

**VERWALTUNGSRAUM EPPINGEN  
EPPINGEN GEMMINGEN ITTLINGEN**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2017  
DOKUMENTATION UND ZUSAMMENFASSUNG**





# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTART

WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stuttgart 28.06.2007

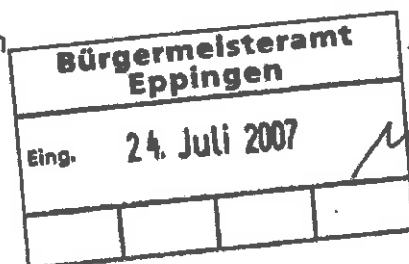
Name Frau Unger

Durchwahl 0711 904-12112

Aktenzeichen 21-2511.1 / Eppingen

(Bitte bei Antwort angeben)

Verwaltungsgemeinschaft  
Eppingen-Gemmingen-Ittlingen  
Bürgermeisteramt Eppingen  
Postfach 265  
75021 Eppingen



## 3. Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen-Gemmingen-Ittlingen

Antrag vom 27.04.2007, Az.: 621.315

### Anlagen

3 Bd. Flächennutzungsplanakten

- I. Der durch Beschluss des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen-Gemmingen-Ittlingen vom 26.02.2007 festgestellte Flächennutzungsplan wird mit Ausnahme der unter II. aufgeführten Flächen gemäß § 6 BauGB

**g e n e h m i g t .**

Maßgebend ist der Lageplan von Wicke + Partner, Architekten Stadtplaner, vom 26.02.2007.

II. Von der Genehmigung werden gemäß § 6 Abs. 3 BauGB folgende Flächen ausgenommen:

1. Die im Bereich „Am Rohrbacher Weg“ in Adelshofen gelegene Mischbaufläche
2. Die Sonderbaufläche Zweckbestimmung („großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“) an der Frauenbrunnerstraße im Bereich „Weststadt“.
3. Die Sonderbaufläche: großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel und Gewerbe im Bereich der „Weststadt“ in Eppingen.

Begründung:

Zu 1. und 2.

Die Darstellungen sind von der beantragten Genehmigung auszunehmen, da sie nicht ordnungsgemäß zustandgekommen sind.

Wird der Entwurf eines Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, so ist der Entwurf des Bauleitplans nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Mit dem Feststellungsbeschluss vom 26.02.2007 hat der Gemeinsame Ausschuss die Planänderungen, (Umwandlung der vorhandenen Gewerbefläche im Bereich „Am Rohrbacher Weg“ in Adelshofen in Mischbaufläche und Ausweisung einer Sonderbaufläche (Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“) an der Frauenbrunner Straße im Bereich „Weststadt“) beschlossen, eine erneute Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans erfolgte nicht. Insoweit liegt ein Verstoß gegen § 4a Abs. 3 BauGB vor.

Zu 3.

Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstig Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Festsetzung als sonstiges SO-Gebiet für die auch sonst in Baugebieten (§§ 2-10 BauNVO) zulässigen Nutzungsformen ist nur dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält. Bei der Darstellung von Sonderbauflächen gilt dies entsprechend.

In diesem Sinn ist die Darstellung einer S-Fläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel und Gewerbe“ nicht zulässig.

- III. Die Erteilung der Genehmigung ist - nach vorheriger Ausfertigung - gem. § 6 Abs. 5 BauGB unter Beachtung von § 215 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 und 5 GemO ortsüblich bekannt zu machen.

Der Nachweis hierüber und zwei ausgefertigte, mit Genehmigungsvermerk versehene, beglaubigte Fertigungen des Planes und der Begründung [sowie der zusammenfassenden Erklärung] sind für die Akten des Regierungspräsidiums vorzulegen. Sofern möglich, wird auch um Übermittlung des Planes in digitaler Form gebeten. Dies kann per CD-Rom oder per Email an [Angela.Schmidt@RPS.BWL.de](mailto:Angela.Schmidt@RPS.BWL.de) erfolgen.

Es wird empfohlen, den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange gleichfalls Pläne - gegebenenfalls in verkleinerter Form - zur Verfügung zu stellen.

IV. Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe beim Verwaltungsgericht Stuttgart, Augustenstraße 5, 70178 Stuttgart, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten bei der Geschäftsstelle des Gerichts Klage erhoben werden.

Die Klage ist gegen das Land Baden-Württemberg zu richten.

  
Ursula Unger

---

## **VERWALTUNGSRAUM EPPINGEN**

### **Dokumentation und Zusammenfassung (Auszug des Gesamtwerks)**

### **Begründung des Flächennutzungsplans 2017 mit integrierter Fortschreibung des Landschaftsplans und integrierter Umweltprüfung mit Umweltbericht**

**Große Kreisstadt Eppingen  
mit den Stadtteilen**

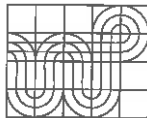
Adelshofen  
Elsenz  
Kleingartach  
Mühlbach  
Richen  
Rohrbach

**Gemeinde Gemmingen mit**

Stebbach

**Gemeinde Ittlingen**

**Bearbeitung:**



**WICK+PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

in enger Zusammenarbeit mit dem  
Verwaltungsraum Eppingen

vertreten durch  
Fachbereich Planen und Bauen, Stadt Eppingen

Stand: 26. Februar 2007

## **Flächennutzungsplan 2017**

### **Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den gemeinsamen Ausschuss	am 07.04.2003
Veröffentlichung durch ortsübliche Bekanntmachung Eppingen:	am 10.02.2006
Gemmingen:	am 09.02.2006
Ittlingen:	am 10.02.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	31.01.2006 bis 31.03.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	13.02.2006 bis 31.03.2006
Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aus der frühzeitigen Beteiligung	am 04.10.2006
Entwurfs- und Offenlagebeschluss	am 04.10.2006
Veröffentlichung der Offenlage durch ortsübliche Bekanntmachung Eppingen:	am 03.11.2006
Gemmingen:	am 02.11.2006
Ittlingen:	am 03.11.2006
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	13.11.2006 bis 15.12.2006
Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.11.2006 bis 15.12.2006
Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aus der Offenlage	am 26.02.2007
Feststellungsbeschluss	am 26.02.2007
Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart gemäß § 6 BauGB	am 28.06.2007
Veröffentlichung der Genehmigung durch ortsübliche Bekanntmachung Eppingen:	am .....
Gemmingen:	am .....
Ittlingen:	am .....

## **VERWALTUNGSRAUM EPPINGEN**

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB zum Flächennutzungsplan 2017**

**Große Kreisstadt Eppingen  
mit den Stadtteilen**

Adelshofen  
Eisenz  
Kleingartach  
Mühlbach  
Richen  
Rohrbach

**Gemeinde Gemmingen mit**

Stebbach

**Gemeinde Ittlingen**

### **Planungsanlass**

Die Gemeinden Eppingen, Gemmingen und Ittlingen hatten in ihrem Gemeinsamen Ausschuss am 07.04.2003 die 3.Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum eingeleitet. Gleichzeitig wurde die Neuerstellung des dazugehörigen Landschaftsplans beschlossen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltrelevanten Anforderungen miteinander in Einklang bringt, unter den sich abzeichnenden gesellschaftlichen Veränderungen vorbereitet werden. Ziel dieses Verfahrens der vorbereitenden Bauleitplanung ist damit insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Bauflächen für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinden sowie die Darstellung der Sicherungs- und Entwicklungspotenziale der Freiflächen.

Mit der 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans steht der Verwaltungsraum Eppingen an einem planungspolitischen und gesellschaftlichen Wendepunkt. Nach Jahren des starken Wachstums zeichnet sich über die demographischen Zeitenwende eine Umbruchsituation ab, welche sich einerseits in einem reduzierten Flächenverbrauch niederschlagen wird, im Rahmen derer andererseits aber auch die Innenentwicklung als Aufgabe des Stadtumbaus und Attraktivitätssteigerung des Bestands eine höhere Bedeutung erlangen wird. Dennoch ist im Verwaltungsraum aufgrund seiner regionalen Lage in der wirtschaftlich dynamischen Region Heilbronn-Franken damit zu rechnen, dass auch weiterhin Wanderungsgewinne zu verzeichnen sind und ein Nachfrage- druck nach neuen Bauflächen - wenn auch in reduzierter Form - bestehen bleibt.

Die Landschaftsplanung begleitete hierbei die Flächennutzungsplanung aus naturräumlicher Sicht und traf Bewertungen und Maßnahmenvorschläge, die im Interesse des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge, aber generell auch im Rahmen einer Sicherung der Landschaftsfunktionen als weiche Standortfaktoren erforderlich sind. Die Landschaftsplanung wurde hierbei nicht als einseitig naturschutzrechtliches Instrumentarium verstanden, sondern hatte die Aufgabe, den Planprozess des Flächennutzungsplans aktiv und kritisch zu begleiten, umweltrelevante Abwägungsaspekte und landschaftsplanerische Bewertungen und Empfehlungen offensiv in die Bauleitplanung einzubringen, Maßnahmen zur weiteren landschaftlichen Entwicklung zu formulieren und die planungsrechtlich notwendigen inhaltlichen Zuarbeiten zum Flächennutzungsplan zu leisten.

Das Zieljahr für die Planung ist das Jahr 2017. Die Planung umfasst damit einen Planungszeitraum von 12 Jahren.

Der gemeinsame Ausschuss des Verwaltungsraums Eppingen hat am 26.02.2007 den Flächennutzungsplan in der vorliegenden Form beschlossen und festgestellt.

### **Plangebiet**

Das Planungsgebiet umfasst die Gemarkung der Stadt Eppingen mit der Kernstadt Eppingen und den Stadtteilen Adelshofen, Elsenz, Kleingartach, Mühlbach, Richen und Rohrbach sowie der Gemeinde Gemmingen mit dem Ortsteil Stebbach und der Gemeinde Ittlingen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 12.178 ha, davon entfallen im Außenbereich rund 7.450 ha auf landwirtschaftliche Nutzflächen und 2.950 ha auf Waldflächen.



### **Die informelle Planungsstufe als Grundlage – Räumliche Entwicklungsstudie –**

Als informelle Grundlage für das Flächennutzungsplanverfahren wurde vorab eine Entwicklungsstudie für den Verwaltungsraum Eppingen erarbeitet. Ziel der informellen Entwicklungsstudie war es, anhand einer grundsätzlichen Qualitätsdiskussion bezüglich Planung- und Planungskultur, ein Bewusstsein für die zukünftige demographische Entwicklung und deren Auswirkungen zu entwickeln sowie anhand einer standörtlichen Analyse, bezogen auf Lage, Begabung und Bedeutung des Raums und seiner einzelnen Gemeinden, alternative Entwicklungsmodelle zu diskutieren und abschließend ein Leitbild als Handlungsgrundsatz für den Gesamttraum zu formulieren. Mit dem Leitbild wurden funktionale Entwicklungsschwerpunkte definiert, die die Grundlage für die standörtliche Untersuchung von Siedlungserweiterungsflächen auf der Flächennutzungsplanebene bilden. Die Entwicklungsstudie wurde gemeinsam mit den Gemeinderäten des Verwaltungsraums und den Ortschaftsräten der Eppinger Stadtteile intensiv diskutiert und im August 2005 abgeschlossen. Als übergeordnete Themen der vorgelagerten Untersuchung wird der Schutz der Funktionsfähigkeit der Landschaft und die Wahrung der Maßstäblichkeit in Ortsbild und Ortsstruktur formuliert. Der Verwaltungsraum strebt damit das Ziel an, den Lebensraum Stadt und Landschaft zum Entscheidungskriterium und Qualitätsmerkmal für alle weiteren Siedlungsentwicklungen zu machen.

### **Methodik Flächennutzungsplan**

Methodisch gliedert sich der Flächennutzungsplan in eine Grundlagenbeschreibung der planungsrechtlichen, siedlungsstrukturellen und landschaftsräumlichen Ausgangssituation. Aufbauend auf der Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde der Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2017 abgeleitet; für die Gewerbeflächenentwicklung wurden Leitziele einer räumlich abgestimmten Entwicklung formuliert. Die Ausweisung der Bauflächen ist im Erläuterungsbericht Gemeinde bezogen dargestellt und abschließend tabellarisch bilanziert. Die städtebauliche und landschaftsplanerische Alternativenprüfung ist den Gebietssteckbriefen zu entnehmen. Im Weiteren wurden sektorale Darstellungen zu einzelnen thematischen Bereichen vorgenommen.

### **Methodik Fortschreibung Landschaftsplan**

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes für den Verwaltungsraum Eppingen hatte, neben dem früheren Anforderungsprofil an die Landschaftsplanung, auf Basis der Novellierung des Baugesetzbuches die Neuregelungen des Umweltberichtes abzuarbeiten. Inhaltlich baut die Fortschreibung des Landschaftsplans auf der bereits vorliegenden Ökokonto-Konzeption auf. Diese erfasste nach einer Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten den gesamten Verwaltungsraum und konzipierte ein Netzwerk von Maßnahmen, welche über verschiedene Trägerschaften (z.B. Flurbereinigung, freiwillige Landschaftspflegemaßnahmen, Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen) im Außenbereich eine Aufwertung der landschaftsökologischen Situation bewirken und den Biotopverbund stärken können. Die Ökokonto-Konzeption baut wiederum auf vorliegenden Planungen zum Biotopverbund für mehrere Gemeinden bzw. Stadtteile auf. Die Fortschreibung des Landschaftsplans umfasst daher folgende Untersuchungsgliederung zur Berücksichtigung der Umweltbelange für die Flächennutzungsplanung:

#### **Analyse und Bewertung**

- Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten
- Planungsrechtliche Ausgangssituation – übergeordnete und begleitende Planungen
- Bewertung der Landschaftsfunktionen – Bewertung Siedlungsumfeld

## Prüfung

- Bewertung der landschaftsplanerischen Auswirkungen auf für die Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen - Integrierte Umweltprüfung

Aufbauend auf Bestandsaufnahme und Landschaftsbewertung wurden die für die weitere Siedlungsentwicklung potenziell in Frage kommenden Flächen zunächst in einer Alternativenprüfung im Rahmen von Gebietssteckbriefen beschrieben. Die Gebietssteckbriefe beinhalten entsprechend der Anlage des § 2 BauGB eine Darstellung der jeweiligen naturräumlichen Ausgangssituation im Sinne einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, eine Prognose über die Entwicklung der Umweltzustands bei Nicht-Durchführung einer Siedlungsentwicklung und eine Darstellung der Sensibilität gegenüber den geplanten Eingriffen.

Die übergreifende Prüfung der in Frage kommenden Entwicklungsflächen erfüllt somit die Anforderungen an eine Prüfung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans. Aus Sicht der Landschaftsplanung erfolgte hierauf aufbauend eine Bewertung und Empfehlung zur Ausweisung.

Auf Basis der im Rahmen des Flächennutzungsplans nach Abwägung aller sonstigen Aspekte zur Ausweisung kommenden Flächen zur weiteren Siedlungsentwicklung wurde nach Darstellung der jeweiligen Abwägungsgründe eine Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen vorgenommen.

Die in den Landschaftsplan integrierte Umweltprüfung mündete in eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

## Maßnahmenplanung

- Vorschläge zur weiteren Landschaftsentwicklung

## Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### Vorentwurfsplanung

Auf der Grundlage der Ergebnisse der räumlichen Entwicklungsstudie wurde das formelle Bauleitplanverfahren zur 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit einer Vorentwurfsplanung eingeleitet.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Bürgerschaft Gelegenheit gegeben, sich frühzeitig über die Ziel und Zwecke der Planung zu informieren. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden über die Planung unterrichtet und um eine Stellungnahme zum Planwerk (Vorentwürfe Flächennutzungsplan und Landschaftsplan) gebeten worden.

#### 1. Eingegangene Anregungen aus der Bürgerschaft

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Anregungen zu den Planwerken wurden innerhalb der vorgegebenen Frist nicht vorgebracht. Eine Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB war somit nicht erforderlich.

#### 2. Eingegangene Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 34 Fachbehörden und Planungsträger um eine Stellungnahme gebeten. Die vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss des Verwaltungsraums abgewogen.

- **Das Regierungspräsidium Stuttgart** wies darauf hin, dass im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplanvorentwurf nicht dargestellt wurde, warum insbesondere in den Eppinger Stadtteilen eine Siedlungsdichte von nur 35 Einwohnern je Hektar zugrunde gelegt wurde. Es wurde darauf hingewiesen, dass in der Bedarfsberechnung des Flächennutzungsplans die Ausführungen des Regionalplans 2020 in Bezug auf Wanderungsgewinne, „Innerer Bedarf“ und Siedlungsdichten unberücksichtigt geblieben seien.  
Als problematisch stufte das Regierungspräsidium die vorgesehene Verteilung der dargestellten Bauflächen ein. In Eppingen mit derzeit rund 21.000 Einwohnern würden rund 37 ha Wohnbauflächen dargestellt. In Gemmingen mit derzeit rund 5.000 Einwohnern wurden hingegen rund 15 ha Wohnbauflächen dargestellt.  
Gemäß des „Regionalplans Heilbronn-Franken-2020“ ist die Kernstadt Eppingen als „Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereich) ausgewiesen. Weiterhin ist die Kernstadt Eppingen (Süd) als Schwerpunkt des Wohnungsbaues ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgte im wesentlichen durch die Lage Eppingens an der Entwicklungsachse Heilbronn-Bretten und durch die zentralörtliche Funktion (Unterzentrum) nebst entsprechender infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere durch den Anschluss Eppingens an die Stadtbahn Karlsruhe-Heilbronn-Crailsheim. Das Regierungspräsidium regt an, die Ausweisung der einzelnen Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des errechneten Bedarfs daraufhin zu überprüfen.  
Das Regierungspräsidium wies weiterhin darauf hin, dass Gemmingen im verbindlichen Regionalplan Franken 1995 sowie im Entwurf der Fortschreibung des „Regionalplans Heilbronn-Franken 2020“ nicht als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen worden ist. Der Umfang der G-Flächen sei daher auf die Eigenentwicklung zu beschränken. Dafür seien im Regelfall 5 ha als ausreichend anzusehen.  
Als anzurechnende Flächen sind 5,2 ha vorhanden. Als erstmalige Darstellung ist die Gewerbebaufläche „Entwicklung an der B 293“ mit 6,5 ha Größe erfolgt. Insgesamt ergibt sich ein Potenzial von rund 12 ha. Dieses liegt nach Auffassung des Regierungspräsidiums weit über dem, was für die Eigenentwicklung im Regelfalle berücksichtigt werden könne. Gründe, warum vorliegend von der „Regelvermutung“ abgewichen werden soll, seien nicht genannt worden. Das Regierungspräsidium bat darum, die Gründe für die geplante G-Fläche „Östlich der B 293“ aufzuführen oder auf diese Darstellung zu verzichten.

Der Hinweis des Regierungspräsidiums in Bezug auf die fehlende Begründung zur angenommenen Siedlungsdichte wurde zur Kenntnis genommen. Bei der Erstellung der Bedarfsberechnung zur Entwicklungsstudie wie auch zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans lag der Entwurf des Regionalplans 2020 noch nicht vor. Die Prognose zum Flächennutzungsplan baut zum einen auf einer differenzierten Erhebung statistischer Grundlagen auf und berücksichtigt darüber hinaus für die Bedarfsberechnung regionalplanerische Vorgaben (Entwicklungsachse) und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten (differenzierte Siedlungsdichten).  
Die Herleitung und Begründung der getroffenen Annahmen decken sich inhaltlich mit den Aussagen des nun rechtskräftigen Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 bezüglich Wanderungsgewinnen und Innerer Bedarf (vgl. Begründung 2.4.0 und 2.4.1 Regionalplan 2020).  
Bezüglich der Siedlungsdichten wurde gegenüber den Aussagen des Regionalplans 2020 ein weiter differenzierter Ansatz getroffen (begründet im Regionalplan 1995, 2.4.4.2). Dies wird durch die Lage zur Entwicklungsachse und den siedlungsstrukturellen Charakteristiken der einzelnen Gemeinden begründet. Aus städtebaulicher Sicht ist die Stadt Eppingen in den städtisch geprägten Kernort Eppingen und in die noch dörflich strukturierten Stadtteile zu unterscheiden. Für die Kernstadt Eppingen wurden daher Dichten von 50 Einwohnern/Hektar und für die Stadtteile 35 Einwohner/Hektar angesetzt. Ein pauschaler Dichteansatz für Unterzentren im ländlichen Raum von 45 Einwohner/Hektar und sonstigen Gemeinden von 40 Einwohner/Hektar berücksichtigt die siedlungsstrukturellen Unterschiede innerhalb der Gesamtstadt nicht und ist deshalb nicht praktikabel. In der Summe ergeben sich in der Bedarfsberechnung keine gravierenden Unterschiede zwischen den unterschiedlichen Dichteansätzen. Folgerichtig wurde der ermittelte Bedarf für Neuausweisungen von Wohnbauflächen vom Regierungspräsidium auch nicht beanstandet. Verweise auf Ausführungen des Regionalplanes zu Wanderungsgewinnen,

Innerem Bedarf und Siedlungsdichten wurden im Flächennutzungsplanentwurf ergänzt. Eine Planänderung erfolgte nicht.

Zum als problematisch eingeschätzten Verhältnis der ausgewiesenen Wohnbaufläche von Eppingen im Vergleich zu Gemmingen war festzustellen, dass die Lage Gemmingens an der Entwicklungsachse, dem Stadtbahnanschluss und der Versorgungsausstattung eine intensivere Entwicklungsperspektive rechtfertigt. Die Rahmenbedingungen bezüglich der Lagegunst sind vergleichbar mit der Kernstadt Eppingen.

Im rechtskräftigen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Gemmingen-Kernort als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) ausgewiesen. In ihnen soll sich zur Erhaltung der langfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstrukturen die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.

Der angeführte Unterschied in den Ausweisungsverhältnissen zwischen Eppingen und Gemmingen, das heißt die Relation Gesamteinwohner zu ausgewiesener Hektar-Zahl (Fläche) ist irrelevant, da sie das räumliche Verteilungskonzept und die Anrechnung der Flächenreserven regiert.

Das Ungleichgewicht der Ausweisungsflächen konnte damit begründet werden, dass die Gemeinde Gemmingen, insbesondere im Kernort in den letzten Jahren aufgrund von fehlenden weiteren Bauentwicklungen eher eine gebremste Entwicklung gegenüber der regen Baulandentwicklung in der Kernstadt Eppingen vollzogen hat. Dadurch liegen in Eppingen aufgrund mehrerer unvollständig aufgesiedelter Bebauungspläne zusätzlich angerechnete Reserven vor, die die Ausweisungsquantität reduziert hatten.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Gemmingen als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen. Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur werden über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt. Die gebietsscharfe Ausweisung wurde mit dem Kartenteil des Regionalplans 2020 überprüft.

Aufgrund der Lagegunst (Entwicklungsachse – siedlungsstrukturell und regional bedeutsam, verkehrsgünstige Anbindung) sind auch im Leitbild für den Gesamttraum Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde Gemmingen dargestellt. Die anrechenbaren Flächenreserven sind als klein parzelliertes Angebot (Ziegelei 1,0 ha) und als betriebsbezogene Erweiterungs- bzw. Entwicklungsfläche im Bestand (Losterbach 4,2 ha) und damit als nicht mobilisierbar anzusehen. Die ausgewiesene Fläche südlich der B 293 von 6,5 ha bietet für den Verwaltungsraum einen sehr guten Ergänzungsstandort zur Fläche „Tiefental II“ in Eppingen.

Ittlingen hingegen lässt sich aus städtebaulicher Sicht als dörflich strukturierte Gemeinde charakterisieren. Regionalplanerisch liegt die Gemeinde im ländlichen Raum außerhalb einer Entwicklungsachse. Daher wurde zur Berechnung eine Dichte von 35 Einwohnern/ha angesetzt.

- Von Seiten des Regierungspräsidiums wurde angeregt, in Bezug auf die Gewerbebaufläche „Tiefental II“ die gebietsscharfe Ausweisung des Regionalplans 2020 zu übernehmen.

In Bezug auf die Gewerbebaufläche „Tiefental II“ sollte gemäß der Anregung des Regierungspräsidiums die gebietsscharfe Ausweisung des Regionalplans 2020 übernommen werden, sobald dieser in gedruckter Form vorliegt. Die nun vorliegende Karte des Regionalplanes weist die bestehende gewerbliche Siedlungsfläche deckungsgleich mit der FNP-Darstellung aus.

- Weiterhin wurde angeregt, für die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche „Westlich der Mühlbacher Straße“ (Hecker-Areal), die im Regionalplan 1995 vorgenommene Ausweisung als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßbetriebe sowie als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßbetriebe nachrichtlich zu übernehmen.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche „Westlich der Mühlbacher Straße“ (Hecker-Areal) wurde gemäß der Anregung des Regierungspräsidiums, die im Regionalplan 1995 vorgenommene Ausweisung als Standort für zentrenrelevante, regionalbedeutsame Ein-

zelhandelsgroßbetriebe sowie als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßbetriebe nachrichtlich übernommen.

- Das Regierungspräsidium regte erneut an, in einem eigenständigen Verfahren, Standorte für die Unterbringung von Windenergieanlagen durch Darstellungen im Flächennutzungsplan zu steuern und zu konzentrieren.

Das vom Regierungspräsidium erneut angeregte Verfahren zur Steuerung und Konzentration von Standorten für die Unterbringung von Windenergieanlagen durch Darstellungen im Flächennutzungsplan wurde zur Kenntnis genommen. Mit der Novellierung des Landesplanungsgesetzes ist die Planungszuständigkeit insbesondere für Standorte regionalbedeutsamer Anlagen ausschließlich an die Regionalverbände übergegangen. In der rechtskräftigen Teilfortschreibung 2006 zum Thema Windenergie hat der Regionalverband Heilbronn-Franken entsprechende Vorranggebiete ausgewiesen. Aus Sicht des Verwaltungsraums besteht daher keine Erforderlichkeit für eine bauleitplanerische Steuerung von Windenergieanlagen, da insbesondere nicht regionalbedeutsame Anlagen aufgrund der hiesigen Windverhältnisse keine Aussicht auf wirtschaftlichen Betrieb haben. Das Teilfortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplans zum Thema Windenergie wurde daher nicht mehr weitergeführt. Das nun durchgeführte Gesamtfortschreibungsverfahren hatte die Steuerung von Windenergieanlagen deshalb auch weiterhin nicht zum Inhalt.

- Hinsichtlich der Belange des Straßenbaus wurde darauf hingewiesen, dass eine nachrichtliche Darstellung der geplanten Umfahrungstrasse von Ittlingen und Richen im Flächennutzungsplan erfolgen sollte – bevorzugt werde von der Straßenbauverwaltung die westliche Umfahrung.

Die vom Regierungspräsidium angeregte nachrichtliche Darstellung einer Umfahrungstrasse von Ittlingen und Richen wurde insoweit berücksichtigt, als dass ein Trassenkorridor für eine Umfahrung von Richen nachrichtlich dargestellt wird.

- Aus denkmalpflegerischer Sicht wurden Bedenken gegen das geplante Baugebiet RO 5 (Erweiterung „Dorfwiesen/Herrenäcker“) in Rohrbach erhoben. Begründet wurde dies mit der räumlichen Nähe zur nördlich gelegenen Hofstelle, dem ehemaligen Schloss. Die Anlage ist teilweise als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz und – vorbehaltlich einer eingehenden Prüfung – als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz einzuordnen. Nach Einschätzung des Regierungspräsidiums ist das am Ortsrand liegende Schloss „in hohem Maße landschafts- und ortsbildprägend“ und wurde deshalb auch in den Fachplan Kulturdenkmale des Regionalverband Heilbronn-Franken aufgenommen. Nach Ansicht des Regierungspräsidiums schmälert die geplante Wohnbebauung das kulturlandschaftliche Umfeld des Schlosses. Es wurde daher angeregt, zumindest den östlichen Teil des Baugebiets nochmals zu überdenken und nach Westen hin zu reduzieren, um keine unerwünschte Störung bzw. Konkurrenz zum ehemaligen Schloss zu schaffen.

Die vom Regierungspräsidium vorgebrachten Bedenken gegen das geplante Baugebiet RO 5 (Erweiterung „Dorfwiesen/Herrenäcker“) in Rohrbach wurden zur Kenntnis genommen. Die Flächenausweisung ist die Fortführung der Siedlungsentwicklung Rohrbachs südlich der Rohrbachau. Mit der Ausweisung einer Grünfläche nördlich der Wohnbaufläche wird zum einen die naturräumlich hochwertige Rohrbachau als Freiraum ausgewiesen, gleichzeitig wird mit dieser Maßnahme das Umfeld des Schlosses vor Bebauung freigehalten. Da sich die geplante Wohnbaufläche gegenüber der Aue in räumlicher Distanz befindet, bleibt die landschafts- und ortsbildprägende Qualität des Kulturdenkmals erhalten. Eine inhaltlich konkrete Ausformung der Freifläche bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Eine Planänderung erfolgte nicht.

– Das Regierungspräsidium sah bei der geplanten Gewerbefläche MÜ 4 in Mühlbach (Fläche westlich der Fa. Grittmann) die Belange der Mittelalterarchäologie berührt. Hier ist möglicherweise die Wüstung Wittikowehusen, wohl Vorgängersiedlung Mühlbachs, betroffen. Die Funde aus hochmittelalterlicher Zeit streuen um die Bereiche Werkstraße und Sulzfelder Straße. Es wurde gebeten, den Sachverhalt entsprechend zu berücksichtigen und hinsichtlich der Schutzgüter Landschaftsbild/Kultur und Sachgüter zu bewerten.

Die vom Regierungspräsidium vorgebrachten Bedenken in Bezug auf die Darstellung der Gewerbefläche MÜ 4 in Mühlbach (Fläche westlich der Fa. Grittmann) wurden berücksichtigt. Die Fläche mit insgesamt rund 1,3 ha wurde im weiteren Verfahren nicht dargestellt. Den Belangen der Mittelalterarchäologie wurde durch die Berücksichtigung und Bewertung des möglichen hochmittelalterlichen Siedlungsstandorts im Flächennutzungsplan entsprochen.

– Die Belange der Archäologie der Vor- und Frühgeschichte sah das Regierungspräsidium bei der geplanten Gewerbeflächenerweiterung „Erlen und Steingebiss II“ in Richen berührt. Aus Sicht des Regierungspräsidiums wurde das Bodendenkmal Nr. 95, ein seit langem bekannter römischer Gutshof (Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz), nicht ausreichend berücksichtigt. Im Falle einer Bebauung sei mit umfangreichen archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Es wurde daher um die Übernahme des Sachverhalts in den Flächennutzungsplan und einer Bewertung hinsichtlich der Schutzgüter Landschaftsbild/Kultur und Sachgüter gebeten. Weiterhin wurde darum gebeten, schon im Flächennutzungsplan darauf hinzuweisen, „dass zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand des archäologischen Kulturdenkmals im Vorfeld der Bebauung durch den Planungsträger Baggerschnitte in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden müssen“.

Die vom Regierungspräsidium vorgebrachten Bedenken in Bezug auf die Gewerbeflächenerweiterung „Erlen und Steingebiss II“ in Richen wurden berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan wurde der Sachverhalt hinsichtlich der Schutzgüter Landschaftsbild/Kultur und Sachgüter bewertet. Weiterhin wurde der Hinweis aufgenommen, „dass zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand des archäologischen Kulturdenkmals im Vorfeld der Bebauung durch den Planungsträger Baggerschnitte in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden müssen“.

- Der **Regionalverband Heilbronn-Franken** begrüßte insbesondere die ausführlichen und sorgfältigen Darlegungen zur Flächenbedarfsermittlung. Es wurde angeregt zu prüfen, ob die zugrunde gelegten Siedlungsdichten insbesondere in den Ortsteilen von Eppingen den Vorgaben des Regionalplans 2020 angepasst werden können.

Die Anregung des Regionalverbands hinsichtlich der Prüfung der Siedlungsdichteansätze wurde zur Kenntnis genommen. Bei der Erstellung der Bedarfsberechnung zur Entwicklungsstudie wie auch zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans lag der Entwurf des Regionalplans 2020 noch nicht vor. Die Prognose zum Flächennutzungsplan baut zum einen auf einer differenzierten Erhebung statistischer Grundlagen auf und berücksichtigt darüber hinaus für die Bedarfsberechnung regionalplanerische Vorgaben (Entwicklungssachse) und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten (differenzierte Siedlungsdichten).

Die Herleitung und Begründung der getroffenen Annahmen decken sich inhaltlich mit den Aussagen des nun rechtskräftigen Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 bezüglich Wandernutzungsgewinnen und Innerer Bedarf (vgl. Begründung 2.4.0 und 2.4.1 Regionalplan 2020). Bezüglich der Siedlungsdichten wurde gegenüber den Aussagen des Regionalplans 2020 ein weiter differenzierter Ansatz getroffen (begründet im Regionalplan 1995, 2.4.4.2). Dies wurde durch die Lage zur Entwicklungssachse und den siedlungsstrukturellen Charakteristiken der einzelnen Gemeinden begründet. Aus städtebaulicher Sicht ist die Stadt Eppingen in den städtisch geprägten Kernort Eppingen und in die noch dörflich strukturierten Stadtteile zu unterscheiden.

Für die Kernstadt Eppingen wurden daher Dichten von 50 Einwohnern/Hektar und für die Stadtteile 35 Einwohner/Hektar angesetzt. Ein pauschaler Dichteansatz für Unterzentren im ländlichen Raum von 45 Einwohner/Hektar und sonstigen Gemeinden von 40 Einwohner/Hektar berücksichtigt die siedlungsstrukturellen Unterschiede innerhalb der Gesamtstadt nicht und ist deshalb nicht praktikabel. In der Summe ergeben sich in der Bedarfsberechnung keine gravierenden Unterschiede zwischen den unterschiedlichen Dichteansätzen. Verweise auf Ausführungen des Regionalplanes zu Wanderungsgewinnen, Innerem Bedarf und Siedlungsdichten wurden im Flächennutzungsplanentwurf ergänzt. Eine Planänderung erfolgte nicht.

In Bezug auf Gemmingen und Ittlingen wird auf die Ausführungen zu den diesbezüglichen Anregungen des Regierungspräsidiums Stuttgart verwiesen.

Verweise auf Ausführungen des Regionalplanes zu Wanderungsgewinnen, Innerem Bedarf und Siedlungsdichten wurden im Flächennutzungsplanentwurf ergänzt.

- In Bezug auf die gewerbliche Baufläche RO 4 in Rohrbach (Erweiterung „Im Wiesental“) wurde angesichts der „weiteren Verfestigung des fingerförmigen Gewerbebands“ durch die Neuausweisung eine nochmalige Überprüfung angeregt.

Die Anregung des Regionalverbands hinsichtlich der Prüfung der Gewerbebaufläche RO 4 wurde zur Kenntnis genommen. Die Gebietsausweisung begründete sich in den konkret vorliegenden Erweiterungsabsichten von örtlichen Betrieben im Gebiet IM WIESENTAL, die insbesondere aus logistischen Gründen nicht an einem anderen Gewerbebestandort in der Gesamtstadt Eppingen ansiedeln bzw. erweitern können.

In der räumlichen Entwicklungsstudie zum Flächennutzungsplan wurde Rohrbach aufgrund seiner Lage an der Entwicklungsachse B 293 besonderes gewerbliches Entwicklungspotenzial zugewiesen, dass eine Neuausweisung begründet. In der Abwägung aller Belange wurden die siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Aspekte höher gewichtet als die städtebaulichen Aspekte einer fingerförmigen Siedlungserweiterung.

- Hinsichtlich der Einzelhandelskonzeption für Eppingen wurde angeregt, einen ergänzenden Hinweis auf das vorhandene Einzelhandelsgutachten zu machen.

Die Anregung des Regionalverbands hinsichtlich der Einzelhandelskonzeption für Eppingen wurde berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan wurde ein ergänzender Hinweis auf das vorhandene Einzelhandelsgutachten eingefügt.

- Weiterhin wurde angeregt, das im Eppinger Osten befindliche Sondergebiet für eine großflächige Baumarktnutzung im Flächennutzungsplan darzustellen.

Die Anregung des Regionalverbands hinsichtlich der Sondergebietsfläche für eine großflächige Baumarktnutzung im Eppinger Osten wurde berücksichtigt. Die Fläche wurde im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Zudem wurde darum gebeten, die regionalplanerischen Festlegungen Vorranggebiet Innenstadt (zentrenrelevanter Einzelhandel) und Vorbehaltsgebiet-Ergänzungsstandort (nicht zentrenrelevanter Einzelhandel) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Abschließend wurde angeregt, in Bezug auf die Umsetzung der Einzelhandelsentwicklung in Eppingen eine Abstimmung mit dem Regionalverband hinsichtlich der Verkaufsflächen zu suchen.

Die Anregung des Regionalverbands hinsichtlich der Übernahme der regionalplanerischer Festlegungen Vorranggebiet Innenstadt (zentrenrelevanter Einzelhandel) und Vorbehaltsgebiet-Ergänzungsstandort (nicht zentrenrelevanter Einzelhandel) wurden berücksichtigt. Die entsprechenden Flächen wurden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Anregung des Regionalverbands hinsichtlich der Abstimmung von Verkaufsflächen im Zuge der Umsetzung der Einzelhandelsentwicklung wird berücksichtigt werden. Im Rahmen der

nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. bei der Realisierung von Einzelhandelsprojekten wird, wie bereits praktiziert, der Regionalverband mit einbezogen.

- Das **Landratsamt Heilbronn** erhob Bedenken insbesondere gegen die Darstellung folgender Flächen im Flächennutzungsplan: EL 3 in Elsenz (Wohnbaufläche "südlich Weissenbergstraße"), EP 5 in Eppingen (Gewerbebaufläche „Erweiterung Weststadt“) und GE 7 in Gemmingen (Gewerbebaufläche „Obere Losterbach/Industriestraße“). Diese Flächen sollten aufgrund ihrer besonderen Bonität (hohe Ertragskraft des Bodens) der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Die Bedenken des Landratsamts hinsichtlich der Darstellung der Bauflächen EL 3, EP 5 und GE 7 wurden zur Kenntnis genommen. In der Abwägung aller Belange aus Naturschutz, Landwirtschaft, Städtebau und Siedlungsflächenbedarf hat sich der Gemeinderat der Stadt Eppingen für die Ausweisung dieser Flächen entschieden, da im Vergleich zu den vorhandenen Flächenalternativen die geringsten negativen Auswirkungen zu befürchten sind. Der Umfang der Flächenausweisung ist insgesamt sehr zurückhaltend und dem prognostizierten Bedarf Eppingens angemessen. Zusammen mit einer adäquaten städtebaulichen Dichte der Flächen (s.o.), ist dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in hinreichendem Maße genüge getan und sind die berechtigten Interessen der Landwirtschaft in bestmöglichem Maße berücksichtigt. Eine Planänderung erfolgte nicht.

- Es wurde darum gebeten, die Überschwemmungsgebiete im Bereich der Flussgebiete der Elsenz und des Leinbachs nachrichtlich zu übernehmen.

Die Anregung des Landratsamts hinsichtlich der Übernahme der Überschwemmungsgebiete im Bereich der Flussgebiete der Elsenz und des Leinbachs wurden soweit vorliegend durch nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan berücksichtigt.

- Weiterhin sollte aus Sicht des Landratsamts geprüft werden, ob insbesondere durch die dargestellten Bauflächen AD 8 in Adelshofen (Gewerbebauflächen „Rohrbacher Weg“), EP 5 in Eppingen (Gewerbebaufläche „Erweiterung Weststadt“), RO 4 in Rohrbach (Gewerbebaufläche „Erweiterung im Wiesental“), RO 5 in Rohrbach (Wohnbaufläche „Erweiterung Dorfwiesen/Herrnacker“), GE 11 in Gemmingen (Mischbaufläche „Östlich Bahnhof“), IT 7 in Ittlingen (Gewerbebaufläche/Mischbaufläche „südlich Bahnhof“) und IT 9 in Ittlingen (Mischbaufläche „Heppich“). Retentionsraum innerhalb der HQ 100-Linie (Überflutungsbereich für den hundertjährigen Hochwasserfall) in Anspruch genommen wird. Es wird gebeten, die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans darzustellen.

Die Anregung des Landratsamts hinsichtlich der Prüfung der Flächen AD 8, EP 5, RO 4, RO 5, GE 11, IT 7 und IT 9 auf in Anspruchnahme von Retentionsraum wurde zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Vorentwurfsplanungen für die Flächen AD 8 (Gewerbebauflächen „Rohrbacher Weg“) und RO 4 (Gewerbebaufläche „Erweiterung im Wiesental“) wurden hydraulische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Überflutungsbereiche des angenommenen hundertjährigen Hochwassers die geplanten Bauflächen nicht tangieren, bzw. durch die geplanten Baumaßnahmen die Retentionsbereiche nicht negativ beeinflusst werden. In Bezug auf die Flächen EP 5 (Gewerbebaufläche „Erweiterung Weststadt“), RO 5 (Wohnbaufläche „Erweiterung Dorfwiesen/Herrnacker“) wurde schon in der Darstellung im Flächennutzungsplan ein ausreichender Abstand zu den Gewässern eingehalten. In den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird der hundertjährige (und i.d.R. auch der zweihundertjährige) Überflutungsfall im Rahmen von hydraulische Untersuchungen geprüft. Im Bedarfsfall werden dann die Flächenumgriffe der Baugebiete entsprechend angepasst.

Bei der Fläche GE 11 (Mischbaufläche „Obere Losterbach/Industriestraße“ in Gemmingen) wird aufgrund der Lage des Standorts östlich des Bahnhofes und nördlich der Bahnlinie (ehemaliger Standort der Kraichgauhalle) keine Beeinträchtigung durch ein hundertjähriges



Hochwasser erwartet. Die aktuellsten Erhebungen im Rahmen des Bebauungsplanes „Schwaigerner Weg“ liegen der Gemeinde vor. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird die HQ-100-Linie konkret errechnet. Im Bedarfsfall wird dann die Bebaubarkeit im Bebauungsplanverfahren entsprechend angepasst. Eine Planänderung erfolgte nicht.

In Bezug auf die Flächen IT 9 (Mischbaufläche „Heppich“ in Ittlingen) wurde schon in der Darstellung im Flächennutzungsplan durch Berücksichtigung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ein ausreichender Abstand zur Elsenz eingehalten. In den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird der hundertjährige (und i.d.R. auch der zweihundertjährige) Überflutungsfall im Rahmen von hydraulische Untersuchungen geprüft. Im Bedarfsfall werden dann die Flächenumgriffe der Baugebiete entsprechend angepasst. Eine Planänderung erfolgte nicht. (Im Rahmen der Stellungnahme des Zweckverbands Hochwasserschutz Einzugsbereich Elsenz-Schwarzbach wurde die Fläche IT 9 nicht als zu prüfendes Baufläche aufgeführt.) Eine Planänderung erfolgte nicht.

Die Fläche IT 7 entfällt. Die Flächenausweisung wurde nicht weiterverfolgt.

Die Bitte des Landratsamts hinsichtlich der Darstellung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans konnte nicht berücksichtigt werden, da die entsprechenden Hochwassergefahrenkarten zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorliegen.

- Korrekturbedarf machte das Landratsamt insbesondere bei folgenden Punkten geltend: Das Wasserschutzgebiet „Westlich Rohrbach“ wurde bereits aufgehoben und sollte deshalb aus dem Plan entfernt werden. Die L 1108 (alt) von Zaberfeld über Kleingartach nach Schwaigern wurde zur K 2160 abgestuft. Die Straßenbezeichnung im Planwerk sollte entsprechend geändert werden.

Die Anregung des Landratsamts hinsichtlich des Korrekturbedarfs von Schutzgebieten und Straßenbezeichnungen wurden berücksichtigt. Das Wasserschutzgebiet „Westlich Rohrbach“ wurde aus dem Planwerk entfernt. Die K 2160 wird neu aufgenommen.

- Der **Zweckverband Hochwasserschutz Einzugsbereich Elsenz-Schwarzbach** wies darauf hin, dass die Flächen AD 8 in Adelshofen (Gewerbebauflächen „Rohrbacher Weg“), RO 4 in Rohrbach (Gewerbebaufläche „Erweiterung im Wiesental“) und RO 5 in Rohrbach (Wohnbaufläche „Erweiterung Dorfwiesen/Herrnacker“) zumindest teilweise im natürlichen Überschwemmungsgebiet der angrenzenden Gewässer liegen. Eine Bebauungsplanung sollte dort nicht erfolgen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die in Kürze erscheinenden Hochwassergefahrenkarten verwiesen, denen genauere Hinweise zu den für den Hochwasserabfluss freizuhaltenden Flächen entnommen werden könne.

Die Anregung des Zweckverbands hinsichtlich des Verzichts auf die Darstellung der Flächen AD 8, RO 4 und RO 5 wurde zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Vorentwurfsplanungen für die Flächen AD 8 (Gewerbebauflächen „Rohrbacher Weg“) und RO 4 (Gewerbebaufläche „Erweiterung im Wiesental“) wurden hydraulische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Überflutungsbereiche des angenommenen hundertjährigen Hochwassers die geplanten Bauflächen nicht tangieren, bzw. durch die geplanten Baumaßnahmen die Retentionsbereiche nicht negativ beeinflusst werden. In Bezug auf die Fläche RO 5 (Wohnbaufläche „Erweiterung Dorfwiesen/Herrnacker“) wurde schon in der Darstellung im Flächennutzungsplan ein ausreichender Abstand zum Gewässer eingehalten. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird der hundertjährige (und i.d.R. auch der zweihundertjährige!) Überflutungsfall im Rahmen von hydraulische Untersuchungen geprüft. Im Bedarfsfall wird der Flächenumgriff des Baugebiets entsprechend angepasst. Eine Planänderung erfolgte nicht. Da die Hochwassergefahrenkarten nicht mehr innerhalb des Flächennutzungsplanverfahrens vorgelegt wurden, konnten diese im Planwerk nicht übernommen werden.

- Die **EnBW Regional AG** bat darum, die Bezeichnung der im Planwerk nachrichtlich dargestellten 110 kV-Leitung in „110 kV“ abzuändern. Weiterhin wurde darum gebeten, die 20 kV-Leitungen entsprechend dem aktuellen Stand in das Planwerk zu übernehmen.

Die Anregung der EnBW Regional AG hinsichtlich des Korrekturbedarfs von Leitungsbezeichnungen der Übernahme des aktuellen Netzausbaustands wurde berücksichtigt. Die bisher als „380 kV“-Leitung bezeichnete Trasse wurde in „110 kV“ abgeändert. Das 20 kV-Netz wurde entsprechend des aktuellen Ausbaustandes nachrichtlich übernommen.

- Die **Handwerkskammer Heilbronn-Franken** wies darauf hin, dass aus ihrer Sicht die im Flächennutzungsplan prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für zu optimistisch gehalten wird.

Die Anregung der Handwerkskammer Heilbronn-Franken wurden zu Kenntnis genommen. Die im Flächennutzungsplan dargelegte Bevölkerungsprognose berücksichtigt grundsätzlich die künftige demographische Entwicklung in Deutschland. Demnach ist insbesondere für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans (bis 2017) von einer räumlich differenzierten Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Die Region Heilbronn-Franken wird bezogen auf diesen Zeitraum auch in Zukunft zu den Wachstumsregionen gehören – wenngleich die Wachstumsraten im Vergleich zu den zurückliegenden Jahren spürbar geringer ausfallen werden. Die Stadt Eppingen wird gemäß den Prognosen des Regionalverbands Heilbronn-Franken nicht zuletzt aufgrund ihrer günstigen siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und naturräumlichen Rahmenbedingungen mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg rechnen dürfen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Quantitäten wurden weder vom Regionalverband noch vom Regierungspräsidium beanstandet, sondern für nachvollziehbar und angemessen erachtet. Eine Planänderung erfolgte daher nicht.

- Die **Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH** wies darauf hin, dass die Kraftstofffernleitung Huttenheim – Heilbronn durch die geplante Gewerbebaufläche EP 5 („Erweiterung Weststadt“) verläuft. Es wird angeregt, die geplante Fläche so zu verkleinern, dass die Fernleitung nicht von der Gebietsausweisung tangiert wird.

Die Anregung der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH wurde zur Kenntnis genommen. Die Leitungstrasse muss im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren mit festgelegten Schutzabständen versehen werden. Diese Flächen sind insbesondere von einer Bebauung freizuhalten. Für Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinne sind diese Bereich jedoch unter bestimmten Voraussetzungen heranziehbar (siehe GE WESTSTADT III). Deshalb sollten die Abstandsflächen für einen möglichen baugebietsinternen Ausgleich innerhalb der dargestellten Gewerbebauflächen bleiben. Eine Planänderung erfolgte nicht.

## Entwurfsplanung

### 1. Eingegangene Anregungen aus der Bürgerschaft

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Offenlage des Planentwurfs durchgeführt. Die vorgebrachte Anregung wurden im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss des Verwaltungsraums abgewogen.

- **Herr Anton B. Kümmerle, Kögelgasse 9, Eppingen-Mühlbach** bat darum, das östlich des Mühlbacher Sees gelegene Flurstück Nr. 3842, das bisher im Flächennutzungsplan als Streuobstwiese ausgewiesen sei, zukünftig als „einfache Wiese“ darzustellen. Begründet wurde die Anregung damit, dass der unmittelbar südlich angrenzende Wald für eine ständig steigende Verschattung der Streuobstwiese sorgt. Dadurch sei seit Jahren ein vollständiger Ernteausfall zu beklagen. Zudem ist ein starker Moosbefall des Grundstücks zu verzeichnen, wodurch in der

Vergangenheit bereits drei Bäume gefällt werden mussten. In diesem Zusammenhang schlug Herr Kümmerle vor, den angrenzenden Hochwald in einen „Buschwald“ umzuwandeln.

Das betreffende Grundstück ist im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung („Parkanlage“) dargestellt. Diese Ausweisung trägt dem Umstand Rechnung, dass der gesamte Bereich um den Mühlbacher See eine hochwertige, siedlungsnahe Erholungsfläche darstellt. Zudem kommt dem vorhandenen Streuobstbesatz in ökologischer Hinsicht eine hohe Wertigkeit zu, die es grundsätzlich zu erhalten gilt – unabhängig von der Frage der wirtschaftlichen Nutzung der Fläche. Die Funktion als wichtige siedlungsnahe Erholungsfläche wird dem in Rede stehenden Bereich um den Mühlbacher See auch künftig zukommen, weshalb die Darstellung als Parkanlage beibehalten wurde.

Die von Herrn Kümmerle angeregte Umwandlung des bestehenden Walds in einen Buschwald ist gemäß der Stellungnahme des Forstamts, Außenstelle Eppingen, nicht möglich, da dieser gemäß §§ 8 und 9 Landeswaldgesetz einem generellen Schutz unterliegt. Die Frage der Umwandlung von Waldflächen unterliegt im Übrigen ausschließlich der Forstverwaltung. Im Flächennutzungsplan werden die spezifischen Waldarten (falls in solche unterschieden wird) lediglich nachrichtlich dargestellt. Daher wurde keine Planänderung vorgenommen.

## 2. Eingegangene Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Offenlage wurde allen Fachplanungsträgern gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, erneut Stellung zum Planwerk zu nehmen. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

- Das **Regierungspräsidium Stuttgart** regte an, im Rahmen der dem Flächennutzungsplan nachfolgenden Bebauungsplanverfahren die raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsdichten (Mindestbruttowohndichten) durch entsprechende Festsetzungen zu erreichen: gemäß Landesentwicklungsplan 45 Einwohner/ha in Eppingen und gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken-2020 40 Einwohner/ha in Gemmingen und Ittlingen. Der Anregung des Regierungspräsidiums in Bezug auf die Gewährleistung von raumordnerisch festgelegten Mindestsiedlungsdichten in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird grundsätzlich beachtet. Alle Gemeinden im Verwaltungsraum streben schon bisher an, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine städtebaulich vertretbare Dichte in den Baugebieten zu realisieren. Dies hat die Evaluierung bereits realisierter Baugebiete gezeigt. Zu beachten sind hierbei aber die städtebaulichen, ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen jeder einzelnen Baugebietsentwicklung, die einheitliche pauschale Mindestvorgaben für jedes Baugebiet nicht sinnvoll erscheinen lassen.

Das Regierungspräsidium hielt in Bezug auf die Darstellung der Wohnbaufläche RO 5 (Erweiterungsfläche „Dorfwiesen/Herrnacker“ in Eppingen-Rohrbach) seine bereits geäußerten Anregungen aufrecht. Es wurde darin aus denkmalpflegerischer Sicht nochmals angeregt, den Freiraum zwischen dem ehemaligen Schloss und der geplanten Erweiterungsfläche RO 5 zu vergrößern und somit auf die östlichsten Bereiche des neuen Wohnbaugebiets zu verzichten, damit dem Schloss als regional bedeutsamen Kulturdenkmal die weitgehend ungestörte Landschaftswirkung erhalten bleibt.

Die vom Regierungspräsidium erneut vorgebrachten Bedenken gegen das geplante Baugebiet RO 5 (Erweiterung „Dorfwiesen/Herrnacker“) in Rohrbach wurden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung ist die Fortführung der Siedlungsentwicklung Rohrbachs südlich der Rohrbachau. Mit der Ausweisung einer Grünfläche nördlich der Wohnbaufläche wird zum einen die naturräumlich hochwertige Rohrbachau als Freiraum ausgewiesen, gleichzeitig wird mit dieser Maßnahme das Umfeld des Schlosses von Bebauung freigehalten. Da sich die geplante Wohnbaufläche gegenüber der Aue in räumlicher Distanz befindet, bleibt die landschafts- und ortsbildprägende Qualität des Kulturdenkmals erhalten. Eine inhaltlich konkrete Ausformung der Freifläche bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Eine Planänderung erfolgte nicht.

– In Bezug auf die verkehrlichen Belange im Flächennutzungsplan wurde angeregt, die dargestellte Trasse der Ortsumfahrung Richen in künftigen Bebauungsplänen nachrichtlich darzustellen. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

- Das **Landratsamt Heilbronn** bittet um die Prüfung der Bodenbonität in Bezug auf die vorgeschlagene Flächenausweisung GE 7 (Gewerbebaufläche „Obere Losterbach/Industriestraße“) in Gemmingen.

Die Bedenken des Landratsamts hinsichtlich der Darstellung der Baufläche GE 7 wurden zur Kenntnis genommen. In der Abwägung aller Belange aus Naturschutz, Landwirtschaft, Städtebau und Siedlungsflächenbedarf hat sich der Verwaltungsraum für die Ausweisung dieser Fläche entschieden, da im Vergleich zu den vorhandenen Flächenalternativen die geringsten negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Der Umfang der Flächenausweisung ist insgesamt sehr zurückhaltend und dem prognostizierten Bedarf des Verwaltungsraumes angemessen. Zusammen mit einer adäquaten städtebaulichen Dichte der Flächen (s.o.) ist dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in hinreichendem Maße genüge getan und sind die berechtigten Interessen der Landwirtschaft in bestmöglichem Maße berücksichtigt. Daher erfolgte keine Planänderung.

### **Planfeststellung**

Im Planprozess des Flächennutzungsplans und der vorgestellten informellen Planstufe der räumlichen Entwicklungsstudie wurden alternative Planungsmöglichkeiten formuliert, diskutiert und gegeneinander abgewogen. Die ausgewählten Planungsansätze sind in die Planaufstellung eingeflossen.

Das „räumlich abgestimmte Entwicklungsprinzip“ als Leitbild der räumlichen Ordnung ist das Ergebnis der räumlichen Entwicklungsstudie, in der nach Untersuchung alternativer Entwicklungsszenarien qualitative Handlungsansätze und konkrete Standortentscheidungen im Verwaltungsraum als Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanung formuliert wurden.

Im formellen Flächennutzungsplanverfahren selbst wurde mit der Untersuchung von Alternativstandorten zur Siedlungsentwicklung das Ziel verfolgt, über die Abprüfung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten sowie durch Würdigung der planungsrechtlichen Ausgangsvoraussetzungen mögliche Planungsalternativen für die konkrete Flächenausweisung zu untersuchen und diese gegeneinander abzuwägen.

Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan wird die baulich-siedlungsstrukturelle sowie landschaftsräumliche Weiterentwicklung innerhalb des Verwaltungsraums Eppingen vorgezeichnet und über die vorbereitende Bauleitplanung definiert. Über die Ausweisungen des Flächennutzungsplans besteht für die Mitgliedsgemeinden des Verwaltungsraums Eppingen die Möglichkeit, mit der kommunalen Planungshoheit aus dem Flächennutzungsplan heraus im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Baurecht zu schaffen. Der Flächennutzungsplan als Rahmen gebendes Instrumentarium löst damit nicht unmittelbar Baurecht aus, sondern gründet über ein mit den Behörden abgestimmtes räumliches Entwicklungskonzept die Voraussetzungen für die nachfolgende Bebauungsplanung.

Der Gemeinsame Ausschuss des Verwaltungsraumes Eppingen hat mit dem Feststellungsbeschluss am 26.02.2007 den kommunalpolitischen Verfahrensweg abgeschlossen.