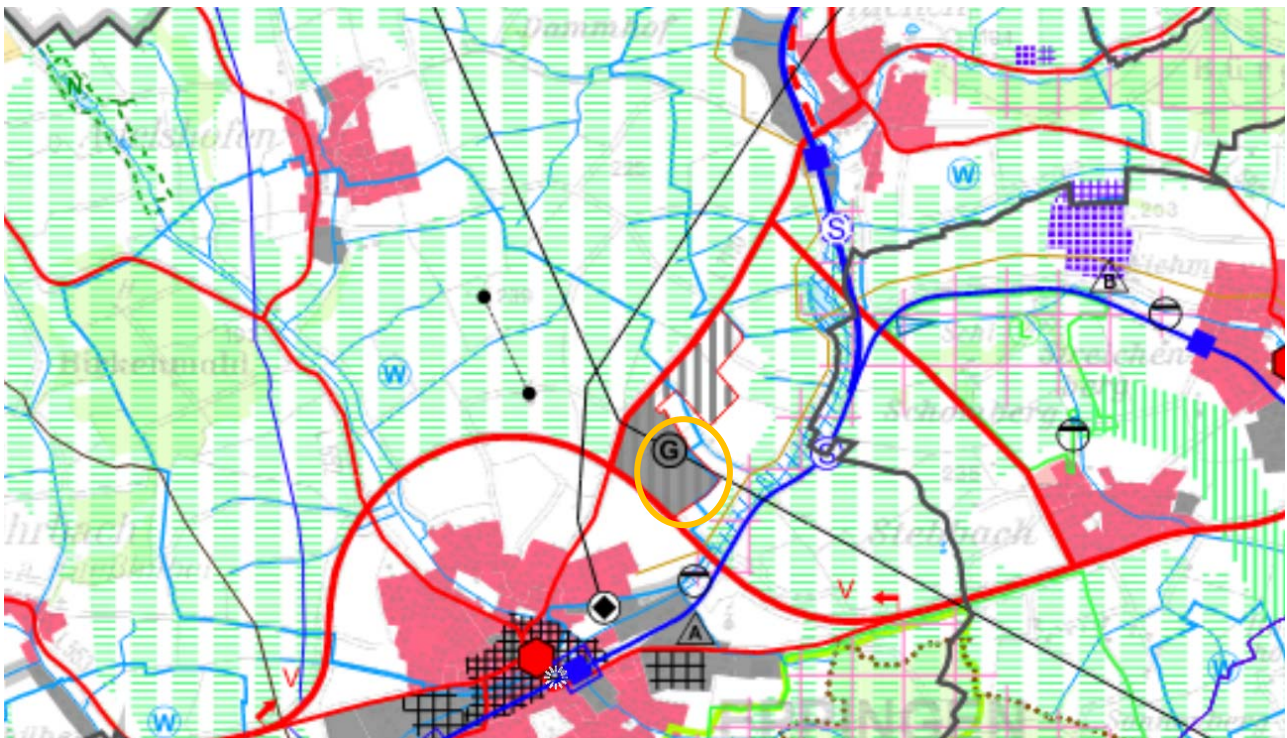
### 3. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes, Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

#### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Im Regionalplan ist die Stadt Eppingen als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen. Die Kernstadt von Eppingen ist als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ausgewiesen.

Der Gewerbestandort Tiefental ist als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG): Entsprechend der Begründung des Regionalplans (Punkt 2.4.3.1.) werden zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt und gebiets-scharf in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen nicht vereinbar sind.

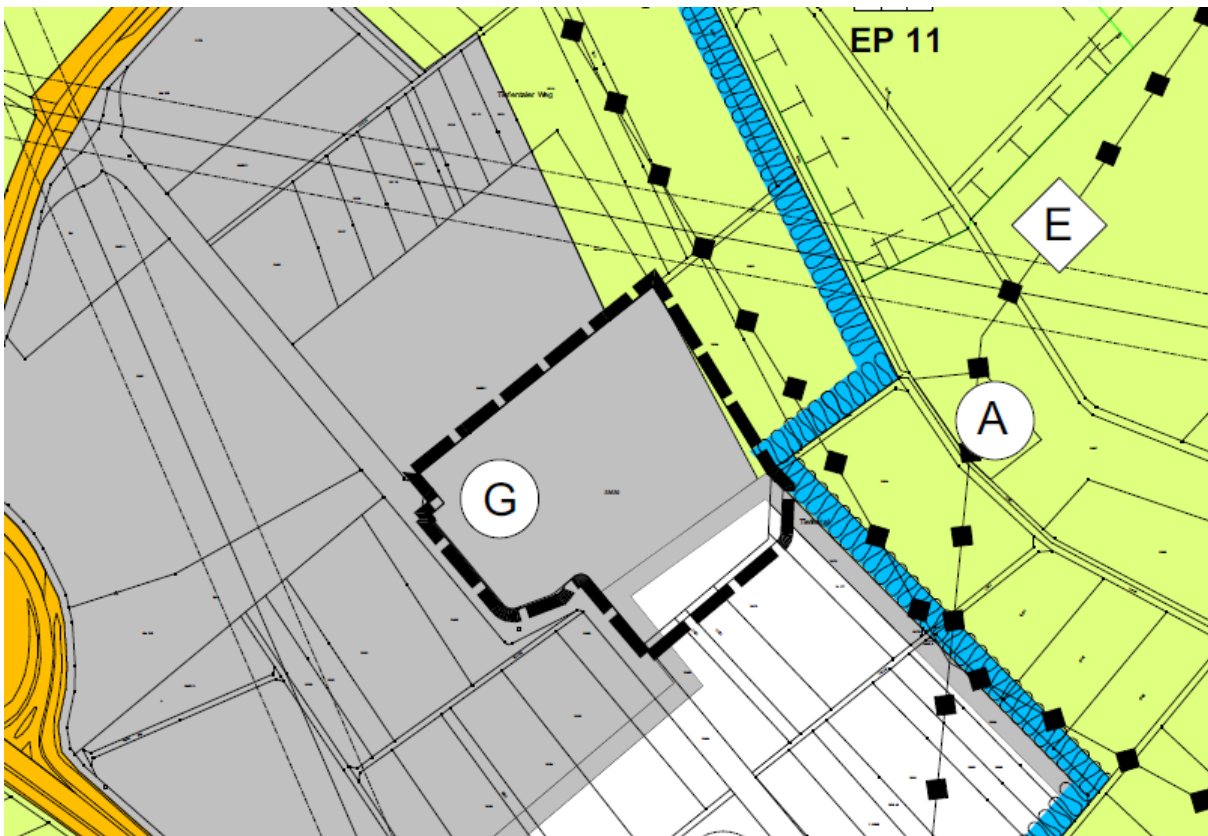
**Abb. 3:** Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2022)



## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, stellt das Plangebiet teilbereichsweise als gewerbliche Baufläche im Bestand und als geplante gewerbliche Baufläche dar. Ein kleiner Teil innerhalb des Geltungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

**Abb. 4:** Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan



## Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Siedlungslage mit defizitär in den Landschaftsraum eingebundenen Siedlungsrändern dar. Die nordöstlich angrenzenden Flächen sind als Flächen mit landschaftsstrukturellen Defiziten und Sanierungsbedarf sowie als Flächen mit geringem Raumwiderstand bewertet.

Im landschaftsplanerischen Maßnahmenplan sind im Bereich des Plangebiets keine Maßnahmen definiert.

### Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung und im weiteren Umfeld des Plangebiets.

### Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind innerhalb des Geltungsbereichs und angrenzend nicht vorhanden.

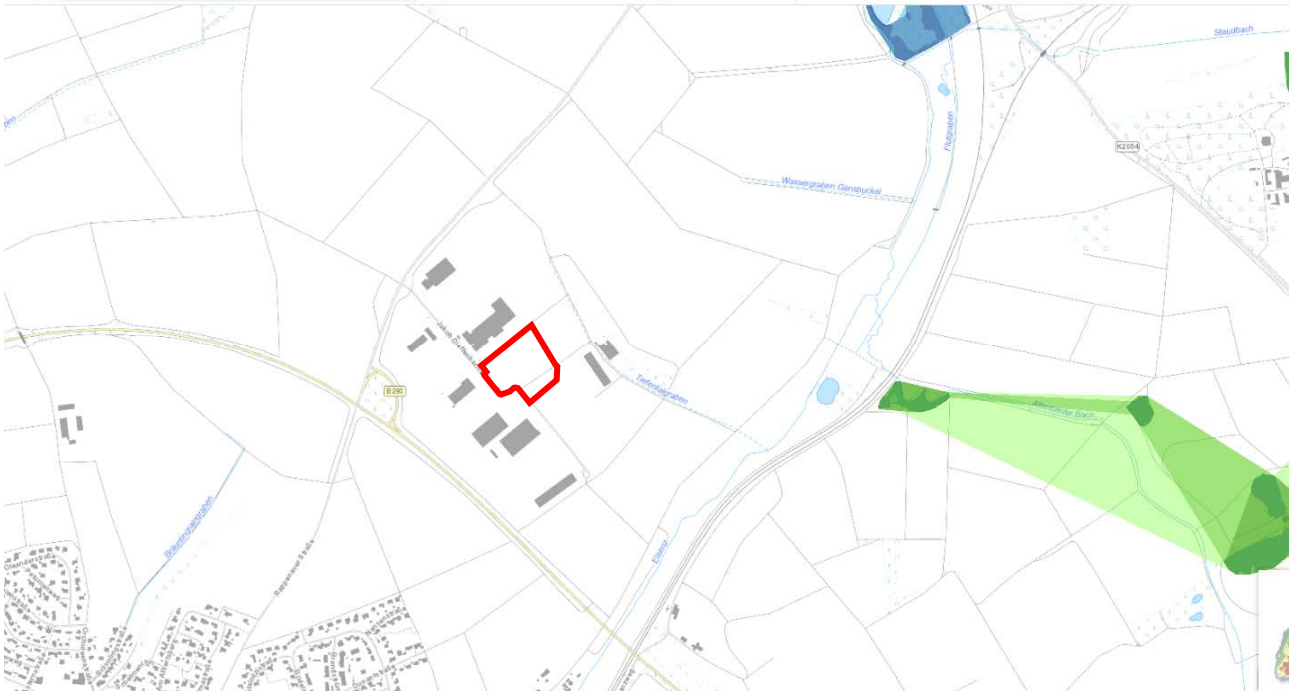
**Abb. 3:** Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2022)



### Bedeutung im Biotopverbund

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

Strukturelemente bzw. über das NatSchG geschützte Streuobstbestände existieren innerhalb des Plangebietes nicht.

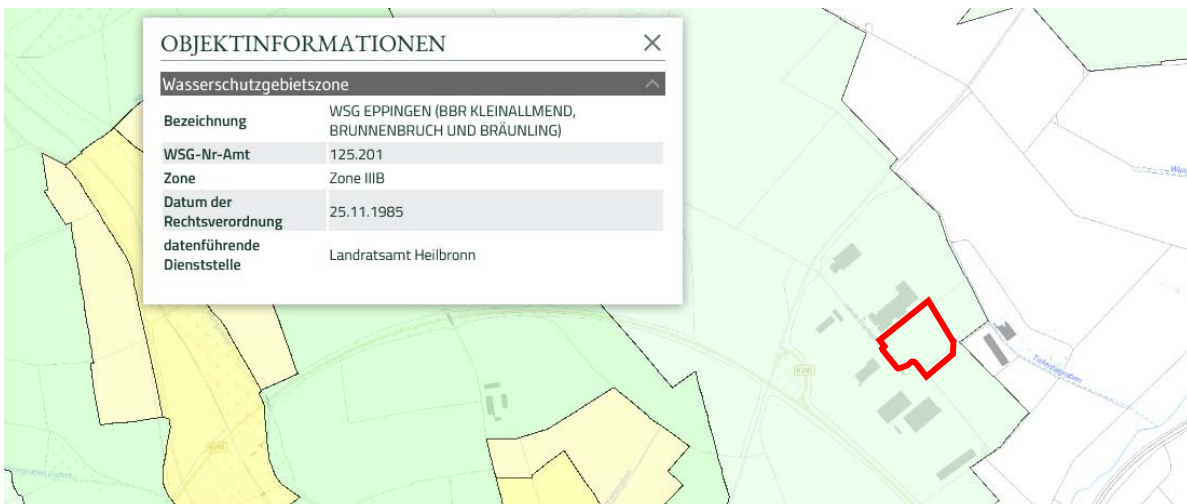
**Abb. 6:** Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW, 2022)

### Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes existieren keine natürlichen Gewässer und keine Hochwassergefahren ausgehend von natürlichen Gewässern.

### Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes BBR Kleinallmend, Brunnenbruch und Bräunling.

**Abb. 8:** Wasserschutzgebietszonen (Quelle: LUBW, 2022)

### **Denkmalschutzrechtliche Aspekte**

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein archäologischer Prüffall (Vorgeschichtliches / frühmittelalterliches Gräberfeld, Listen-Nr. 32).

Innerhalb der ausgewiesenen Verdachtsfläche ist grundsätzlich mit denkmalwerten archäologischen Zeugnissen von wissenschaftlicher und/oder heimatgeschichtlicher Bedeutung zu rechnen. Gegebenenfalls liegt der Erhalt im öffentlichen Interesse. Zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses wurde eine archäologische Prospektion durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Die Prospektion blieb ohne Befund.

***Auf den Prospektionsbericht wird verwiesen.***

### **Altlasten**

Entsprechend der technischen Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GESA, Berlin, Stand 04.10.202) sind keine Kontaminationsverdachtsflächen oder sonstige Altlasten bekannt.

***Auf das Fachgutachten wird verwiesen.***

### **Kampfmittel**

Entsprechend der technischen Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GESA, Berlin, Stand 04.10.202) sind laut Regierungspräsidium Stuttgart keine Anhaltspunkte für Kampfmittel vorhanden.

***Auf das Fachgutachten wird verwiesen.***

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

### **4.1 Grundlagen**

#### **Naturräumliche Lage**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Kraichgau, Untereinheit Eppinger Gäu, einem waldfreien, in der Topografie leicht gewellten Lößhügelland über dem Unteren Gipskeuper, der jedoch nur an den steilhängigen Seiten der allgemein asymmetrischen Tälchen ansteht. Bei den Lößböden handelt es sich um fruchtbares Ackerland mit vielseitigem Anbau.

#### **Potentielle natürliche Vegetation**

Entsprechend der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation von Baden-Württemberg (LUBW 2013) ist für das Plangebiet ein Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (vielfach Ausbildungen mit Frische- und Feuchtezeigern) anzunehmen.

#### **Topografie**

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Hanglage südwestlich des Tiefentalgrabens. Das Gelände fällt in Richtung Osten von ca. 209 auf 201 m ü.NN ab.

### **4.2 Schutzgüter (Belange gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7a, c, d und § 1a BauGB)**

#### **4.2.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund**

Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Im Südosten verläuft ein geschotterter Feldweg. Ganz im Norden befindet sich ein Birnbaum. Weitere gliedernde Landschaftselemente bzw. Landschaftsstrukturen mit Funktionen für den Biotopverbund sind nicht vorhanden.

In der Summe ist im Schutzgut Arten und Biotope für das Plangebietes nur eine geringe Wertigkeit in der Ausgangssituation festzustellen.

#### **4.2.2 Boden**

Der geologische Untergrund besteht im Plangebiet laut geologischer Karte (GK50, LGRB 2023) aus Löss und holozänen Abschwemmmassen.

Die Bodenkarte (BK50, LGRB 2023) weist für die Fläche tiefes kalkreiches Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen sowie Pararendzina, Parabraunerde-Pararendzina und Parabraunerde aus Löss aus.

Für den Plangeltungsbereich liegen als Basis der Beurteilung der Wertigkeit der Schutzgutfunktionen Daten aus der Bodenschätzung vor. Die Böden weisen gemäß Heft 23 der LUBW (Stand 2010) basierend auf den Aussagen der Bodenschätzkarten innerhalb des Plangebietes mittel bis hochwertige Bodenfunktionen auf.

#### **4.2.3 Wasser / Grundwasser / Überschwemmungsgebiete**

Innerhalb des Plangebietes existieren keine natürlichen Gewässer.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes BBR Kleinallmend, Brunnenbruch und Bräunling.

Das Plangebiet liegt laut Übersichtskarte der LUBW in der hydrogeologischen Einheit des Gipskeupers und Unterkeupers (Grundwasserleiter/Grundwasseringeleiter). Sowohl der vorhandene Löss als auch der darunter folgende Gipskeuper sind wenig wasserdurchlässig. Der Boden bindet Schadstoffe und speichert Niederschlagswasser, gibt das Wasser aber nur in relativ geringem Umfang an die darunter liegenden Schichten ab. Die Grundwasserneubildungsrate ist also relativ gering. Insgesamt weist das Planungsgebiet eine geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag auf.

#### **4.2.4 Klima / Luft**

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

Im kleinklimatischen Sinne ist das Plangebiet als Offenlandklimatop anzusprechen. Für die Kaltluftproduktion und Durchlüftung des angrenzenden Gewerbegebiets hat die Fläche allerdings aufgrund der Topographie nur eine untergeordnete Funktion.

#### **4.2.5 Landschafts- und Ortsbild**

Der an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum wird aufgrund der hohen Bodenbonitäten überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist im Nahbereich wie auch in der Fernwirkung einen sehr transparenten offenen Charakter auf.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im offenen Landschaftsraum des Kraichgaus von umliegenden Hochpunkten in der Fernsicht indirekt und von dem angrenzenden Landschaftsraum in der Nabsicht einsehbar. Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle allerdings bereits durch das vorhandene Gewerbegebiet und eine nordöstlich verlaufende 380 kV–Freileitung vorgeprägt.

#### **4.2.6 Mensch, Gesundheit und Erholung**

Innerhalb des Plangebiets existieren keine Anlagen der siedlungsnahen Erholungsnutzung. Die Umgebung hat aufgrund der Lage abgesetzt von den Siedlungsstrukturen und getrennt durch die Straßentrasse der B 293 sowie die vorhandenen visuellen Beeinträchtigungen kaum eine Bedeutung für die siedlungsnaher Erholungsnutzung.

Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit im Aspekt der Wohnnutzung liegt die nächstangrenzende Wohnbebauung (Wohngebiet) im Südwesten in einem Abstand von über 500 m.

#### **4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz**

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein archäologischer Prüffall (Vorgeschichtliches / frühmittelalterliches Gräberfeld, Listen-Nr. 32).

Sachgüter sind mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials nicht vorhanden.

### **4.3 Landwirtschaft**

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

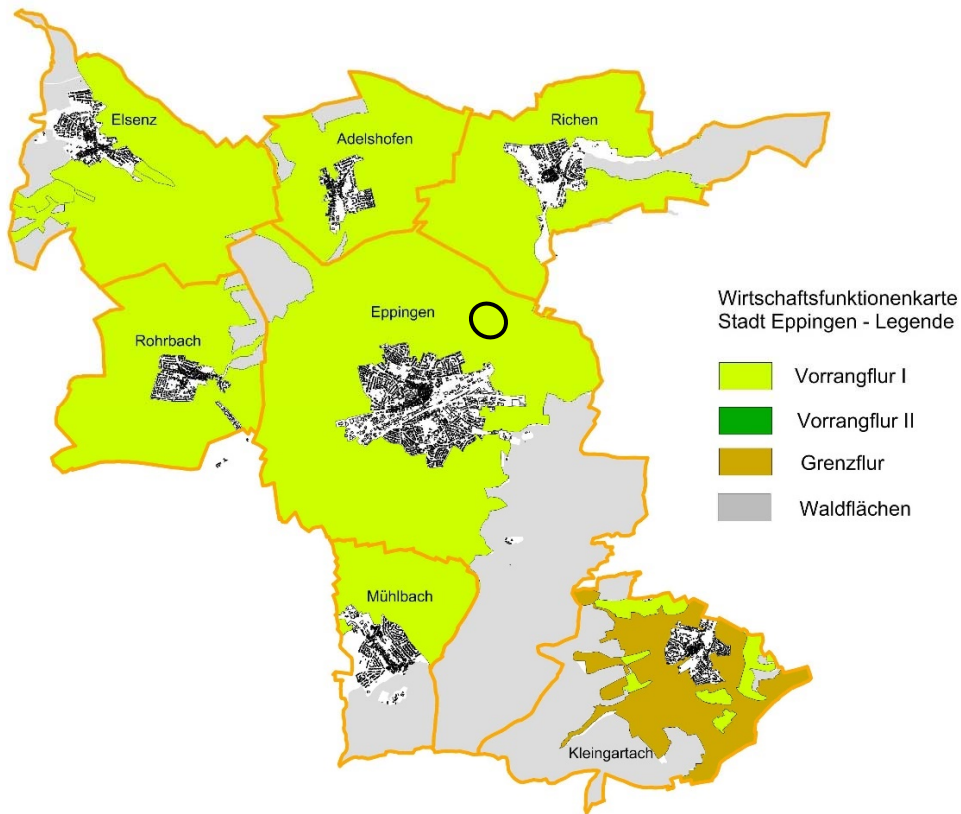
Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung grundsätzlich eine sehr hohe Bedeutung.

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. Mit Blick auf die Flurbilanz ist ebenfalls festzustellen, dass der Plangeltungsbereich zwar in der Flurbilanzkarte als Vorrangfläche 1 enthalten ist.

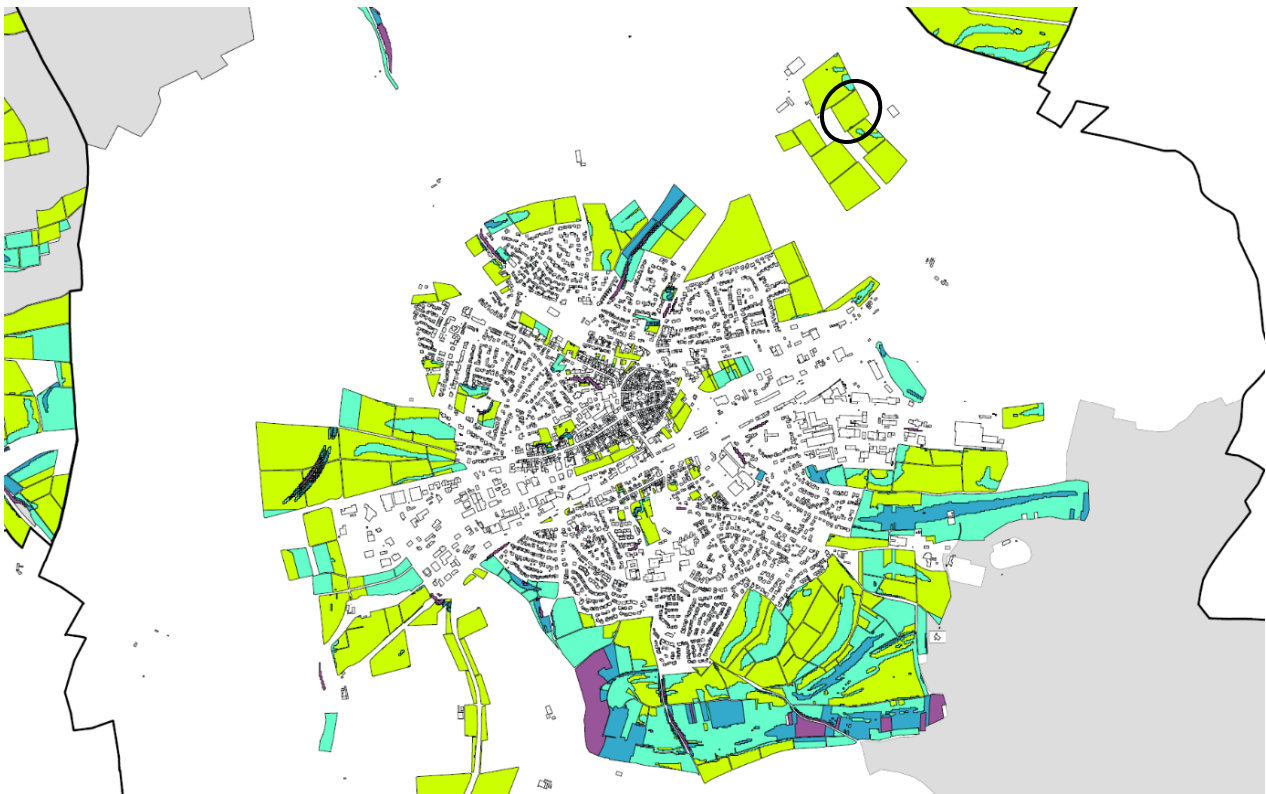
Zu berücksichtigen ist im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren jedoch grundsätzlich, dass im Geltungsbereich bereits über die Bestandsbebauungspläne Tiefental I und II ein geltendes Planungsrecht für eine gewerbliche Bebauung existiert und damit der Flächenentzug für die Landwirtschaft bereits vordefiniert und planungsrechtlich abgesichert ist. Trotz der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist demnach der Plangeltungsbereich als gewerbliche Baulücke innerhalb des Bestandsgewerbegebietes Tiefental anzusehen und es erfolgt über die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Darstellung einer Sonderbaufläche wie auch über die begleitende Aufstellung des Bebauungsplans kein weitergehender Flächenentzug für die Landwirtschaft.



**Abb. 9:** Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2022)



**Abb. 10:** Flächenbilanzkarte Stadtteil Elsenz (Quelle: LEL, 2022)



### 4.3.1 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituation folgende Gesamtbewertung darzustellen:

<b>Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung</b>	
Schutzgut Boden	Hochwertige Bodenfunktionen
Schutzgut Wasser	Hohe Wertigkeit aufgrund der Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer), Lage im Wasserschutzgebiet
<b>Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung</b>	
Schutzgut Arten und Biotope	Intensiv genutzte Ackerfläche
Schutzgut Klima	Fläche zur Kaltluftentstehung, geringe Bedeutung für Siedlungslagen
Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung	für siedlungsnaher Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung
Schutzgut Landschaftsbild	Lage im offenen Landschaftsraum, vorhandene Vorbelastungen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Archäologischer Prüffall (Prospektion jedoch ohne Befund)
Schutzgut Landwirtschaft	Vorrangflur Stufe I

### 4.3.2 Wechselwirkungen

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

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Kleinklima) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

In Bezug auf das Plangebiet sind insbesondere aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser Wechselwirkungen zu erwarten.

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

### **5.1 Schutzgut bezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

*Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ festgesetzt.*

### **5.2 Darstellung der vorgesehenen plangebietsinternen Maßnahmen**

#### **Pflanzgebot:**

*Plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ festgesetzt.*

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

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird nachfolgend schutzgutbezogen für die Ebene des Flächennutzungsplans abgeschätzt. Auf Ebene des Bebauungsplans können erhebliche Umweltauswirkungen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie planexterne Kompensationsmaßnahmen bewältigt werden.

**In diesem Rahmen ist zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich bereits über die Bebauungspläne Tiefental I und II Baurecht besteht und die Eingriffswirkungen hier bereits abgearbeitet wurden. Insofern ist im Zuge der Prüfung der abzusehenden Umweltauswirkungen letztlich nur zu prüfen, welche ggfs. zusätzlichen Umweltauswirkungen über das geltende Planungsrecht hinaus durch die Planung für das Einsatztrainingszentrum ausgelöst werden.**

### **6.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund**

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen ist auf den Geltungsbereich der FNP-Änderung beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der gesamte Geltungsbereich während Bautätigkeiten gestört und im Hinblick auf die Errichtung der baulichen Anlagen nutzungsbezogen verändert wird. Durch die Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen z. B. durch Maschinen, Erschütterungen oder Lärm zu erwarten.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

**Anlagenbedingte Auswirkungen:**

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die Inanspruchnahme der vorhandenen ackerbaulich genutzten Flächen durch die bauliche Entwicklung. Im Zuge des Baus kommt es zu einem Totalverlust dieser Flächen.

Prognose der Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

**Betriebsbedingte Auswirkungen:**

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

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

**Auswirkungen auf besonders geschützte Arten:**

Eine mögliche Beeinträchtigung besonders sowie streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde im Wege einer artenschutzrechtlichen Prüfung vom 07.02.2023 durch das Planungsbüro roosplan geprüft (vgl. Kap. 9.). Nach den Ergebnissen dieser Prüfung drohen jedenfalls keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sofern Vermeidungsmaßnahmen bei der Bauausführung und dem Betrieb ergriffen werden.

Prognose der Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

## **6.2 Boden**

**Baubedingte Auswirkungen:**

Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. Dabei sind die einschlägigen Richtlinien wie z.B. vom Umweltministerium Baden-Württemberg; aus der Reihe Luft, Boden, Abfall „Erhaltung fruchtbaren und kultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten. Insbesondere Bodenverdichtungen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

**Anlagenbedingte Auswirkungen:**

Im Zuge der Überplanung ist von Versiegelungen durch bauliche Anlagen für Gebäude, Erschließungsflächen und bauliche Nebenanlagen auszugehen. Innerhalb dieser Flächen wird es in der Folge zu einem Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen mit einer erheblichen Eingriffswirkung kommen, welche weder plangebietsintern noch plangebietsextern durch entsprechende Maßnahmen ausgleichbar ist.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind deshalb Maßnahmen zu definieren um einerseits anfallenden Oberboden entsprechend wiederzuverwenden und andererseits durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich indirekt zu Verbesserungen im Schutzgut Boden beizutragen.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der betriebsbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es aus dem Betrieb heraus zu Havarien mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommt. Zur Vermeidung werden deshalb im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen definiert.

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

### **6.3 Wasser / Grundwasser / Überschwemmungsgebiete**

Baubedingte Auswirkungen:

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

In Oberflächengewässer wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Bodenfunktionen ergeben sich jedoch nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf den Verlust der Bodenfunktionen als Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen in flächenmäßig gleichem Maße wie beim Schutzgut Boden (Quantitäten vgl. oben).

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist deshalb dennoch als erheblich zu bewerten. Im Hinblick auf den Ausgleich ergeben sich ebenso die gleichen Prämissen wie beim Schutzgut Boden.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der betriebsbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es aus dem Betrieb heraus zu Havarien mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kommt. Zur Vermeidung werden deshalb im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen definiert.

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

## **6.4 Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Inanspruchnahme der klimarelevanten Flächen ist auf den Geltungsbereich beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der Geltungsbereich während Bautätigkeiten teilweise verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Während der baulichen Tätigkeiten sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die Belastung der Luft durch Staubentwicklung aus dem Baubetrieb kann in extremen Trockenzeiten zu Beeinträchtigungen führen, was durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden kann.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung des Sondergebiets wird in das beschriebene Offenlandklimatop mit untergeordneter Bedeutung für die angrenzenden Siedlungslagen eingegriffen. Innerhalb des Plangebiets wird sich der Versiegelungsgrad durch die zukünftige Bebauung erhöhen, dadurch entstehen Barrieren für abfließende Kaltluft und Verschattungseffekte, wodurch das Kleinklima beeinflusst wird. In der Summe stellt sich im Kontext zum weiträumigen umgebenden Landschaftsraum und der fehlenden kleinklimatischen Relevanz des Standortes für unmittelbar angrenzende Siedlungslagen im Schutzgut Klima nur eine unerhebliche Eingriffswirkung dar.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Mögliche Auswirkungen werden auf Ebene des Bebauungsplans geprüft.

Prognose der Umweltauswirkungen: voraussichtlich unerheblich

## **6.5 Landschafts- und Ortsbild**

Baubedingte Auswirkungen:

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die bauliche Entwicklung führt zu einer visuellen Beeinträchtigung des Landschaftsraums, die zu den bereits vorhandenen Beeinträchtigungen hinzukommen. Zur Sicherstellung einer Einbindung von baulichen Anlagen werden entsprechende Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist im Zuge des Betriebs nicht mit gegenüber den anlagenbedingten beschriebenen Wirkungen erweiterten Folgewirkungen zu rechnen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

## **6.6 Mensch, Gesundheit und Erholung**

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase wird es baustellenbedingt zu Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld des Plangebiets kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Siedlungslagen sind aufgrund der Entfernung jedoch nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Landschaftsraum, der in Anspruch genommen werden soll, weist für die siedlungsnahe Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung auf. Im Zuge der Planung werden keine für die siedlungsnahe Erholungsnutzung relevanten Angebotsstrukturen in Anspruch genommen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist im Zuge des Betriebs der Anlage nicht gegenüber den anlagenbedingten beschriebenen Wirkungen mit erweiterten Folgewirkungen zu rechnen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

## **6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz**

Im Bereich des archäologischen Prüffalls wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Prospektion durchgeführt. Diese blieb ohne Befund. Von erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter wird deshalb nicht ausgegangen.

## **6.8 Landwirtschaft / Fläche**

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

Quantitativ umfasst die Änderung des Flächennutzungsplans durch die Darstellung einer Sonderbaufläche ca. 2,7 ha. Mit Blick auf das Schutzgut „Fläche“ als nicht vermehrbare Ressource ergeben sich damit grundsätzlich Eingriffswirkungen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits große Teile des Plangebietes mit bestehendem Planungsrecht belegt sind (Bebauungspläne Tiefental I und II) damit der Flächenentzug für die Landwirtschaft bereits vordefiniert und planungsrechtlich abgesichert ist. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme umfasst lediglich ca. 590 m<sup>2</sup> am Ostrand des Plangebietes. Dieser Flächenanteil resultiert aus einer für das ETZ erforderlichen Grundstücksbildung und wird der Landwirtschaft über die Bestandsbebauungspläne hinausgehend neu entzogen. Vor dem Hintergrund dieses mit ca. 590 m<sup>2</sup> minimalen Flächenanteils ist dabei nicht von relevanten Auswirkungen auf die Landwirtschaft im Hinblick von existenzbedrohenden Auswirkungen ausgehend von der Bauleitplanung auszugehen.

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

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes wird vor dem Hintergrund des Abstandes des Plangebietes zur nächstangrenzenden Wohnbebauung dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird zudem untersucht, ob durch das geplante Vorhaben zu erwarten ist, dass Lärm, Staub oder Gerüche in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

### **6.10 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung**

Die im Bereich des Plangebietes zukünftig gelagerten Stoffe werden ordnungsgemäß entsorgt oder weiterverwendet werden. Darüber hinaus sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Aussagen zur Entsorgung von im Plangebiet anfallendem unbelastetem Oberflächenwasser sowie anfallendem Schmutzwasser werden im Rahmen des Bebauungsplans getroffen.

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

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen aus auf das Plangebiet einwirken, nicht abzusehen.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken könnten, bestehen nach aktuellem Kenntnisstand nicht, da im Betrieb kein Risikopotenzial abzusehen ist.



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

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten sind derzeit nicht zu sehen.

### **6.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können noch keine konkreten Aussagen zum Einsatz von Techniken und Stoffen getroffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt werden.

### **6.14 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung ist entsprechend der heutigen Bestandsnutzung zu prognostizieren, im Rahmen derer das Plangebiet landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

## **7. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

*Die naturschutzrechtlichen Bilanzierungen im Schutzgut Arten und Biotop und im Schutzgut Boden erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“.*

### **7.1 Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen,**

*Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ festgesetzt.*

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

### **Grundsätzlich mögliche Standortalternativen**

Der spezifische Bedarf der Nutzung der geplanten Sonderbaufläche ergibt sich aus einer bundesweiten Planung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Auftrag der Generalzolldirektion (GZD), im Rahmen derer eine Neustrukturierung des Trainingsbetriebs geprüft, der damit verbundene Bedarf erhoben und bundesweit 11 Standorte zum Aufbau von Einsatztrainingszentren des Zolls zur Deckung des Bedarfs vorgesehen sind. Hierbei hat sich der Standort Eppingen Tiefental als ein geeigneter Standort herauskristallisiert.

Die standörtliche Alternativenprüfung erfolgte im Zuge der bundesweiten Suche der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die 11 Standorte der Einsatztrainingszentren und einer internen Bewertung der in Frage kommenden Standorte im Zuge von Einzelbetrachtungen anhand erster Machbarkeitsprüfungen in Frage kommender Standorte.

Für den Standort Tiefental ist dabei festzustellen, dass für diesen bereits Planungsrecht für gewerbliche Bauflächen vorhanden ist (Bebauungspläne Tiefental I und II). Eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

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

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

Die Planung am konkreten Standort Tiefental erfolgte auf architektonischer und städtebaulicher Ebene vor dem Hintergrund der im Raumprogramm der Einsatztrainingszentren festgelegten Nutzungsbausteine und deren möglicher und möglichst effektiver baulicher Anordnung innerhalb des Plangeltungsbereichs mit dem Ziel einer Einfahrt von der HAUPTSCHLIEßUNG des Gewerbegebietes aus, einer kompakt gruppierten städtebaulichen Anordnung der drei erforderlichen Hallenkomplexe und einer Zuordnung der Freiflächen in Richtung Siedlungsrand / Landschaftsraum.

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

## 9. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten, die zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan eingeholt wurden, sind der Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung beigefügt:

- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GIBS, Nürnberg, Stand 04.10.2022)
- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 2 Geotechnischer Untersuchungsbericht (GIBS, Nürnberg, Stand 05.10.2022)
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan Einsatztrainingszentrum Zoll, Heine+Jud, Stuttgart, Stand 15.12.2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung zu Vögeln und Reptilien, roosplan, Backnang, Stand 24.04.2023
- Bodenschutzkonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 05.05.2023
- Abfallverwertungskonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 07.02.2023
- Stellungnahme Versickerungsfähigkeit, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 31.01.2023

## 10. Zusätzliche Angaben

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

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

Zur quantitativen Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wird zum Bebauungsplan eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche auf dem Bilanzierungsmodell der LUBW (Arten und Biotope und Boden) aufbaut und damit eine Kongruenz in den Bewertungsmaßstäben beinhaltet.

## **10.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich damit grundsätzlich nicht ergeben. Gleichwohl beruht ein Teil der Einschätzungen auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, eine zuverlässige Datenbasis ist nicht existent oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt.

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

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt.

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

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen wird entsprechend der im Bebauungsplan „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ vorgesehene bauliche Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 (1) BauGB i.V.m. § 8 (3) BauGB geändert (19. punktuelle Änderung).

Das bisher als gewerbliche Baufläche im Bestand und als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesene Plangebiet wird hierzu als Sonderbaufläche dargestellt.

Aus umweltrelevanter Sicht sind in der Gesamtsicht die Eingriffswirkungen insbesondere im Schutzgut Boden und Wasser und damit in der Relevanz auch im Schutzgut Landwirtschaft, durch die Inanspruchnahme der heute intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangeltungsbereich festzustellen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass für einen Großteil des Plangebiets bereits Baurecht besteht und deshalb nur die darüber hinausgehenden Eingriffswirkungen auszugleichen sind. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ festgelegt.

Eppingen, 04.07.2023

Thalmann

Bürgermeister

Stuttgart, 04.07.2023

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung  
und Kommunikation

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

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

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 6a (1) BauGB**

## **Anlage**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a (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 Planung ist eine Anfrage der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Errichtung eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion (GZD) im Gewerbegebiet Tiefental nordöstlich der Kernstadt Eppingen. Insgesamt sind 11 solcher Einsatztrainingszentren in Deutschland geplant. Der Standort Tiefental wurde dabei im Zuge einer Alternativenprüfung und Machbarkeitsprüfung für die Einsatztrainingszentren der Generalzolldirektion von Seiten der BImA als ein geeigneter und umsetzbarer Standort definiert. Von Seiten der Stadt Eppingen wird ebenfalls die Umsetzung des Vorhabens am Standort Tiefental städtebaulich und stadtplanerisch mitgetragen, um die Aufgaben der Zolldirektion und deren hoheitlichen Aufgabenbereich zu unterstützen.

Der Standort Tiefental ist bereits durch die Bebauungspläne „Tiefental I“ vom 12.10.2001 sowie „Tiefental II“ vom 29.05.2009 planungsrechtlich belegt. Vorgesehen ist hier eine gewerblich geprägte Gebietsentwicklung im Sinne eines Gewerbegebietes (GE). Der Gewerbebestandort Tiefental ist mittlerweile zu großen Teilen aufgesiedelt. Die Planung für das Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion bezieht sich auf ein noch vorhandenes Flächenpotenzial im räumlichen Übergangsbereich zwischen den Bebauungsplänen Tiefental I und II.

Entsprechend der vorhandenen rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne ist das Vorhaben des Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion jedoch nicht umsetzbar, da die bestehenden Festsetzungen auf eine Bebauungsstruktur im Zuge zweier separater Baufelder mit entsprechenden Baugrenzen und der Nutzungswidmung eines Gewerbegebietes ausgerichtet sind. Damit besteht das Erfordernis einer Änderung der rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Einsatztrainingszentrum zu schaffen. Dies erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Einsatztrainingszentrum Tiefental“.

Da der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen bislang am geplanten Standort eine gewerbliche Baufläche darstellt, 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. 0750\_070\_00 „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ 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-Ittlingen am 17.05.2022. Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB in der Gemeinde Gemmingen am 01.12.2022, in den übrigen Verbandsgemeinden am 02.12.2022.

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte in Gemmingen am 01.12.2022, in den übrigen Verbandsgemeinden am 02.12.2022. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 05.12.2022 bis 23.12.2022 durch Auslage in den Verbandsgemeinden, 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 vom 05.12.2022 bis 23.12.2022 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-Ittlingen am 21.03.2023 gefasst. Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Gemmingen am 30.03.2023, in den übrigen Verbandsgemeinden am 31.03.2023.

Der Entwurf mit Begründung wurde nachfolgend gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Verbandsgemeinden vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 öffentlich ausgelegt. Zusätzlich wurden die Unterlagen für die Dauer dieses Zeitraums auf die Internetseiten der Stadt Eppingen sowie der Gemeinden Ittlingen 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 11.04.2023 bis 12.05.2023 durch Versand der Unterlagen des Entwurfs.

## Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ eingeholt:

- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GIBS, Nürnberg, Stand 04.10.2022)
- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 2 Geotechnischer Untersuchungsbericht (GIBS, Nürnberg, Stand 05.10.2022)
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan Einsatztrainingszentrum Zoll, Heine+Jud, Stuttgart, Stand 15.12.2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung zu Vögeln und Reptilien, roosplan, Backnang, Stand 24.04.2023
- Bodenschutzkonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 05.05.2023
- Abfallverwertungskonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 07.02.2023
- Stellungnahme Versickerungsfähigkeit, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 31.01.2023

***Auf die Fachgutachten als Anlagen 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 19. Änderung des Flächennutzungsplans)

Schutzgut	Bestandsbewertung	Eingriffsintensität
<b>Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung</b>		
Schutzgut Boden	Hochwertige Bodenfunktionen	erhebliche Eingriffswirkung
Schutzgut Wasser	Hohe Wertigkeit aufgrund der Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer), Lage im Wasserschutzgebiet	mittlere Erheblichkeit
<b>Bereiche und Elemente mit Funktionen von allgemeiner Bedeutung</b>		
Schutzgut Arten und Biotope	Intensiv genutzte Ackerfläche	mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Klima	Fläche zur Kaltluftentstehung, geringe Bedeutung für Siedlungslagen	unerheblich
Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung	für siedlungsnaher Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung	unerheblich
Schutzgut Landschaftsbild	Lage im offenen Landschaftsraum, vorhandene Vorbelastungen	mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Archäologischer Prüffall (Prospektion jedoch ohne Befund)	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Landwirtschaft	Vorrangflur Stufe I	geringe Erheblichkeit

## **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

### **Grundsätzlich mögliche Standortalternativen**

Der spezifische Bedarf der Nutzung der geplanten Sonderbaufläche ergibt sich aus einer bundesweiten Planung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Auftrag der Generalzolldirektion (GZD), im Rahmen derer eine Neustrukturierung des Trainingsbetriebs geprüft, der damit verbundene Bedarf erhoben und bundesweit 11 Standorte zum Aufbau von Einsatztrainingszentren des Zolls zur Deckung des Bedarfs vorgesehen sind. Hierbei hat sich der Standort Eppingen Tiefental als ein geeigneter Standort herauskristallisiert.

Die standörtliche Alternativenprüfung erfolgte im Zuge der bundesweiten Suche der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die 11 Standorte der Einsatztrainingszentren und einer internen Bewertung der in Frage kommenden Standorte im Zuge von Einzelbetrachtungen anhand erster Machbarkeitsprüfungen in Frage kommender Standorte.

Für den Standort Tiefental ist dabei festzustellen, dass für diesen bereits Planungsrecht für gewerbliche Bauflächen vorhanden ist (Bebauungspläne Tiefental I und II). Eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

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

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

Die Planung am konkreten Standort Tiefental erfolgte auf architektonischer und städtebaulicher Ebene vor dem Hintergrund der im Raumprogramm der Einsatztrainingszentren festgelegten Nutzungsbausteine und deren möglicher und möglichst effektiver baulicher Anordnung innerhalb des Plangeltungsbereichs mit dem Ziel einer Einfahrt von der Hapterschließung des Gewerbegebietes aus, einer kompakt gruppierten städtebaulichen Anordnung der drei erforderlichen Hallenkomplexe und einer Zuordnung der Freiflächen in Richtung Siedlungsrand / Landschaftsraum.

## **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 Abwägungsentcheidung behandelt wurden:

#### **Regierungspräsidium Stuttgart**

- Hinweis auf vorgeschichtliches / frühmittelalterliches Gräberfeld (Archäologischer Prüffall)
  - o *Aufnahme des Hinweises in die Begründung*
  - o *Durchführung einer archäologischen Prospektion, die ohne Befund blieb*

#### **Landratsamt Heilbronn**

- Hinweis auf fehlenden Umweltbericht und artenschutzrechtliches Gutachten
  - o *Verweis auf Erstellung der Unterlagen bis zur Entwurfsoffenlage*
- Hinweis auf Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft
  - o *Verweis auf Darstellungen in der Begründung*
  - o *Verweis auf über die Bestandsbebauungspläne hinausgehende geringe Flächeninanspruchnahme von 590 m<sup>2</sup> ohne erheblichen Einfluss auf die Landwirtschaft*
- Hinweise zum Bodenschutz
  - o *Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“*
- Vorgaben und Hinweise zur abwassertechnischen Erschließung und zur Niederschlagswasserbeseitigung
  - o *Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“*

#### **Netze BW**

- Hinweis auf angrenzend an das Plangebiet vorhandene Versorgungsleitungen
  - o *Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“*

### **Netze-Gesellschaft Südwest**

- Hinweis auf angrenzend an das Plangebiet vorhandene Erdgasleitungen
  - o *Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“*

### **Telekom**

- Hinweis auf angrenzend an das Plangebiet vorhandene Telekommunikationslinien
  - o *Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“*

### **Amprion**

- Hinweis auf geringe Überschneidung des Plangebiets mit dem Schutzstreifen einer Höchstspannungsfreileitung
  - o *Verweis auf Darstellung der Leitungstrasse im Flächennutzungsplan*
  - o *Berücksichtigung des Schutzstreifens auf Ebene des Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“*

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

**Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 07.03.2023 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 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

### **Landratsamt Heilbronn**

- Bitte um Prüfung, ob dem betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden können
  - o *Hinweis, dass keine Ersatzfläche zur Verfügung gestellt werden kann*

- *Verweis auf über die Bestandsbebauungspläne hinausgehende geringe Flächeninanspruchnahme von 590 m<sup>2</sup> ohne erheblichen Einfluss auf die Landwirtschaft*

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

**Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 04.07.2023 wird verwiesen.**

## **Feststellungsbeschluss**

Der Feststellungsbeschluss der Bauleitplanung erfolgte durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen am 18.07.2023.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 17.08.2023 (Az. RPS21-2511-435/1/5) genehmigt.

Gefertigt: Eppingen, 28.08.2022

Abteilung Stadtplanung

gez. Maximilian von Versen