

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

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

### **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 war die konkrete Planung zum Umbau einer bestehenden privaten Pferdehaltung zu einer Reitanlage mit Halle in Eppingen-Elsenz. Geplant ist der Aufbau eines Reitbetriebs als gewerbliche bzw. freiberufliche Tätigkeit.

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

Da der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen bislang keine räumliche Entwicklungsoption am geplanten Standort im Gewann Liß auf Gemarkung Eppingen-Elsenz vorsieht, 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.3.014 „VEP Reitbetrieb Gewann Liß“ in Eppingen-Elsenz (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 19.09.2019, die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB in der Gemeinde Gemmingen am 26.09.2019, in den übrigen Verbandsgemeinden am 27.09.2019. Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte in Gemmingen am 26.09.2019, in den übrigen Verbandsgemeinden am 27.09.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 30.09.2019 bis 18.10.2019 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 30.09.2019 bis 18.10.2019 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 05.03.2020 gefasst. Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Gemmingen am 12.03.2020, in den übrigen Verbandsgemeinden am 13.03.2020.

Aufgrund der Schließung der Rathäuser konnte die angekündigte Auslegung im Zeitraum vom 23.03. bis 24.04.2020 nicht stattfinden. Es erfolgte daher eine nochmalige ortsübliche Bekanntmachung am 20.05.2020 in Gemmingen und am 22.05.2020 in Eppingen und Ittlingen. Aufgrund eines Schreibfehlers bei der Telefonnummer der Gemeindeverwaltung Ittlingen im Bekanntmachungstext wurde die öffentliche Bekanntmachung am 28.05.2020 in Gemmingen, am 29.05.2020 in Eppingen und am 05.06.2020 in Ittlingen wiederholt.

Der Entwurf mit Begründung wurde nachfolgend gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Eppingen und Gemmingen vom 08.06.2020 bis 10.07.2020, in Ittlingen vom 15.06.2020 bis 17.07.2020 öffentlich ausgelegt. Zusätzlich wurden die Unterlagen für die Dauer dieser Zeiträume 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 23.03.2020 bis 24.04.2020 durch Versand der Unterlagen des Entwurfs.

## **Fachgutachten / Artenschutz**

Folgende Fachgutachten wurden zu dem parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP Reitbetrieb Gewinn Liß“ eingeholt:

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

***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 12. Änderung des Flächennutzungsplans)

Schutzgut	Bestandsbewertung	Eingriffsintensität
<b>Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung</b>		
Boden	hochwertige Bodenfunktionen	Erhebliche Eingriffswirkung
Wasser	hohe Wertigkeit aufgrund der Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer)	Erhebliche Eingriffswirkung
Landschaftsbild	Lage im offenen Landschaftsraum, Einsehbarkeit der Fläche	mittlere Erheblichkeit
<b>Bereiche und Elemente mit Funktionen von allgemeiner Bedeutung</b>		
Arten und Biotope	untergeordnet wertige Weide, vorhandene bauliche Nutzung	mittlere Erheblichkeit
Wasser	keine Oberflächengewässer vorhanden	unerheblich
Klima	Fläche zur Kaltluftentstehung, jedoch ohne direkte Funktion für angrenzende Siedlungslagen	unerheblich / mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	vorhandene bauliche Vorprägung	mittlere Erheblichkeit
Mensch, Gesundheit und Erholung	für siedlungsnahen Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung	unerheblich / geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Kultur- bzw. Bodendenkmäler bekannt	unerheblich
Landwirtschaft	Vorprägung durch vorhandene Nutzung	geringe Erheblichkeit

## **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

### **Grundsätzlich mögliche Standortalternativen**

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

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

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

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

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

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

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

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar, da die Fläche durch die vorgesehene Planung optimal ausgenutzt wird und keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind.

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

## **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 drei Stellungnahmen ein, welche sich mit den folgenden Aspekten auseinandersetzten:

- Verkehrs- und Lärmbelastung durch die An- und Abfahrt
  - o *Verweis auf die Verkehrsuntersuchung und eine Stellungnahme des Landratsamtes, die zu dem Ergebnis kommen, dass ein Ausbau des bestehenden Wirtschaftswegesystems nicht erforderlich ist und keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten sind*
- Geruchsbelastung durch die Lagerung des Pferdemistes
  - o *Verweis auf die fachtechnische Stellungnahme zu den aus der Erweiterung des Reitbetriebs resultierenden Geruchsemissionen, wonach mit einer Änderung der Geruchsbelastung nicht zu rechnen ist*
- Hinweis, dass die Fläche für einen artgerechte Haltung nicht ausreichend groß ist und keine Flächen zur Futtergewinnung und Mistentsorgung zur Verfügung stehen
  - o *Verweis auf die Art der Nutzung (Sonderbaufläche) sowie das Baugenehmigungsverfahren*
- Verweis auf Flächen im Gewerbegebiet zur Vermeidung des Eingriffs in landwirtschaftliche Nutzfläche und den Lebensraum von Tier- und Vogelarten
  - o *Verweis auf die Vorprägung des Standortes und die Absicht Flächen im Gewerbegebiet für klassische gewerbliche Nutzungen vorzuhalten*
  - o *Verweis auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung und den Umweltbericht*
- Bitte zur Überprüfung der Aussagen des Umweltberichts bezüglich Lärm und Verkehr
  - o *Verweis auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan und die Ergebnisse der zum Entwurf vorliegenden Fachgutachten*
- *Befürchtung, dass es zu weiterer gewerblicher Bebauung im Außenbereich und damit zu negativen Wirkungen auf das Landschaftsbild kommen wird*
  - o *Verweis auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, nach der eine weitere gewerbliche Entwicklung den Zielen der Raumordnung widersprechen würde*
  - o *Hinweis auf das städtebauliche Ziel der Stadt Eppingen Baulücken durch Wohnbebauung zu schließen, städtebauliche Konflikte bei einer Ansiedlung des Reitbetriebs in der Ortslage und auf die Vorprägung des Standorts*

**Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 20.02.2020 wird verwiesen.**

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**

- Verweis auf die randliche Lage in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft, die vorhandene Vorprägung sowie die Wahrung des Anbindegebots. Zusammenfassend wurden Bedenken aus raumordnerischer Sicht zurückgestellt.

### **Landratsamt Heilbronn**

- Verweis auf Stellungnahme auf Ebene des Bebauungsplans

### **Veterinäramt**

- Hinweise zur Ausführung der geplanten Reithalle
  - o *Verweis auf das Baugenehmigungsverfahren*
- Fragestellungen zum geplanten Offenstall
  - o *Verweis auf die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens*

### **Regionalverband Heilbronn-Franken**

- Hinweis zur angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Halle
  - o *Korrektur der Bezeichnung in den Unterlagen von Gewerbehalle zu landwirtschaftlicher Halle*

### **Deutsche Telekom Technik GmbH**

- Hinweise zur Bauausführung
  - o *Aufnahme der Hinweise in die textlichen Festsetzungen*

### **Netze BW**

- Hinweise zum Netzanschluss und der elektrotechnischen Versorgung
  - o *Verweis auf Abstimmungen auf Ebene des Bebauungsplans*

### **Stadtentwässerung**

- Hinweise zum ordnungsgemäßen Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser
  - o *Verweis auf Abstimmungen auf Ebene des Bebauungsplans*



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

**Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 20.02.2020 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:

- Frage nach der Begrenzung der Anzahl der untergebrachten Pferde sowie deren Nutzung als Turnierpferde
  - o *Verweis auf die Ebene der Baugenehmigung sowie die Betriebsbeschreibung (Teil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan), in der die maximale Anzahl der Pferde und die vorgesehene Zahl der Einstellplätze angegeben ist*
  - o *Erläuterung der zu erwartenden Nutzungsstruktur des Reitstalls*
  - o *Verweis auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (keine unzumutbare Beeinträchtigung durch Zu- und Abfahrtsverkehr)*
- Durchführung von Reitturnieren oder sonstige Veranstaltungen mit Lärm- und Verkehrsbelastung
  - o *Verweis auf die Betriebsbeschreibung (Teil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan), in der angegeben ist, dass keine solchen Veranstaltungen vorgesehen sind*
- Begrenzung der Nutzungszeit
  - o *Verweis auf die Betriebsbeschreibung (Teil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan), nach der die Nutzungszeit auf 8 – 20 Uhr begrenzt ist*
  - o *Verweis auf die Ergebnisse der schallimmissionsschutztechnischen Abschätzung (eine weitere Verkürzung der Nutzungszeit ist nicht erforderlich)*
- Kritik an den Annahmen der Verkehrsuntersuchung zu den Zufahrten und zum Begegnungsverkehr
  - o *Verweis auf die Verkehrsuntersuchung, die zum Ergebnis kommt, dass auch bei einer ausschließlichen Zufahrt über die Rohrbacher Straße keine relevante Verschlechterung der Erschließungsfunktion des bestehenden Wirtschaftswegenetzes und keine Notwendigkeit der Befahrung von Privatgrundstücken eintreten wird.*
- Verlagerung des Standorts des Reitbetriebs zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarschaft
  - o *Verweis auf die Vorprägung des Standorts und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung*

- Verweis auf die Ergebnisse der Gutachten zu Verkehr, Lärm und Geruchsemissionen, die eine Standortverlagerung nicht begründen
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung
  - Verweis auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan, in dem die Eingriffswirkungen geprüft und als geringfügig eingestuft wurden

**Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 17.07.2020 wird verwiesen.**

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

**Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 17.07.2020 wird verwiesen.**

## **Feststellungsbeschluss**

Der Feststellungsbeschluss der Bauleitplanung erfolgte durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen am 17.07.2020.

Gefertigt: Eppingen, 19.08.2020

Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung

gez. Frenger