

**Planzeichenerklärung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)
  - SO1** Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung betriebsbezogenes Wohnen (SO) (§ 11 (2) BauNVO)
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- GRZ** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
  - FHmax** Maximale Firsthöhe in Metern ü.NN
  - EFH** Erdgeschoßfußbodenhöhe in m ü.NN

**3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

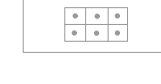
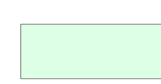
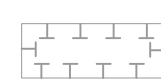
- Baugrenze** (§ 23 (3) BauNVO)
- offene Bauweise**
- a** abweichende Bauweise
- a1** offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen

**4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen**
- Trennung** zwischen öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen (Zuordnung siehe Planeinschrieb)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- B** Beschränkt Öffentlicher Weg (§148(3) StrG) Zweckbestimmung öffentlicher Feldweg
- R** Öffentlicher Radweg
- P** Betriebsparkierung

**5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§9 (1) Nr. 25a und b BauGB), Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- Bindung** zur flächigen Erhaltung von Gehölzen (§ 9 (1) 25b BauGB), Erhalt der Bach begleitenden Gehölze
- Bindung** zur Erhaltung von Einzelgehölzen (§ 9 (1) 25a BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) (Flächen sind zur besseren Lesbarkeit mit differenzierten Grüntönen hinterlegt)

Maßnahmenbeschreibung - vgl. textliche Festsetzungen

Maßnahmen zur Einbindung des Süd- und Ostrandes in den Landschaftsraum (Maßnahmen M 1a, 1b, 2, 3)

Maßnahmen zur Qualifizierung des Gehölzbestandes im Bereich am Nordrand (Heilbronner Str., Maßnahme M 1c)

Maßnahmen zum Aufbau eines Streunobstbestandes nördlich des Fläschsbachs (Maßnahme M 4)

Maßnahmen zur Qualifizierung des Auwaldbestandes und des Uferstreifens sowie zum Aufbau Bach begleitender Galeriegehölze (Maßnahmen M 5, 6)

Maßnahmen zur grünordnerischen Einbindung der Retentionsbecken (Maßnahme M 7)

Maßnahmen zur Entwicklung eines Heckenzugs mit eingelagerten Trockenmauern südlich der Heilbronner Straße (Maßnahme M 8)

Pflanzgebot

Private Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche: Zweckbestimmung Kleingärten

Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Hinweis auf naturschutzrechtliche / artenschutzrechtliche Funktion

6 Flächen für Abwasserbeseitigung (§9 (1) Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung Retentionsbecken

**7 Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung** des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung** des Bestandsbebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung** unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung; hier EFH und Firsthöhen
- Abgrenzung** unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung; hier Abgrenzung der Baufelder Ge1, GEe2 und GEe3
- Abgrenzung** unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung; hier Abgrenzung Standort Biogasanlage und zugeordnete Infrastruktur
- Richtung** des Hauptbaukörpers
- Radien** und Schleppkurven aus der Erschließungsplanung (landwirtschaftliche Erschließung)
- Darstellung** der Erschließungsplanung
- Katasternummern**

**8 Gestaltungsfestsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §74 LBO)**

- SD** Satteldach
- PD** Pultdach
- FD** Flachdach
- Shed** Sheddach

**Füllschablone der Nutzungsschablone mit Nummer des Baufensters**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 Art der baulichen Nutzung
  - 2 maximale Firsthöhe und EFH
  - 3 Grundflächenzahl GRZ
  - 4 -
  - 5 Bauweise
  - 6 Dachform / Dachneigung

**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. I Nr. 6)

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

**Planzeichenvordnung (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)

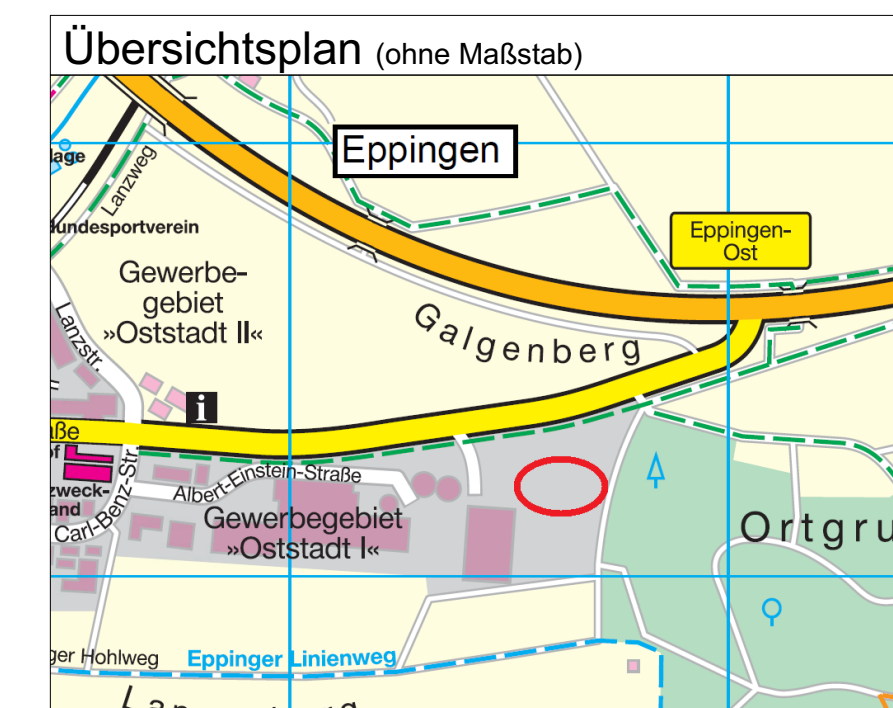
**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2023
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03.2023
- Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss am 28.02.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 10.03.2023
- Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB vom 20.03.2023 bis 24.04.2023
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB vom 20.03.2023 bis 24.04.2023
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW am 18.07.2023
- Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften §74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW am 18.07.2023
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.07.2023

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entspricht (Ausfertigung)

Eppingen, 26.07.2023 Peter Thalmann Bürgermeister



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Oststadt / Heilbronner Straße 3. Änderung Plan Nr. 750.029.03 Bebauungsplan nach § 13a BauGB**

Stand 04.07.2023 Originalmaßstab M 1 : 1.000

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
 Bürogemeinschaft Sippel | Buff  
 Freier Stadtplaner SDA, SRL  
 Freier Landschaftsarchitekt  
 Ostendstraße 106  
 70188 Stuttgart  
 fon (0711) 411 30 -38 / -39  
 email: sippel@lippelbuff.de  
 www.sippel-buff-netzwerk.de

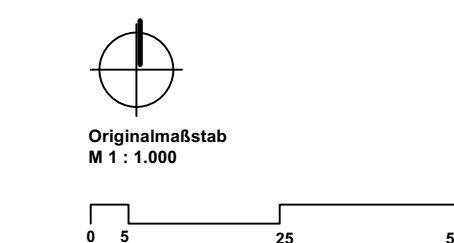
Angrenzendes FFH-Gebiet 6919-341 Heuchelberg und Hardtwald

**GEe3**

GEe	FH max siehe Planeinschrieb EFH max. siehe Planeinschrieb
GRZ 0,8	-
a1	FD PD 0-15° SD 0-15° Sheddach 0-15°

**SO1**

SO1	FH max siehe Planeinschrieb EFH max. siehe Planeinschrieb
GRZ 0,8	-
a	FD PD 0-15° SD 0-15° Sheddach 0-15°







**Bebauungsplan mit  
Örtlichen Bauvorschriften  
Oststadt / Heilbronner Straße  
3. Änderung  
Plan Nr. 750.029.03  
Bebauungsplan nach § 13a BauGB**

**Stand 04.07.2023**

*– Sondergebiet –*

**Textliche Festsetzungen**

**Örtliche Bauvorschriften**

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

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan

OSTSTADT / HEILBRONNER STRASSE, 3. ÄNDERUNG in Eppingen:

## **A Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch** 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. I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

**Hinweis: Die in der Folge fett und unterstrichen, wie auch gelb markiert aufgeführten Festsetzungen, Vorschriften und Hinweise werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Oststadt / Heilbronner Straße“ im Zuge der 2. Änderung geändert bzw. ergänzt:**

## C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23.Januar.1990)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB))

#### 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit drei getrennten Baufeldern (GEe1, GEe2, GEe3) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt:

Innerhalb der Baufelder GEe 1 und GEe2 und GEe3 sind folgende, nach §8 (2) allgemein zulässige Nutzungen **nicht** zulässig:

- Tankstellen mit Ausnahmen von Tankstellen für betriebliche Zwecke (Betankung eigener Fahrzeugflotten).
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind

Innerhalb der Baufelder GEE 1, GEE2 und GEE3 sind folgende, nach §8 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht** zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Innerhalb der Baufelder GEE2 und GEE3 sind nur Betriebe zur Herstellung und zum Vertrieb von Nahrungs- und Genussmitteln zulässig. Zulässig sind auch Anlagen und Einrichtungen gem. §12 und 14 BauNVO.

Die für das GEE3 festgesetzten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Erweiterung eines im GEE2 bestehenden Betriebs dienen.

Der Einzelhandel ist in den Baufeldern GEE1, GEE2, GEE3 unzulässig, ausgenommen davon ist Vor Ort produzierte Ware. Die Verkaufsfläche der Vor Ort produzierten Ware darf maximal 10% der Gebäudefläche, höchstens jedoch 300qm betragen.

Anlagen zur Erzeugung von Bioenergie aus sind ausschließlich innerhalb des mit dem Plan-einschrieb „Biogasanlage“ gekennzeichneten Bereiches zulässig. Hierzu gehören alle technischen und betriebsnotwendigen Einrichtungen und Lagerstätten, die zur Erzeugung von Biogas durch energetische Nutzung von anerkannter Biomasse i.S. der Biomasseverordnung erforderlich sind (Vor- und nachgeschaltete Anlagen zur Lagerung, Anlagen zur Produktion, Aufbereitung, Speicherung, Weiterleitung sowie für die Lagerung und Aufbereitung von Gärresten sowie damit verbundene Nebenanlagen). Anlagen zur Verwertung von Gas, Strom und Wärme (Blockheizkraftwerke (BHKW)) sind innerhalb der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

## **1.2 Sondergebiet Zweckbestimmung Betriebsbezogenes Wohnen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 Abs. 2 BauNVO)**

**Der in der Plandarstellung bezeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Betriebsbezogenes Wohnen festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung einer Unterkunft für den zeitlich beschränkten Aufenthalt für bis zu 56 Saisonarbeitskräfte. Weiterhin sind Maßnahmen und Einrichtungen zulässig, die für die Errichtung und den Unterhalt der Unterkunft notwendig und erforderlich sind. Die Nutzung der Unterkunft ist ausschließlich für Betriebsangehörige zulässig, die in einem unmittelbaren betrieblichen Arbeitsverhältnis zu den im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans existierenden Betrieben stehen. Die Dauer der Belegung der Unterkunft darf maximal 9 Monate / Jahr betragen, die maximale kontinuierliche Aufenthaltsdauer der dort Wohnenden maximal 6 Monate.**

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,8 - vgl. Planeintrag -

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe ( $FH_{max}$ ) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage.

Für Gebäude innerhalb des Gewerbegebiets gilt:

Maximale Gebäudehöhe ( $FH_{max}$ ) in m üN.N. - vgl. Planeintrag -

Die festgesetzte  $FH_{max}$  bezieht sich auf alle Arten baulicher Anlagen.

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten (hierzu zählen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) um eine Höhe von max. 2,00m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Mobilfunkanlagen sind als selbstständige Anlagen und als Nebenanlagen nur bis zu der jeweiligen festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Innerhalb des für die Nutzung für Biogasanlagen und die begleitende Infrastruktur gekennzeichneten Teilbereichs des Geltungsbereichs sind für die Anlage von Gärrestbehältern abweichende maximale Firsthöhen von bis 224,0 m üN.N. zulässig

### 2.3. Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

#### **Höhenlage in m ü.NN – vgl. Planeinschrieb –**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Unterschreitung der festgelegten EFH insbesondere im Baufeld GEe3 aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse entsprechende Vorkehrungen hinsichtlich einer Wasserhaltung mit dauerhafter Ableitung stattfinden müssten, die bei der Unteren Wasserbehörde genehmigt werden müssten. Auf das vorliegende Fachgutachten und die Hinweise in Kapitel E 4. wird verwiesen.

**Unbeachtet der obigen Maßgaben darf die EFH im Sondergebiet bis zu einer Höhe von 208,8 m ü.NN unterschritten werden.**

## 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

#### **Offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO - siehe Planeintrag -**

Abweichende Bauweise gem. §22 (4) BauNVO - siehe Planeintrag -

Im Zuge der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen (§ 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO).

#### **4. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

#### **5. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- siehe Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

#### **6. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m § 12, 23 Abs.5 BauNVO, § 74 Abs. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind auf der gesamten gewerblichen Baufläche zulässig, nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen, Flächen für Pflanzbindungen, Pflanzgebote bzw. den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach ohne eigene Seitenwände (Ca)), sonstige überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

#### **7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### **Öffentliche und private Verkehrsflächen**

- vgl. Planeintrag –

##### **Zweckbestimmung beschränkt Öffentlicher Weg (B) (§148(3) StrG)**

Zweckbestimmung öffentlicher Feldweg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der im Umfeld liegenden Gebäude im Außenbereich sowie für die Erholungsnutzung als Fuß- und Radweg.

- vgl. Planeintrag –

### **Zweckbestimmung Radweg (R)**

Radweg entlang der Heilbronner Straße - vgl. Planeintrag –

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

## **8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Es gilt ein 3,0m tiefer Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, welcher zur Herstellung des Straßenkörpers in Form von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich ist.

## **9. Private Grünflächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

- vgl. Planeintrag -

(EA): Zweckbestimmung plangebietsinterne naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

- vgl. Planeintrag –

(CEF): Zweckbestimmung plangebietsinterne artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (vorgezogener Ausgleich / CEF-Maßnahme)

Die so gekennzeichneten Grünflächen dienen dem naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich und werden überlagert mit Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

## **10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Flächen für PkW-Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteinen und ähnliches zulässig, soweit nicht durch fachgesetzliche Regelungen, insbesondere durch das Wassergesetz Baden-Württemberg, etwas anderes bestimmt wird. Bei Ableitungen von Regenwasser von Erschließungsflächen in den angrenzenden Vorfluter sind zur Rückhaltung von Schadstoffen entsprechende Behandlungsanlagen vorzuschalten.



Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen und der Beleuchtung von Erschließungsflächen und Gebäudkörpern sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

### **Maßnahmenbeschreibungen:**

Alle Pflanzungen im Zuge der Maßnahmen sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen ist eine fünfjährige Entwicklungspflege sicherzustellen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, ist mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

### **M 1: Entwicklung von Saumbiotopen mit Feldgehölzen und Habitaten für die Zauneidechse**

#### **M 1a: Maßnahmen am Südostrand des Baugebietes:**

Im Bereich der mit M 1a gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind abschnittsweise niedrigwüchsige Feldgehölze aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchtetragenden, ungiftigen Sträuchern anzulegen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) des Heckenzuges ist zu gewährleisten.

Süd- und westseitig um die Feldgehölze ist ein 5,0m breiter Saumstreifen anzulegen. Hierzu sind die Flächen abzufräsen und mit einer blütenreichen Wildkräutermischung anzusähen. Als Unterhaltungspflege ist eine artenschutzverträgliche zweischürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, Schnitthöhe mind. 10cm vorzusehen. Die Mahdtermine haben witterungsabhängig Mitte Juni und Mitte September zu liegen.

Zwischen den Gehölzabschnitten sind insgesamt drei Steinhäufen anzulegen, um die Steinhäufen herum sind Sandlinsen als Eiablageplätze für die Zauneidechse einzubauen. Darüber hinaus sind an drei Standorten innerhalb des Saumbiotops Reisighaufen bzw. Holzstapel anzulegen.

#### **M 1b: Maßnahmen am Südrand des Baugebietes entlang der bestehenden Bebauung:**

Im Bereich der mit M 1b gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen und zu unterhalten. Abschnittsweise sind niedrigwüchsige Feldgehölze aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchtetragenden, ungiftigen Sträuchern zu ergänzen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) des Heckenzuges ist zu gewährleisten.

Süd- und westseitig um die Feldgehölze sind Saumstreifen aus der vorhandenen Situation heraus zu entwickeln. Hierzu ist als Unterhaltungspflege eine artenschutzverträgliche zweischürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, Schnitthöhe mind. 10cm vorzusehen. Die Mahdtermine haben witterungsabhängig Mitte Juni und Mitte September zu liegen.

**M 1c: Maßnahme am Nordrand des Baugebietes im Kontext zur Heilbronner Straße:**

Innerhalb des festgesetzten Bereichs sind im Westabschnitt jenseits des heutigen Feldwegeverlaufs die vorhandenen Gehölze und Sukzessionsflächen zu erhalten und zu pflegen. Östlich des heute vorhandenen Feldwegeverlaufs sind ähnliche Habitattypen zu entwickeln. Ziel ist ein kleinteiliges Habitatmosaik aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchtetragenden, ungiftigen Sträuchern, vorgelagerten Saumstreifen und Sukzessionsflächen. Zu den Maßgaben vgl. obenstehende Beschreibung. Im mit M1c gekennzeichneten Bereich nördlich des zu verlegenden Fläschlesbachs sind zudem insgesamt drei weitere Steinhaufen mit Sandlinsen anzulegen.

**M 2: Entwicklung eines Saumstreifens am südlichen und östlichen Plangebietsrand**

Im Bereich der mit M 2 gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind Saumstreifen anzulegen. Hierzu sind die Flächen mit einer blütenreichen Wildkräutermischung anzusähen. Als Unterhaltungspflege ist eine artenschutzverträgliche zweischürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, Schnitthöhe mind. 10cm vorzusehen. Die Mahdtermine haben witterungsabhängig Mitte Juni und Mitte September zu liegen.

**M 3: Entwicklung von Gehölzpflanzungen mit dem Entwicklungsziel linearer Heckenzüge:**

Im Bereich der mit M 3 gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind lineare Heckenzüge aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchtetragenden, ungiftigen Sträuchern zu entwickeln. In den Heckenzug sind hochstämmige Bäume auf Sämlingsgrundlage in den Sorten Mostbirne, Speierling, Holzapfel oder Wildkirsche in einem Abstand von 10m zueinander zu integrieren. Der Anteil an Bäumen hat innerhalb der Pflanzflächen mindestens 20% der jeweiligen Pflanzflächen zu betragen. Laubbäume sind als Bäume 1. Ordnung mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen Pflanzflächen sind dicht mit heimisch - standortgerechten Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Pflanzverband ist ein Raster von 1,50 m x 1,50m einzuhalten.

Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) des Heckenzuges ist zu gewährleisten. Den Heckenzügen ist ein mindestens 1,0m tiefer krautiger Saum vorzulagern. Dieser ist jährlich einmal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

**M 4: Entwicklung von Obstbaumwiesen**

Im Bereich der mit M 4 gekennzeichneten Flächen sind Obstbaumwiesen zu entwickeln. Die Pflanzung hat mit hochstämmigen Obstbäumen auf Sämlingsgrundlage in den Sorten Äpfel, Birne oder Kirsche zu erfolgen. Der Abstand der Baumstandorte untereinander hat mindestens 10m, maximal aber 15m zu betragen. Ebenso ist dauerhaft der Erziehungsschnitt für die Obstbäume (Turnus 8-10 Jahre) zu gewährleisten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

*Zur Entwicklung der Wiesen ist eine Einsaat mit Arten einer Glatthaferwiese (mit typischen Blütenarten und wenigen Gräsern) vorzunehmen. Im Zuge der Unterhaltungspflege ist eine zweimalige Mahd zum jeweiligen Hochstand vorzunehmen. Das Mähgut ist zur sukzessiven Aushagerung abzufahren und fachgerecht zu entsorgen. Mittelfristiges Entwicklungsziel ist über die Aushagerung der Charakter einer artenreichen Flächenmähwiese*

#### **M 5: Weiterentwicklung des bestehenden Auwaldstreifens**

Im Bereich der mit M 5 gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Auwaldbestand andockend an die bestehenden Auwaldflächen und andockend an die zu pflanzenden Galeriegehölze entlang des verlegten Fläschlesbachs weiterzuentwickeln. Dies ist über eine Initialpflanzung mit standortgerechten Gehölzen (Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Bruchweide (*Salix fragilis*) und einer nachfolgend gelenkten Sukzession vorzunehmen. In den weiterzuentwickelnden Auwaldstreifen sind kleine Feuchtflecken für Amphibien anzulegen. Entwicklungsziel ist ein bachbegleitender Auwaldstreifen naturnaher Ausprägung.

#### **M 6: Verlegung Fläschlesbach und Neuaufbau von Galeriegehölzen**

Im Bereich der mit M 6 gekennzeichneten Flächen ist eine Neutrassierung des Fläschlesbachs in Form eines naturnahen Bachlaufs vorzunehmen, die Böschungskanten sind so flach wie möglich ausbilden, die Böschungskanten insbesondere nach Norden entsprechend zu verziehen. Auf technisch-bauliche Fixierungen des Neugerinnes ist möglichst zu verzichten, eine Durchgängigkeit im Neugerinne ist zu gewährleisten.

Entlang des verlegten Bachlaufs ein galeriewaldartiger Gehölzbestand zu entwickeln. Hierzu sind Initialpflanzungen aus Schwarzerle, Weidengehölzen und weiteren standortgerechten heimischen Gehölzen sowie eine Einsaat mit standortgerechten Gräsern und Bachhochstauden vorzunehmen und über eine gelenkte Sukzession ein bachbegleitender Galeriewaldstreifen zu entwickeln. Ziergehölze sind unzulässig.

#### **M 7: Randzonen des Retentionsbeckens**

Im Bereich der mit M 7 gekennzeichneten Flächen sind in den Randzonen des Retentionsbeckens wechselfeuchte Hochstaudenfluren zu entwickeln. Hierzu sind Initialpflanzungen vorzunehmen. Die Sohlen der Retentionsbecken sind dauerhaft zu pflegen und von Gehölzen freizuhalten. In den Böschungsflächen der Retentionsbecken sind Initialpflanzungen aus Schwarzerle und Weidengehölzen vorzunehmen und die Böschungsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend der Sicherstellung der Funktion der Retentionsbecken zu pflegen.



### **M 8: Gestaltung der Böschungskante unterhalb des Radwegs entlang der Heilbronner Straße (Nordostabschnitt)**

Im Bereich der mit M 8 gekennzeichneten Flächen sind in einem Rhythmus von 30m lineare Heckenzüge aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchttragenden, ungiftigen Sträuchern zu entwickeln. Die Pflanzflächen sind dicht mit heimisch - standortgerechten Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Pflanzverband ist ein Raster von 1,50 m x 1,50m einzuhalten. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) der Heckenabschnitte ist zu gewährleisten. Den Heckenzügen ist ein krautiger Saum vorzulagern. Dieser ist jährlich einmal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

In die Fugen zwischen die Heckabschnitte sind innerhalb der Maßnahmenfläche M8 insgesamt drei je 15m lange Trockenmauerabschnitte mit einer Mindesthöhe von 1,0m einzulagern. Die Ausführung der Trockenmauern hat fachgerecht (ohne den Einsatz von Mörtel) zu erfolgen. Die Trockenmauern sind fachgerecht zu unterhalten.

## **11. Pflanzbindungen und Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Schutzmaßnahmen vor Überfahren sind zu treffen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

Alle Pflanzungen / Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. E.7 Hinweise) wird verwiesen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, ist mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

### **Einzelpflanzgebote (PfG) für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im Bereich neu entstehenden PkW-Stellplatzflächen ist je 10 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen und mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen.

### **Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die gekennzeichneten Einzelgehölze und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **12. Flächen für die Abwasserbeseitigung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Retention von Regenwasser (Retentionsbecken) - vgl. Planeintrag -

### **13. Maßnahmen zum Ausgleich**

(§1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die ermittelten, plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Die notwendigen plangebietsinternen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind im grünordnerischen Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht näher beschrieben (s. Anlagen). Die hieraus resultierenden Empfehlungen für plangebietsinterne Ausgleichsflächen und –maßnahmen wurden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen und sind unter Nr. A 10 des Textteils entsprechend festgesetzt und erläutert.

## D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 LBO Abs.1 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1. Dächer

Zulässig sind flache bzw. flach geneigte Dachformen wie Flachdächer, Pultdächer, flach geneigte Satteldächer oder Sheddächer mit bis zu 15° Neigung.

#### 1.2. Farbgebung

Bei der Farbgebung der Gebäude und Dächer sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Grelle, hochglänzende und reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

#### 1.3. Gestaltung

Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Der Hellbezugswert der Fassaden hat zwischen 30 und 70 zu liegen.

Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längenentwicklung zu gliedern. **Dies gilt nicht innerhalb des Sondergebietes für das betriebsbezogene Wohnen.**

### 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen, umweltschützende Belange

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB, § 1a Abs.1 BauGB i.V.m. § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO)

#### 2.1. Geländeänderungen, Stützmauern:

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen zum natürlichen Gelände ergeben, sind im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen.

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.



Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese im Kontext zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und den angrenzenden privaten Grünflächen bis zu einer Höhe von max. 3,0m errichtet werden. Staffelungen von Stützmauern sind möglich, zwischen den Stützmauern muss jedoch ein bepflanzter Streifen von mindestens 1,0m Tiefe liegen. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen.

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO (örtliche Bauvorschriften) bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisgabe.

Als Materialien zur Böschungssicherung und für Stützmauern sind Natursteintrockenmauern oder Gabionen oder alternativ mit Natursteinen verblendete Betonmauern zu verwenden. Gabionen und Trockenmauern aus Blocksteinen sind zu begrünen.

Stützmauern entlang von landwirtschaftlichen Wegen sind mit mindestens 1 m Anbauabstand zur Grundstücksgrenze zu errichten.

## **2.2. Gestaltung der privaten Grünflächen**

Die privaten Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen zu gestalten, zu bepflanzen und zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen betrieblichen Nutzungen (z.B. Lagerhaltung, Parkierung, Überfahrunge, Nebenanlagen etc.) frei zu halten.

## **2.3. Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur innerhalb bzw. an der Außengrenze des gewerblichen Baugrundstücks zulässig, Einfriedigungen innerhalb von Grünflächen sind unzulässig.

Als Materialien für Einfriedigung sind zulässig:

- Lebende Einfriedigungen
- Maschendrahtzäune
- Stab- oder Wellgitter

einschließlich Sockel bis 1,8 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern wird auf 0,40 m begrenzt.

Das Anbringen von Stacheldraht ist unzulässig. Geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig. Die Einfriedigungen dürfen sich nur auf Einfriedigungen des eigentlichen Betriebsgrundstücks, nicht aber der umliegenden Ausgleichsflächen beziehen.

Die Einfriedigungen entlang von landwirtschaftlichen Wegen sind mit mindestens 1,0m Anbauabstand zur Grundstücksgrenze zu errichten.

## **2.4. Müllbehälter und Abfallcontainer**

Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern ist in die baulichen Anlagen zu integrieren und gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum und vom umliegenden Landschaftsraum dauerhaft abzuschirmen.

### **3. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Dynamische Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, fluoreszierende Werbeanlagen, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

#### **Werbeanlagen an Gebäude**

Je Baufeld (GEe1, GEe2 und GEe3) dürfen maximal jeweils insgesamt 120 qm mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachfläche bzw. oberhalb auf der Traufkante / Attikakante. Über 1,0m von der Fassade auskragende Werbeanlagen sind unzulässig.

#### **Fahnen, Pylone, freistehende Werbeanlagen**

Die Höhe von Fahnen mit ihren Masten wird auf maximal 10m über angrenzendem Gelände begrenzt.

Sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhenentwicklung die Höhe von 6,50m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Breite von 3,75 m zulässig. Die Größe der Ansichtsfläche darf maximal 10qm betragen.

Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Eine an der Zufahrt an der Albert-Einstein-Straße und eine Werbeanlage an der Gebietseinfahrt von der Heilbronner Straße aus.

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

### **4. Freileitungen**

(§74 (1) Nr. 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Erdkabelnetz auszuführen. Die Ausführung als Freileitung ist nicht gestattet.

## **E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN**

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

### **1. Erdaushub**

Der anfallende Erdaushub ist weitgehend im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

### **2. Belange des Landesdenkmalamtes**

Im Zuge von Schürfen wurde in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt der Verdacht auf ein innerhalb des Geltungsbereichs liegendes Bodendenkmal ausgeräumt.

Mit Schreiben vom 07.10.2013 wurde von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege mitgeteilt, dass der Verdacht, dass mit Kulturdenkmalen der Vorgeschichte zu rechnen ist, sich nicht bestätigen ließ und weitere Maßnahmen wie Ausgrabungen o.ä. seitens der Archäologischen Denkmalpflege nicht vorgesehen sind. Das Landesamt für Denkmalpflege hat entsprechend diesem Schreiben keine Bedenken hinsichtlich einer Weiterführung des Bebauungsplanvorhabens wie vorgesehen.

Beim Vollzug der Planung können dennoch bisher unbekannte Funde entdeckt werden.

Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DschG wird hingewiesen.

### **3. Belange des Bodenschutzes**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.



#### **4. Hydrogeologie**

Von Seiten des hydrogeologischen Instituts Dr. Köhler, Eppingen liegt mit Stand vom 28.08.2013 ein hydrogeologisches Gutachten für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Wild vor. Zusammenfassend kommen die Gutachter zum Ergebnis:

„Bei einer geplanten Abgrabungstiefe bis auf das Niveau von 208,80 m ü.NN würde man das Grundwasser im Gipskeuper RKS 10, 18 und 25 anschneiden. Im Bereich von RKS 3 würde man zwar das Grundwasser nicht anschneiden, jedoch befindet sich die Abgrabungssohle unterhalb der Druckwasserspiegelhöhe, so dass ein hydraulischer Sohlaufbruch (in seine Auswirkungen einem hydraulischen Grundbruch vergleichbar) zu besorgen ist.

Als grundwasserbeeinflusster Bereich wäre die Fläche zwischen dem Abgrabungsbereich von RKS 1 bis etwas nordwestlich der Linie RKS 3-10-25-18 zu nennen. Bei einem Verbleib der zuerst geplanten Abgrabungssohle bis 208,80 m ü.NN müsste somit eine Wasserhaltung mit dauerhafter Ableitung stattfinden, die bei der Unteren Wasserbehörde genehmigt werden müsste. Es wird empfohlen die Fußbodensohle auf mindesten 210,0 m ü.NN zu legen.“

Im Zuge des Bebauungsplans wurde darauf in dem südöstlichen Teil des Baufeldes GEE3 die EFH-Höhe auf 210m ü.NN angehoben.

**Auf das vorliegende Gutachten wird verwiesen.**

#### **5. Pflanzplan**

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes und die Begrünung der Fassaden zu enthalten.

#### **6. Nachbarrecht**

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

#### **7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 45b Abs. 3 WG)**

Empfehlung:

Nach § 45 b Abs. 3 WG (Wassergesetz) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 an die Kanalisation angeschlossen sind, versickert oder getrennt abgeleitet werden, wenn dies schadlos und technisch möglich ist.

Das Niederschlagswasser von Grundstücken, soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit dem LRA Heilbronn im modifizierten Trennsystem.

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen wird über ein separates Rohrleitungssystem abgeleitet und vor Einleitung in den Fläschlesbach gedrosselt über ein Regenrückhaltbecken geführt. Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird ebenfalls über ein separates Rohrleitungssystem abgeleitet. Die Behandlung erfolgt über eine zentral angeordnete Schmutzfangzelle mit vorliegendem Trennbauwerk. Der Schmutzstoß wird mittels Pumpe nach dem Regenereignis der bestehenden Mischwasserkanalisation bzw. der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die Entlastungswassermenge wird vor Einleitung in die Elsenz ebenfalls gedrosselt über ein Regenrückhaltbecken geführt. Das häusliche und betriebliche Schmutzwasser wird über einen separaten Schmutzwasserkanal der bestehenden Mischwasserkanalisation bzw. der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Die Bemessung der Rückhaltevolumina erfolgt für eine Wiederkehrzeit von  $T = 5a$ . Die Drosselwassermenge der Regenrückhaltebecken ermittelt sich nach der Vorgabe, dass der Niederschlagabfluss im bebauten Zustand den derzeitigen Abfluss aus der natürlichen Fläche ( $15 \text{ l/s*ha}$ ) nicht übersteigt. Das erforderliche Rückhaltevolumina wird durch 2 offene Erdbecken ohne Dauerstau sichergestellt. Die Anordnung der 2 Regenrückhaltebecken erfolgt im Nebenschluss, westlich und östlich der geplanten Betriebszufahrt.

Im Rahmen der Entwässerungskonzeption wurde eine hydraulische Berechnung der Fläschlesbachverdolung vom Kreuzungsbereich Heilbronnerstraße bis zur Einmündung in die Elsenz durchgeführt. Berücksichtigt wurden dabei die punktuellen Einleitungswassermengen der Dachflächen aus dem bestehenden Betriebsgelände der Fa. Wild, der Drosselabfluss der Erweiterungsfläche sowie der Abfluss der Außengebiete. Gemäß der hydraulische Berechnung hat der verdolte Gewässerabschnitt einen Auslastungsgrad  $< 100 \%$ . Ein Retentionsraum im Hauptschluss des Fläschlesbaches oder ein Umbau der Verdolung ist daher nicht notwendig.

## 8. Artenschutzrechtliche Belange

**Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).**

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange liegt ein Gutachten der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 07.02.2013) vor. **Auf das Gutachten, als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.** Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden artenschutzrechtlichen Maßgaben:

- Die Zeiten für die **Gehölzentnahme** werden unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf Mitte November bis Ende Februar beschränkt.
- Die Zeiten für die **Durchführung von Erdarbeiten** im Rahmen der Baufeldfreimachung werden in Flächen mit Zauneidechsenhabitaten unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Zauneidechse auf Anfang April – Mitte Mai und Anfang August – Mitte September beschränkt (Aktivitätszeit der Zauneidechse außerhalb der Gelegeperiode). Damit wird den Tieren ein aktives Ausweichen ermöglicht. Ein Eingriff während der immobilen Phase der Tiere (Winterstarre von Mitte September – Ende März, Gelegeperiode Ende Mai – Anfang August) ist zu unterlassen.
- Die Zeiten für die **Verlegung des Fläschlesbachs** und den Bau der Retentionsbecken werden unter Berücksichtigung der Brutzeit des Neuntöters auf Mitte September bis Ende April beschränkt.
- Unmittelbar vor der vorhabenbedingten **Rodung von Höhlenbäumen** mit Quartierpotenzial erfolgt eine Kontrolle auf Besatz durch Fledermäuse. Eine Rodung findet erst nach Freigabe durch einen Fachgutachter statt.
- **Installation von Reptilienzäunen** (feste Teichfolie und Holzpfähle), Zaunhöhe ca. 60 cm, während der Umsiedlung bis zum Abschluss der Baufeldberäumung bzw. bis zur ersten Winterstarre, Installation vor Beginn der Umsiedlung während der Aktivitätsphasen (Mitte März bis Ende April sowie Anfang August bis Mitte September):
  - o Zaun 1: Installation zwischen den Maßnahmenflächen M1c und M6; Länge ca. 40 m
  - o Zaun 2: Installation zwischen Gebäudekante südliche Halle – Weg (Flst. 32816) – Weg (Flst. 29146/1); Länge ca. 30 m
  - o Zaun 3: Installation um die CEF-Maßnahmenfläche M1; Länge ca. 630 m
- **Installation von Nisthilfen** an den Bäumen im Umfeld (Obstwiesen Langenberg, Hardtwald, Auwald am Fläschlesbach) als CEF-Maßnahme vor Beginn der Baumaßnahmen. Anbringung ganzjährig möglich, jedoch Empfehlung der Installation im Winter (Dezember / Januar). Die Auswahl geeigneter Standorte und das Ausbringen der Nisthilfen erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung.

Quantität: 12 Nisthilfen für Gartenrotschwanz / Meisen, Höhe 2-3m, Lochgröße 34mm, Unterhaltungspflege: Die Nistkästen werden einmal jährlich im Spätherbst gesäubert, auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft und ggf. repariert/ersetzt.
- Herrichtung und dauerhafte Sicherung einer angrenzenden **Ersatzfläche als Lebensraum der Zauneidechse** durch Biotopentwicklungs- und –gestaltungsmaßnahmen und anschließende Umsiedlung der betroffenen Teilpopulation in die neu gestaltete Habitatfläche.



Entlang der ca. 300 m langen südlichen Grenze der geplanten Erweiterungsfläche wird ein ca. 10 m bis 15 m breites Saumbiotop entwickelt. Hierfür werden abschnittsweise niedrigwüchsigen Sträucher und Gebüsch als Hecke gepflanzt. Zwischen den Heckenabschnitten werden insgesamt 3 Steinhäufen angelegt. Zusätzlich können Holzschnittreste, die z. B. bei der Obstbaumentnahme anfallen, als nicht abgedeckte Holzstapel bzw. Reisighaufen gelagert werden. Als Eiablageplätze sind im Umfeld der Steinhäufen Sandlinsen anzulegen.

Zur Sicherung eines ausreichenden Nahrungsangebotes für die Zauneidechsen sind entlang der Hecken 5 m breite Streifen umzufräsen und mit einer blütenreichen Wildkräutermischung einzusäen. Zur Überwachung der korrekten Durchführung der Optimierungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Für die Umsiedlung der Zauneidechsen muss die Ersatzfläche eine ausreichende Habitatreife aufweisen.

Flächenbedarf: ca. 4000 m<sup>2</sup> (anzunehmende Teilpopulationsgröße x Flächenbedarf Individuum = 40 adulte Tiere x 100 m<sup>2</sup>; Voraussetzung: Anschluss an bestehende Population).

Zeitraum der Durchführung: Als CEF-Maßnahme: Die Maßnahme muss vorgezogen durchgeführt werden und vor dem Eingriff in die Zauneidechsenhabitate funktionsfähig sein. Herrichtung jederzeit möglich, jedoch sind geeignete Zeiten für die Ein-saat zu berücksichtigen. Teilumsiedlung nur zu den Aktivitätszeiten der Zauneidechse außerhalb der Gelegeperiode im Zeitraum Mitte März – Ende April und Anfang August – Ende September möglich.

Unterhaltungspflege: Artenschutzverträgliche, zweischürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts. Schnitthöhe mind. 10 cm. Die Mahdtermine sollten witterungsabhängig Mitte Juni sowie Mitte September liegen. Kontrolle und Vermeidung einer übermäßigen Gehölzsukzession sowie von illegalen Müllablagerungen.

**Auf das vorliegende Gutachten wird verwiesen.**

**Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Bestandsbebauungsplans wurde hinsichtlich der 3. Änderung des Bebauungsplans Oststadt – Heilbronner Straße ergänzt durch eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung AWL, Obersulm, Stand Januar 2022).**

**Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:**

**Aufgrund der qualitativ unzureichenden Habitateignung des Plangebiets, den defizitären Strukturen in dessen Umfeld und den gegebenen Vorbelastungen ist eine Betroffenheit der genannten Artengruppen durch das Vorhaben nicht gegeben. Tiefere faunistische Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind daher nicht erforderlich.**

**Auf das vorliegende Gutachten wird verwiesen.**

**Über die artenschutzrechtlichen Belange hinausgehend werden folgende Hinweise gegeben:**

- **Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. 5, Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).**
- **Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.**
- **Zur Durchlässigkeit von Kleintieren haben Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufzuweisen**
- **Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich angrenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu können folgender Broschüre entnommen werden: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)**
- **Sollte aus Sicherheitsgründen eine nächtliche Beleuchtung notwendig sein, sind dynamische Beleuchtungssysteme, die nur bei Bedarf eingeschaltet werden zu verwenden.**
- **Die Anzahl der Leuchtmittel sowie die Beleuchtungsstärke sind auf ein für die Verkehrssicherung notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Eine übermäßige Beleuchtung ist zu vermeiden.**

## 9. Immissionsschutz:

Es wird empfohlen, im konkreten Baugenehmigungsverfahren mittels einer Schallimmissionsprognose zum jeweiligen Bauvorhaben die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes nachzuweisen. Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde auf den Nachweis verzichtet werden. Gleiches gilt für den Geruchsimmisionschutz.

### **Schalltechnische Untersuchung**

**Für das Plangebiet liegt eine Schalltechnische Untersuchung (Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, Stand 07.02.2023) vor.**

**Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:**

***Die Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 sind zu beachten. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109.***

**Auf das vorliegende Gutachten wird verwiesen.**

### **Geruchsmissionen und Staubmissionen**

**Für das Plangebiet liegt eine fachgutachterliche Stellungnahme zur Immissionssituation am geänderten Standort für Wohncontainer der Wild GmbH (Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, Stand 30.01.2023) vor.**

**Die Stellungnahme kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:**

#### **Geruchsemissionen:**

***Die berechnete, zeitlich gewichtete Gesamtbelastung an Geruch zeigt Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 25 % der Jahresstunden am Standort der Wohncontainer. Für Wohnen in Gewerbegebieten gilt ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden. Bei den zu betrachtenden Flächen handelt es sich um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebsbezogenes Wohnen“.***

***Da es sich bei der zu betrachtenden Fläche um eine betriebsbezogene Wohnnutzung handelt, auf der sich die Saisonmitarbeiter maximal für einen Zeitraum von sechs Monate aufhalten, können im Einzelfall höhere Emissionen von bis zu 25 % zulässig sein. Die abschließende Bewertung der überschlägigen Ergebnisse und die Entscheidung über die Notwendigkeit einer detaillierten Immissionsprognose obliegt der genehmigenden Behörde.***

**Staubemissionen:**

**Unter Annahme einer Hintergrundbelastung von ca. 15 µg/m<sup>3</sup> und der Tatsache, dass von den Umschlagprozessen keine relevanten Staubfrachten ausgehen, ist davon auszugehen, dass am geplanten Standort der Wohncontainer der Immissionswert von 40 µg/m<sup>3</sup> sicher eingehalten wird.**

**Auf die vorliegende Stellungnahme wird verwiesen.**

**10. Sicherheitskonzept mit Evakuierungs-/Alarmplan**

**Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bewohner der Saisonunterkünfte im Notfall rechtzeitig alarmiert werden können. Hierzu ist ein Sicherheitskonzept mit Alarm-/Evakuierungsplan aufzustellen. Zusätzlich sind die Bewohner über die auf dem Betriebsgelände möglichen Gefahren in verständlicher Sprache zu unterweisen und entsprechende Verantwortliche Personen für die Alarmierung und ggfs. Räumung der Unterkunft zu bestimmen. Die Belange des Arbeitsschutzes sind zu beachten.**



## 11. Empfehlungen zur Artenverwendung

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

### Bäume:

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Fraxinus excelsior	Esche (Aue)
Alnus glutinosa	Schwarzerle (Aue)
Salix fragilis	Bruchweide (Aue)
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Wildkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus domestica	Zwetschge
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Malus spec.	Apfel i.S.
Pyrus spec	Birne i.S.

Hinweis: Bei Birnensorten sind Oberösterreichischer Weinbirne und Schweizer Wasserbirne wegen Feuerbrand bzw. Birnenverfall nicht zu verwenden.

### Sträucher:

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Corylus avellana	Haselnuss
Punus spinosa	Schleedorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Schneeball
Clematis vitalba	Waldrebe

### Rankgewächse

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

## 12. Angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung, landwirtschaftlicher Verkehr, Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Kulturen

Durch die umgebenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Aus Immissionsschutzgründen ist auf die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von der Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Flächen zu achten. Dies gilt insbesondere gegenüber angrenzenden landwirtschaftlicher Raumkulturen.

Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

## 13. Vorliegende Fachgutachten / Anlagen

Die folgenden vorliegenden Fachgutachten werden als Anlage Teil des Bebauungsplans:

- Aktualisierung der Geruchsimmissionsprognose für die Biogasanlage der Firma Wild Kartoffel- und Zwiebelmarkt GmbH, Ingenieurbüro Lohmayer, Karlsruhe, Entwurf, Stand August 2012
- Natura 2000-Vorprüfung zum Bebauungsplan Oststadt / Heilbronner Straße, Gruppe für Ökologische Gutachten /GÖG), Stand 08.2012
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Oststadt / Heilbronner Straße, Gruppe für Ökologische Gutachten /GÖG), 07.02.2013
- **Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zum Bebauungsplan Oststadt – Heilbronner Straße, 3. Änderung, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung AWL, Obersulm, Stand Januar 2022**
- Gewässerökologischer Fachbeitrag, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand 02.2012
- Erschließungsplan, Zufahrt Firma Wild und Neubau Radweg entlang der Heilbronner Straße, Willaredt Ingenieure, Sinsheim, 01.2013
- Hydrogeologisches Gutachten für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Wild, Hydrogeologisches Institut Dr. Köhler, Eppingen, Stand 28.08.2013
- **Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, Stand 07.02.2023**
- **Fachgutachterliche Stellungnahme zur Immissionssituation am geänderten Standort für Wohncontainer der Wild GmbH, Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, Stand 30.01.2023**

## **F Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	28.02.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	10.03.2023
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	28.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB	am	10.03.2023
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB	vom bis	20.03.2023 24.04.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent- licher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	20.03.2023 24.04.2023
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	am	18.07.2023
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW		18.07.2023
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit <b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	28.07.2023

**Ausfertigung: Stadt  
Eppingen**

Eppingen, 26.07.2023

\_\_\_\_\_  
Thalmann  
Bürgermeister



## **Große Kreisstadt Eppingen**

### **Bebauungsplan Oststadt / Heilbronner Straße 3. Änderung, Plan Nr. 750.029.03**

### **Bebauungsplan gem. § 13a BauGB**

*– Sondergebiet –*

### **Begründung**

**Stand 04.07.2023**

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

## **Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 750.029.03 „Oststadt / Heilbronner Straße 3. Änderung“:**

### **1. Allgemeines**

Die Große Kreisstadt Eppingen ist eine Flächengemeinde mit sechs Stadtteilen und derzeit rund 21.500 Einwohnern. Der Zentralort Eppingen bildet dabei den Siedlungsschwerpunkt und versorgt den Raum mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Der Regionalplan der Region Heilbronn-Franken weist Eppingen als Unterzentrum und künftig auszubauendes Mittelzentrum aus.

Die Kernstadt Eppingen bildet den zentralörtlichen Ort innerhalb der Gesamtstadt aus und beherbergt neben einzelnen dezentralen Gewerbestandorten in den Stadtteilen den Hauptbesatz der gewerblichen Betriebe innerhalb der Gesamtstadt Eppingen.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf die gewerbliche Weiterentwicklung innerhalb der Kernstadt Eppingen im Zuge der Entwicklung eines Bestandsbetriebs und soll dazu beitragen, die Entwicklungsmöglichkeiten für einen für die Stadt Eppingen sowohl gewerblich (Arbeitsplatzangebot) wie auch für die umgebende Landwirtschaft wichtigen Gewerbebetrieb zu sichern.

### **2. Erfordernis der Planaufstellung / Änderungsanlass / Verfahrenswahl: Bebauungsplan nach §13a BauGB**

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.

Aufgrund der erreichten Größe und der Dynamik des Marktes wurde es für den ansässigen Betrieb Wild erforderlich, seinen Gebäudebestand an sich immer wieder ändernde Anforderungen anzupassen, zu modernisieren und weiterzuentwickeln. Aufgrund der Expansion des Betriebes in jüngster Zeit war die vorhandene Nutzfläche nicht mehr ausreichend, um benötigte Raumkapazitäten vorhalten zu können. Vor diesem Hintergrund wurden mit dem Bebauungsplan „Oststadt Heilbronner Straße -2. Änderung" die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Umsetzung dieser Entwicklung geschaffen. Der vorgenannte Bebauungsplan ist seit dem 29. August 2014 rechtskräftig. Die Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf den so bereit gestellten Bauflächen sind mittlerweile weitestgehend vollzogen worden.

Im Hinblick auf einen wirtschaftlich tragfähigen Betriebsablauf werden zur Abdeckung der Saisonspitzen von betrieblicher Seite zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften entsprechende Unterkünfte auf dem Betriebsgelände benötigt, welche nach den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zulässig sind. In diesem Rahmen sollen am östlichen Rand des Plangebietes entsprechende Unterkünfte in Form einer Containerunterkunft geschaffen werden. Zur rechtlichen Absicherung ist hier die Erweiterung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung um ein betriebsbezogenes Wohnen in Form eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung betriebsbezogenes Wohnen erforderlich.



Die Umsetzung der dargelegten Planungsziele im Zuge der an diesem Standort gewünschten Entwicklung und Standortsicherung des ansässigen Betriebs macht somit die 3. Änderung des einschlägigen Bebauungsplans erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben,

- da der Bebauungsplan sich auf eine städtebaulich vorgeprägte Siedlungsstruktur (überplanter Innenbereich und vollzogene bauliche Entwicklung der Firma Wild) bezieht,
- der Bebauungsplan den Aspekt der Innenentwicklung, hier explizit die Sicherung der baulichen Weiterentwicklung eines bestehenden gewerblichen Betriebes am Betriebsstandort verfolgt,
- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (keine Natura 2000-Schutzgebietskulissen im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhanden).
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind: Vor dem Hintergrund der im Plangeltungsbereich des Bestandsbebauungsplans befindlichen Biogasanlage wurde diesbezüglich eine Vorabstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart vorgenommen: Im Ergebnis stellt aufgrund der dort gehandhabten und gelagerten Menge an Biogas die Biogasanlage einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5 a BImSchG dar. Nach Einschätzung der Fachbehörde stellt das im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Betriebswohnen jedoch kein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG i.V.m. dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit KAS 18 oder § 55 LBO dar. Unter Berücksichtigung eines im Zuge der Baugenehmigung vorzulegenden Sicherheitskonzepts mit Evakuierungs-/Alarmplan und der Beachtung der Belange des Arbeitsschutzes bestehen von Seiten der Fachbehörde keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind keine weiteren Flächen anzutreffen, welche auf Grund gleicher oder ähnlicher Voraussetzungen Anlass für eine entsprechende Innenentwicklung geben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Dies bedeutet im Hinblick auf das vorliegende Planverfahren, dass:

- auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 verzichtet wird und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen wird,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen wird,
- und § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht angewendet wird.

Die im Jahr 2016 begonnene Änderung des Bestandsbebauungsplans mit dem Ziel der Entwicklung einer betriebsbezogenen Parkierung nördlich des Fläschlesbachs und einer Rücknahme der Baugrenze am östlichen Plangebietsrand ist explizit NICHT Teil dieses Verfahrens und wird über diesen Bebauungsplan hinausgehend im Zuge einer weiteren Änderung (dann 4. Änderung des rechtskräftigen Bestandsbebauungsplans) weitergeführt.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans OSTSTADT / HEILBRONNER STRASSE, 3. ÄNDERUNG ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Die konkrete Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,18 ha und bezieht sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 32822.

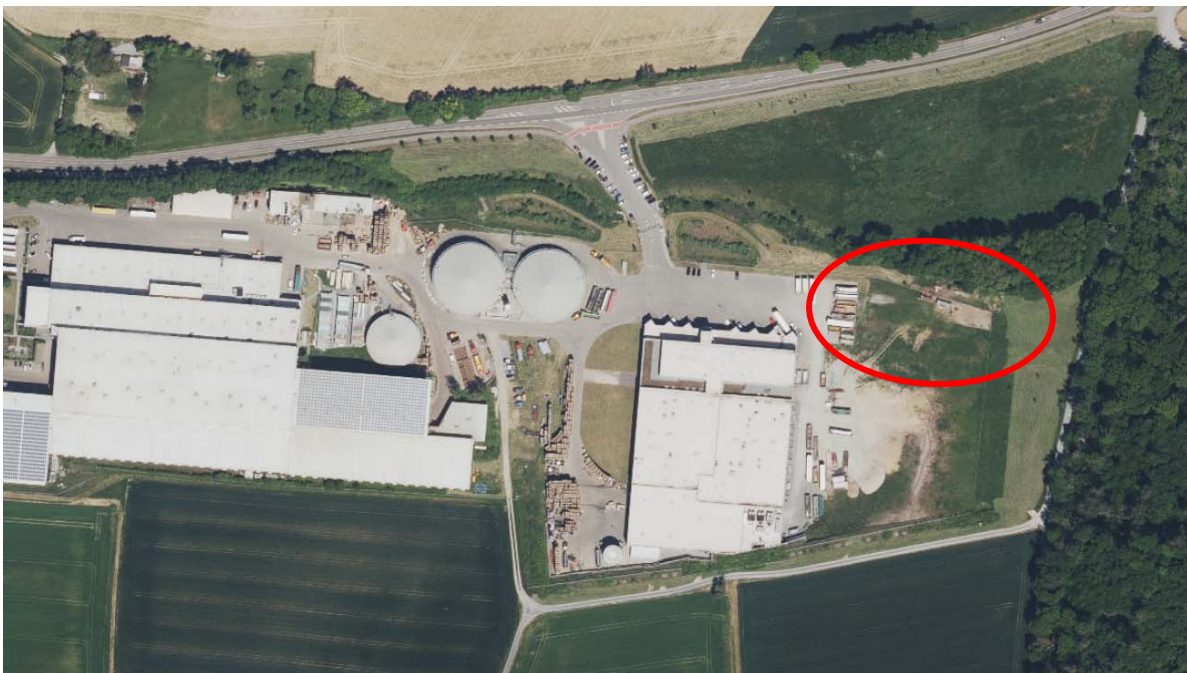
Abb.: Unmaßstäbliche Darstellung der Lage des räumlichen Geltungsbereiches



#### 4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes an den Standorten der vorgesehenen Änderungen

Am Ostrand der betrieblichen Fläche wurden im Zuge der Bauarbeiten Erdarbeiten in kleineren Umfang vollzogen, eine Bepflanzung der Flächen entsprechend der Maßgaben des Bestandsbebauungsplans wurde jedoch noch nicht vollzogen. Angrenzend an die Fläche wurden für die Gebäudeentwicklung Abgrabungen vorgenommen, der Plangeltungsbereich ist derzeit Teil des Betriebsgrundstücks der Firma Wild und wird als Grünland genutzt.

Abb.: Lage des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Oststadt / Heilbronner Straße im Kontext des Betriebsgrundstücks der Firma Wild (Quelle: LUBW 2023)



## 5. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung an den Standorten der vorgesehenen Änderungen

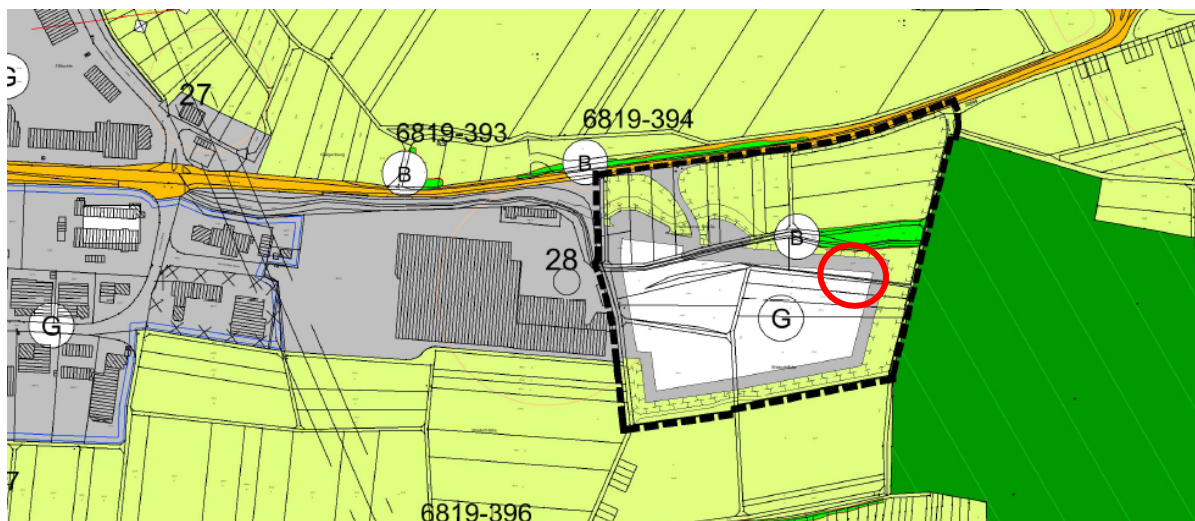
### 5.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Stand des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet am Ostrand der betrieblichen Entwicklung südlich des Fläschlesbachs als geplante gewerbliche Baufläche dar.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das beabsichtigte Sondergebiet für ein betriebsbezogenes Wohnen standörtlich innerhalb bereits dargestellter gewerblicher Bauflächen gelegen ist, funktional unmittelbar zugehörig zum gewerblichen Bestandsbetrieb ist und sich in seiner räumlichen Ausdehnung quantitativ als äußerst kleinteilig und untergeordnet gegenüber den im Flächennutzungsplan definierten gewerblichen Flächen darstellt.

Zur Klarstellung und Definition wird der Flächennutzungsplan entsprechend §13a (2) Satz 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Abb.: Aktuelle Ausgangssituation 4. Änderung des FNP 2017 Eppingen – Gemmingen - Ittlingen

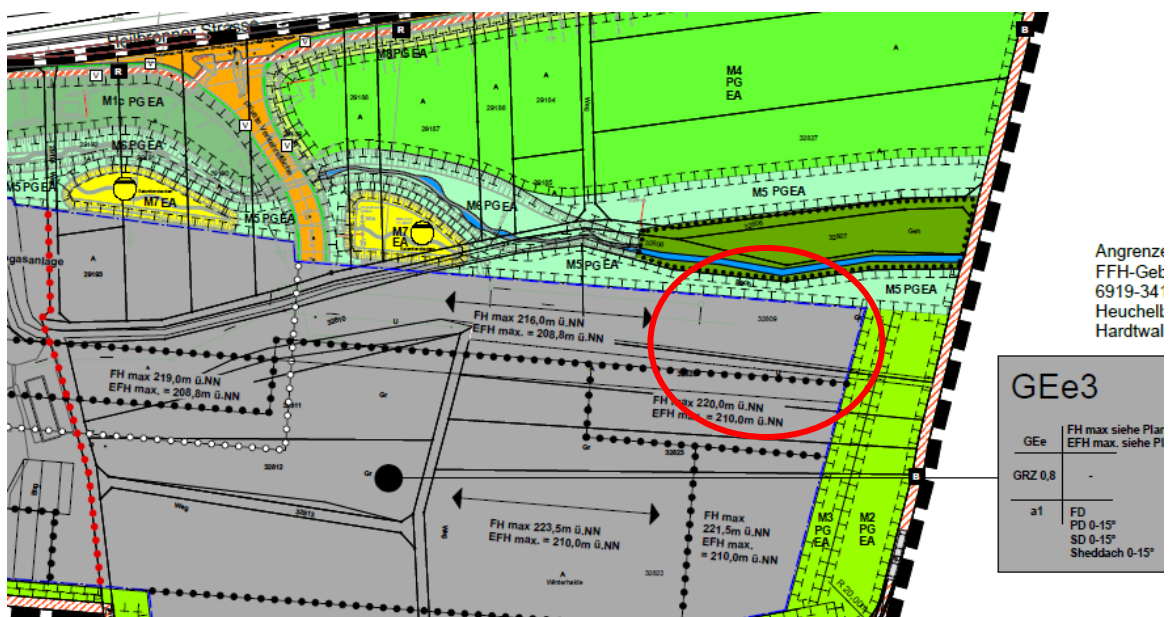


## 5.2 Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan an den Standorten der vorgesehenen Änderungen

Die rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplans Oststadt / Heilbronner Straße weist den Plangeltungsbereich der hier vorgesehenen 3. Änderung als ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus.

An den Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans grenzen nördlich und östlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an.

Abb.: Bestandsbebauungsplan 2.Änderung Oststadt / Heilbronner Straße



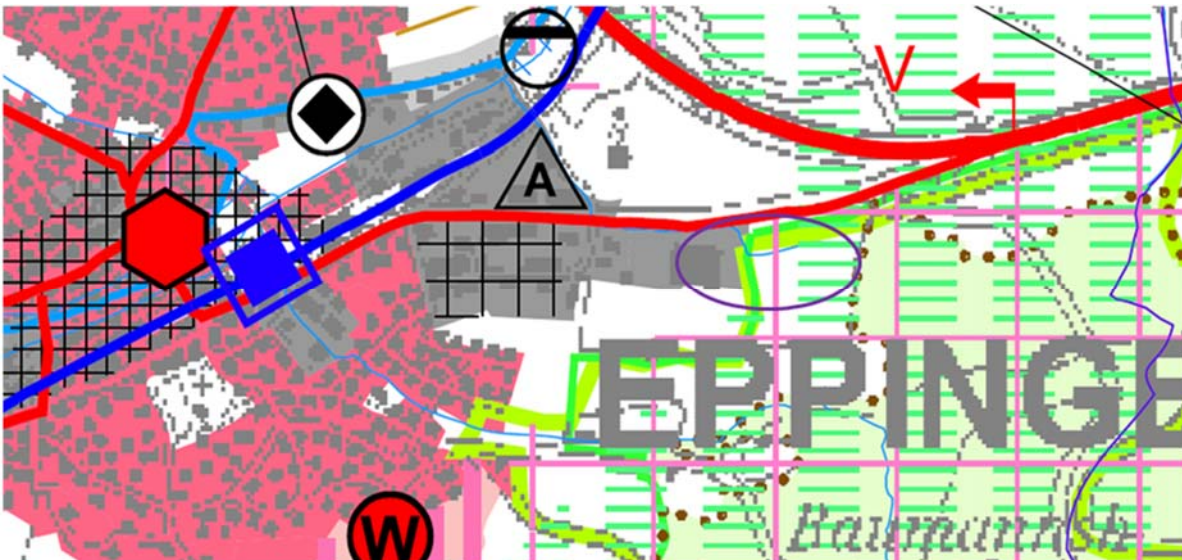


### 5.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet den Randbereich des regionalen Grünzugs, welcher die gesamte Kernstadt von Eppingen und den offenen Kraichgauraum sowie den Hardtwald umfasst (Plansatz 3.1.1 (Z)). Desweiteren stellt die Raumnutzungskarte den Ostrand des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für die Erholung dar (Plansatz 3.2.6.1). Damit tangiert der Bebauungsplan raumordnerische Ziele (Grünzug) und Grundsätze (Vorbehaltsgebiet für Erholung. In Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren 2. Änderung Oststadt / Heilbronner Straße ein Zielabweichungsverfahren beantragt.

Im Zuge des Zielabweichungsverfahrens wurden ausführliche Darlegungen getroffen, dass in den jeweiligen Schutzziele durch die Gebietsentwicklung die Grundzüge der Schutzziele nicht tangiert werden, mithin die Gebietsentwicklung im Zuge des Zielabweichungsverfahrens zugelassen werden kann.

Abb.: Darstellungen der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Lage am Rande des regionalen Grünzugs und im Vorbehaltsgebiet für die Erholung)



Mit Bescheid vom 01.08.2013 wurde die Abweichung von Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken zugelassen. Auf den Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 01.08.2013 wird verwiesen (Anlage zur Begründung des Bebauungsplans 2. Änderung Oststadt / Heilbronner Straße).

Da die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Nutzungsfunktion des Betriebswohnens funktional dem vorhandenen Betrieb zugeordnet ist und diesem dient, werden keine Konflikte mit der vorliegenden raumordnerischen Beurteilung gesehen.

## 5.4 Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich mit Stand der Gebietsmeldung von Januar 2005 nicht innerhalb des Geltungsbereichs der vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans bzw. der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans. Östlich an das Plangebiet grenzt das FFH-Gebiet 6820311 „Heuchelberg und östlicher Kraichgau“ an. Hinsichtlich des angrenzenden FFH-Gebietes wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung Oststadt / Heilbronner Straße eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt. Es wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt. Auf diese FFH-Vorprüfung wird verwiesen.

Im Hinblick auf die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Oststadt / Heilbronner Straße werden sich gegenüber den angrenzenden geschützten Bereichen im Vergleich zum Bestandsbebauungsplans keine Nachteile mit möglichen Eingriffswirkungen auf die Schutzgebietskulisse ergeben, da auch bislang bereits im Plangeltungsbereich gewerbliche Bauflächen festgesetzt sind und durch die vorgesehene 3. Änderung keine Bereiche mit grünordnerischen Belangen und Festsetzungen betroffen sind.

Abb.: Vorhandene Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW 2023)



## 5.5 Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Nördlich des Plangeltungsbereichs liegt mit dem Fläschlesbach und den begleitenden Gehölzstrukturen ein nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop (naturnaher Bachabschnitt an der Heilbronner Straße). Da ein Teil des Biotops im Zuge der Verlegung des Fläschlesbachs in Anspruch genommen wurde, wurde im Zuge des Bebauungsplans 2. Änderung Oststadt / Heilbronner Straße ein Antrag auf Ausnahme des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG gestellt. Eine entsprechende Ausnahme vom Biotopschutz wurde von Seiten des Landratsamt Heilbronn erteilt. In die erfolgte Renaturierung wie auch das geschützte Biotop wird mit dem Plangeltungsbereich der hier vorgesehenen 3. Änderung des Bebauungsplans Oststadt / Heilbronner Straße nicht eingegriffen.

Das Plangebiet liegt im östlichen Teilabschnitt innerhalb des Geltungsbereichs des Naturparks „Stromberg-Heuchelberg“. Im Zuge von konkurrierenden raumbedeutsamen Maßnahmen ist bei Naturparks der landschaftlichen Erholung ein besonderes Gewicht beizumessen. Im Hinblick auf die quantitative Intensität der Eingriffswirkung ist festzustellen, dass sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Oststadt / Heilbronner Straße gegenüber dem Bestandsbebauungsplans keine Nachteile ergeben, welche zu weiteren Belastungen gegenüber den Schutzzwecken des Naturparks führen., da auch bislang bereits im Plangeltungsbereich gewerbliche Bauflächen festgesetzt sind und keine Bereiche mit grünordnerischen Belangen und Festsetzungen betroffen sind.

## 5.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 5.7 Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegt nach Darstellung des Flächennutzungsplans möglicherweise ein Bodendenkmal (laufende Nr. 28: Vorgeschichtliche Siedlungsreste). Das mögliche Bodendenkmal wurde dabei nach Mitteilung des Landesdenkmalamtes nördlich des Fläschlesbachs vermutet. Hinsichtlich des im Flächennutzungsplan vorgemerkten Verdachtsfalls wurden durch das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 2. Änderung Oststadt / Heilbronner Straße am 12.02.2013 Schürfe durchgeführt. Im Zuge der Schürfe wurden keine Befunde festgestellt. Mit Schreiben vom 07.10.2013 wurde von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege mitgeteilt, dass der Verdacht, dass mit Kulturdenkmälern der Vorgeschichte zu rechnen ist, sich nicht bestätigen ließ und weitere Maßnahmen wie Ausgrabungen o.ä. seitens der Archäologischen Denkmalpflege nicht vorgesehen sind. Insofern besteht in diesem Aspekt im Kontext der vorliegenden 3. Änderung des Bestandsbebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf mehr.

## 5.8 Belange der Landwirtschaft, Schutzgut Boden

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In gleichem Maße besteht nach der Novellierung des Baugesetzbuchs nach § 1a (3) BauGB ein Querbezug zu § 15 (3) BNatSchG, im Rahmen dessen bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist; insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur in notwendigem Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist dabei vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauernden Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Die Frage der Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Interessen im Hinblick auf die gesamtbetriebliche Entwicklung der Firma Wild und des damit zusammenhängenden Entzugs landwirtschaftlicher Nutzflächen wurde ausführlich im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Oststadt / Heilbronner Straße dargelegt.

Für die nun vorgesehene 3. Änderung ist festzustellen, dass landwirtschaftliche Belange nicht weitergehend betroffen sind, da sich die Änderung auf eine im Bestandsbebauungsplan als gewerbliche Baufläche festgesetzte Teilfläche des Bestandsbebauungsplans bezieht.

Insofern werden in der Summe landwirtschaftliche Belange durch die vorgesehene 3. Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert.

## 6. Dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption

Städtebauliches Ziel ist es, den Standort für ein betriebsbezogenes Wohnen zunächst im unmittelbaren räumlichen Kontext des Betriebsstandortes und damit an einem städtebaulich integrierten Standort vorzusehen.

Die städtebauliche Konzeption sieht dabei vor, in einer Teilfläche im Bereich des nordöstlichen Rand der als gewerbliche Baufläche festgesetzten Entwicklungsflächen der Firma Wild einen Standort für ein betriebsbezogenes Wohnen zu entwickeln.

Mit diesem bereits als gewerbliche Baufläche gewidmeten Standort erfolgt basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplans kein weiteres Ausgreifen in den Landschaftsraum.

Bei dem geplanten Betriebswohnen im Zuge des Sondergebietes handelt es sich um eine untergeordnete und dem gewerblichen Bestandsbetrieb unmittelbar zugeordnete Form eines zeitlich befristeten betrieblichen Wohnens, welche die bislang geplante gewerbliche Nutzung im Plangeltungsbereich der 3. Änderung ablöst und in der Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers über den Bestandsbetrieb abgewickelt wird. Im Zuge der Erschließungsplanung begleitend zum Bestandsbebauungsplan wurde dabei bereits für das Schmutzwasser entsprechend den Regeln der Technik eine ausreichend dimensionierte Ableitung des Schmutzwassers in Richtung Kläranlage und für das anfallende Niederschlagswasser ein entsprechendes Entwässerungskonzept unter Einbeziehung von Rückhalteflächen entlang des Fläschlesbachs konzipiert. Die Maßnahmen wurden begleitend zum damaligen Bebauungsplanverfahren über ein wasserrechtliches Verfahren genehmigt und dementsprechend auch umgesetzt.

## 7. Flankierende Gutachten

### Schallimmissionsschutz

Für die Entwicklung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung betriebsbezogenes Wohnen liegt eine Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben im Plangebiet „Oststadt/Heilbronner Straße“ in Eppingen (Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart, Entwurf Stand 07.02.2023) vor, welche eine immissionsschutzrechtliche Prüfung beinhaltet, welche Maßnahmen ggfs. zum Schutz der Wohnnutzung gegenüber den umliegenden Lärmquellen (Verkehr / Gewerbelärm) erforderlich sind.

In der Zusammenfassung des Gutachtens wird ausgeführt (Auszug aus dem Gutachten):

#### **Straßenverkehr**

- *Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) herangezogen.*
- *An der geplanten Bebauung ergeben sich durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags und nachts eingehalten.*

#### **Gewerbe**

- *Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die geplante Bebauung wurden die Richtwerte für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.*
- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.*
- *Es treten Beurteilungspegel bis 59 dB(A) tags und bis 41 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten.*
- *Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.*
- *Das „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm wird tags und nachts eingehalten.*

**Auf das vorliegende Gutachten in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.**

## Artenschutz

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet.

Das Fachgutachten (Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung AWL, Obersulm, Stand Januar 2022) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„Aufgrund der qualitativ unzureichenden Habitateignung des Plangebiets, den defizitären Strukturen in dessen Umfeld und den gegebenen Vorbelastungen ist eine Betroffenheit der genannten Artengruppen durch das Vorhaben nicht gegeben. Tiefere faunistische Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind daher nicht erforderlich.“*

**Auf das vorliegende Gutachten in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.**

## Geruchsimmissionen und Staubimmissionen

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme (Stellungnahme zur Immissionssituation am geänderten Standort für Wohncontainer der Wild GmbH, Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, Stand 30.01.2023) erarbeitet. Im Rahmen der fachgutachterlichen Stellungnahme wurde geprüft, ob am Standort des geplanten Sondergebietes relevante Emissionen an Geruch und Staub zu erwarten sind, die einer Wohnnutzung entgegenstehen würden. Dabei wurden die vorhandenen Betriebsabläufe wie auch der Aspekt der vorhandenen Biogasanlage auf dem Betriebsgelände der Firma Wild betrachtet. Desweiteren wurden auch über den Betriebsstandort der Firma Wild hinausgehend mögliche Emittenten (Kläranlage) betrachtet und entsprechende Ausbreitungsberechnungen vorgenommen.

Das Fachgutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

### **Geruchsemissionen:**

*Die berechnete, zeitlich gewichtete Gesamtbelastung an Geruch zeigt Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 25 % der Jahresstunden am Standort der Wohncontainer. Für Wohnen in Gewerbegebieten gilt ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden. Bei den zu betrachtenden Flächen handelt es sich um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebsbezogenes Wohnen“.*

*Da es sich bei der zu betrachtenden Fläche um eine betriebsbezogene Wohnnutzung handelt, auf der sich die Saisonmitarbeiter maximal für einen Zeitraum von sechs Monate aufhalten, können im Einzelfall höhere Emissionen von bis zu 25 % zulässig sein.*

*Die abschließende Bewertung der überschlägigen Ergebnisse und die Entscheidung über die Notwendigkeit einer detaillierten Immissionsprognose obliegt der genehmigenden Behörde.*



**Staubemissionen:**

*Unter Annahme einer Hintergrundbelastung von ca. 15 µg/m<sup>3</sup> und der Tatsache, dass von den Umschlagprozessen keine relevanten Staubfrachten ausgehen, ist davon auszugehen, dass am geplanten Standort der Wohncontainer der Immissionswert von 40 µg/m<sup>3</sup> sicher eingehalten wird.*

**Auf das vorliegende Gutachten in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.**

**8. Städtebauliche Alternativenprüfung**

Im Kontext der Aufstellung eines Bebauungsplans sind Darlegungen zu treffen, inwieweit im Sinne der Vermeidung oder Minimierung von städtebaulichen Eingriffswirkungen andere Standort- oder Entwicklungsalternativen zum Tragen kommen könnten.

Die Zielsetzungen der Standortsuche des betriebsbezogenen Wohnens waren

- die Vermeidung einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen,
- die möglichst gute städtebauliche Einbindung des betriebsbezogenen Wohnens in die vorhandene städtebauliche Struktur des Betriebsstandortes,
- und das Platzieren des betriebsbezogenen Wohnens an einem möglichst immissionschutzrechtlich unproblematischen Standort.

Vor diesem Hintergrund erfüllt der gewählte Standort diese Zielsetzungen, während alternative Standorte im Kontext des Betriebskomplexes der Firma Wild und noch stärker außerhalb des Betriebskomplexes hier deutlich nachteiligere Standortoptionen bieten würden.

**9. Begründung der geänderten Darstellungen im Bebauungsplan und der geänderten Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften**

Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des Nutzungszweckes ein Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO (Sonstiges Sondergebiet) festgesetzt. Die Festsetzung als Sondergebiet ist erforderlich, da im Nutzungskanon de § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) über die in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, keine Wohnnutzungen zulässig sind. Das vorgesehene Betriebswohnen bildet dabei einen eigenständigen Nutzungscharakter aus, womit die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 (2) BauNVO angemessen ist.

Im Zuge der Festsetzungen zum betriebsbezogenen Wohnen im Kontext der Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes werden Regelungen im Hinblick auf die maximale Zahl an dort wohnenden Saisonarbeitskräften, auf den funktionalen Bezug des Wohnens auf die Betriebe des angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes und die maximale Dauer der Belegung getroffen. Die getroffenen Festsetzungen definieren damit klar die Anforderungen an das betriebsbezogene Wohnen und stellen damit eine Abgrenzung des betriebsbezogenen Wohnens gegenüber Wohnformen dar, wie sie in den §§ 2-7 zulässig sind.

Im Hinblick auf die Bauweise wird zudem entsprechend der gewünschten Kleinteiligkeit abweichend von den Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans (hier festgesetzt eine offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung) nun eine offene Bauweise festgesetzt.

Das Sondergebiet liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des GEe3, mithin gelten diese weiterhin auch für das Sondergebiet.

Auf die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wird jedoch aufgrund der abzusehenden Kleinteiligkeit und Untergeordnetheit des betriebsbezogenen Wohnens gegenüber den angrenzenden prägenden gewerblichen Kubaturen verzichtet.

Zur Anpassung der geplanten Bebauung des betriebsbezogenen Wohnens in das bestehende Gelände wird innerhalb des Sondergebietes die EFH-Höhe von 208,8 m ü.NN auf 210,8 m ü.NN angehoben.

In der Konsequenz wird in der Festsetzung zur Höhenlage (C 2.3) für das Sondergebiet zu den Vorkehrungen hinsichtlich einer Wasserhaltung mit dauerhafter Ableitung im Falle einer Unterschreitung der nun festgesetzten EFH bis zu der ursprünglich festgesetzten Höhe von 208,8 m ü.NN eine Ausnahme eröffnet.

Aufgrund der im Zuge der offenen Bauweise maximal zulässigen Gebäudelänge von 50m und der entstehenden Kleinteiligkeit der Gebäude für ein betriebsbezogenes Wohnen sind die Vorschriften zur äußeren Gestaltung von Baukörpern in D 1.3 nicht auf das Sondergebiet anzuwenden.

## **10. Abzusehende Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entfällt nach § 13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Kompensationserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffs - Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, so ist dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen:

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

### **Darstellung der grünordnerischen Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkungen in die Schutzgüter:**

#### **Schutzgut Arten und Biotope / Biotopverbund**

Die vorgesehene Nutzung für betriebsbezogenes Wohnen bezieht sich auf eine im Bestandsbebauungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesene und bereits gewerblich genutzte Teilfläche. Umgesetzte oder im Zuge des Bestandsbebauungsplans beabsichtigte grünordnerische Maßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen sind hier nicht berührt. Entsprechend sind im Schutzgut Arten und Biotope wie auch im Aspekt des Biotopverbunds hier keine zusätzlichen oder modifizierten Eingriffswirkungen zu erwarten.

#### **Eingriffsaspekt der „Fläche“, Bedeutung für die Landwirtschaft**

Das Plangebiet bezieht sich auf den beplanten Innenbereich und besitzt bereits Baurecht und wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Das bestehende Baurecht wird im Zuge der Bebauungsplanänderung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung zwar verändert, dies hat jedoch keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Aspekt der „Fläche“. Stattdessen trägt die Änderung des Bebauungsplans im Sinne der Förderung der Innenentwicklung dazu bei, weitergehende bauliche Entwicklungen im Außenbereich im Sinne einer Platzierung des betriebsbezogenen Wohnens im Außenbereich zu minimieren.

#### **Schutzgut Boden**

Die vorgesehene Nutzung des betriebsbezogenen Wohnens greift aufgrund ihrer Lage im Bereich gewerblicher Flächen zwar in teilweise noch ungestörte Bodenfunktionen ein.

Zu berücksichtigen ist aber bei der Eingriffswirkung, dass der Standort für das betriebsbezogene Wohnen sich innerhalb der bereits als gewerblichen Baufläche festgesetzten Fläche und der damit verbundenen festgesetzten Grundflächenzahl befindet und deshalb faktisch über die Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans hinaus keine zusätzlichen Versiegelungsflächen entstehen.

## **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet der geplanten Änderung für ein betriebsbezogene Wohnen bezieht sich auf eine bereits als gewerbliche Baufläche gewidmete Teilfläche des Bestandsbebauungsplans.

Weitergehende Eingriffswirkungen in das Schutzgut Wasser entstehen weder durch eine weitergehende Inanspruchnahme oder mittelbare Auswirkungen auf benachbarte Gewässer (Fläschlesbach), noch durch eine über die Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans hinausgehende Versiegelungswirkung.

## **Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung**

Das Plangebiet der geplanten Änderung für ein betriebsbezogene Wohnen bezieht sich auf eine bereits als gewerbliche Baufläche gewidmete Teilfläche des Bestandsbebauungsplans.

Durch die geplante Änderung entstehen keine größeren Kubaturen und auch kein höherer Versiegelungsgrad, so dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima gegenüber dem Bestandsbebauungsplan nicht zu erwarten sind. Ebenso verändern sich die Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung nicht, da durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung kein weitergehendes Retentionsvolumen von angrenzenden Gewässern in Anspruch genommen oder etwa der Abfluss bei Starkregenereignissen verändert wird.

## **Schutzgut Mensch / Erholung**

Im Schutzgut Mensch / Erholung besitzt das Plangebiet als gewidmete gewerbliche Baufläche keine Bedeutung für die siedlungsnahen Erholungsnutzung, da der Plangeltungsbereich ein Teil der gewerblichen Betriebsfläche der Firma Wild darstellt.

Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit erfolgte eine Untersuchung der zu erwartenden Geräuschimmissionen an der geplanten Bebauung zur Sicherstellung eines gesunden Wohnens im betriebsbezogenen Kontext.

## **Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet der geplanten Änderung für ein betriebsbezogene Wohnen bezieht sich auf eine bereits als gewerbliche Baufläche gewidmete Teilfläche des Bestandsbebauungsplans mit vorhandenen Festsetzungen (Gebäude bis 7,20 m bzw. 10,0 m Höhe zulässig). Vor diesem Hintergrund ergibt sich durch die Änderung des Bestandsbebauungsplans gegenüber den Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans keine grundlegend veränderte Eingriffswirkung in das Siedlungs- und Landschaftsbild durch Kubaturen und damit verbundene visuelle Wirkungen.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz**

Sachgüter existieren nach aktuellem Status nicht innerhalb des zu ändernden Teilbereichs im Plangebiet.

Kulturgüter: Das Plangebiet der geplanten Änderung für ein betriebsbezogene Wohnen bezieht sich auf eine bereits als gewerbliche Baufläche gewidmete Teilfläche des Bestandsbebauungsplans. Hinsichtlich des im Flächennutzungsplan vormerkten Verdachtsfalls eines Bodendenkmals wurden im Kontext des Bestandsbebauungsplans durch das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg am 12.02.2013 Schürfe durchgeführt. Es wurden keine Befunde festgestellt. Mit Schreiben vom 07.10.2013 wurde von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege mitgeteilt, dass der Verdacht, dass mit Kulturdenkmalen der Vorgeschichte zu rechnen ist, sich nicht bestätigen ließ und weitere Maßnahmen wie Ausgrabungen o.ä. seitens der Archäologischen Denkmalpflege nicht vorgesehen sind.

## **Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen**

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen könnten sich nach heutigem Ermessen auf Unfälle und Katastrophen beziehen, welche im betriebsbezogenen Zusammenhang mit dem Betrieb der Firma Wild und hier insbesondere die dort vorhandenen Biogasanlage liegen. Die Biogasanlage stellt aufgrund der gehandhabten und gelagerten Menge an Biogas einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5 a BImSchG dar. Aus diesem Grunde wurde eine Vorabstimmung hinsichtlich des Standortes und des Abstandes des geplanten betriebsbezogenen Wohnens zur Biogasanlage mit der zuständigen Fachbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart vollzogen. Das Vorhaben stellt aus Sicht der Fachbehörde kein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG i.V.m. dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit KAS 18 oder § 55 LBO dar. Aus störfallrechtlicher Sicht ist jedoch ein Sicherheitskonzept mit Evakuierungs-/Alarmplan aufzustellen und es sind die Belange des Arbeitsschutzes durch die zuständige Behörde zu prüfen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte bestehen von Seiten der Fachbehörde keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Sonstige immissionsschutzrechtliche Katastrophen ausgehend von möglichen Havarien von umliegenden Gewerbebetrieben sind kaum anzunehmen, da hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld bekannt sind.

## **Fazit der geprüften Eingriffswirkungen**

In der Summe existieren aufgrund der Tatsache, dass sich die geplante Änderung für ein betriebsbezogenes Wohnen auf eine bereits als gewerbliche Baufläche gewidmete Teilfläche des Bestandsbebauungsplans mit bestehenden Festsetzungen für eine gewerbliche Nutzung bezieht, keine relevanten abzusehenden Eingriffswirkungen.

Vor diesem Hintergrund kann aus fachlicher Sicht von der Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

## 11. Planverwirklichung / Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 12. Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans OSTSTADT / HEILBRONNER STRASSE erfolgt in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dementsprechend wird keine Umweltprüfung durchgeführt, von einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a BauGB wird abgesehen.

## 13. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am 18.07.2023 gebilligt.

## 14. Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten werden ergänzend Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan:

- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zum Bebauungsplan Oststadt – Heilbronner Straße, 3. Änderung, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung AWL, Obersulm, Stand Januar 2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben im Plangebiet „Oststraße/Heilbronner Straße“ in Eppingen (Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, Stand 07.02.2023)
- Fachgutachterliche Stellungnahme zur Immissionssituation am geänderten Standort für Wohncontainer der Wild GmbH, Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, Stand 30.01.2023

Stuttgart, den 04.07.2023  
Netzwerk für Planung und Kommunikation  
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Eppingen, den 04.07.2023  
Thalmann  
Bürgermeister