



Planzeichenerklärung

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

 Sonstiges Sondergebiet:
Zweckbestimmung: Gartenanlage (§ 11 BauNVO)

2. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot)

3. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

 Flächen für Stellplätze

4. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

 20 kV-Freileitung
mit Schutzstreifen (beidseits der Leitungssache je 7,50 m)

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche

 Zweckbestimmung Verkehrsgrün

 Private Grünfläche

5. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

 Einzelpflanzgebot zur Anpflanzung von Bäumen

 Flächiges Pflanzgebot

 Pflanzgebot
- vgl. textliche Festsetzungen -

6. Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

 Richtung des Hauptbaukörpers

Nachrichtliche Hinweise

 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
(§ 9 (1) Nr. 16, § 9 (6a) BauGB)

 Höhenlinien

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	10.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	10.01.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am	10.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom	13.01.2020
	bis	28.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom	13.01.2020
	bis	28.01.2020
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	10.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	13.03.2020
	und	17.04.2020
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom	27.04.2020
	bis	29.05.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom	23.03.2020
	bis	24.04.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am	30.06.2020
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GmO/BW	am	30.06.2020
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	10.07.2020

Eppingen, Thalmann, Bürgermeister



Stadt Eppingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Scheuerle - 5. Änderung" Plan Nr. 750.018.05 B-Plan nach § 13a BauGB

Stand 30.06.2020

Originalmaßstab M 1:500



Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: info@sippelbuff.de



**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Scheuerle – 5. Änderung“
Plan Nr. 750.018.05**

– Sondergebiet –

Begründung

Stand: 30.06.2020

Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 750.018.05 „Scheuerle – 5. Änderung“ in Eppingen:

1. Allgemeines

Die Große Kreisstadt Eppingen ist eine Flächengemeinde mit sechs Stadtteilen und derzeit rund 22.000 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.

2. Erfordernis / Ziele der Bauleitplanung / Verfahrenswahl

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

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans bildet die Tatsache, dass im Zusammenhang mit der Gartenschau 2021 in Eppingen bestehende Kleingärten im Innenstadtbereich in Anspruch genommen werden. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB resultiert in der Folge aus der kommunalen Zielsetzung, den Kleingärtnern auf einem städtischen Grundstück Ersatzflächen anzubieten.

Der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen als gewerbliche Baufläche dargestellte Plangeltungsbereich liegt im Osten der Siedlungsstruktur der Stadt Eppingen an der Scheuerlesstraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. 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) bezieht,
- da der Bebauungsplan den Aspekt der Innenentwicklung verfolgt, hier insbesondere das Ziel, für die im Zuge der Umsetzung der Gartenschau 2021 erforderliche ersatzweise Unterbringung von Kleingärten eine Flächenentwicklung im Außenbereich zu vermeiden und stattdessen die zu verlagernden Kleingärten im Innenbereich unterzubringen und hierfür die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen (Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung),
- weniger als 20.000 m² 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 (in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium sind keine Auswirkungen durch Störfallbetriebe zu erwarten).

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 bis 4 BauGB. Entsprechend gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Dies bedeutet, dass:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen wird,
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist,
- und die Möglichkeit gegeben ist, den Flächennutzungsplan redaktionell zu berichtigen.

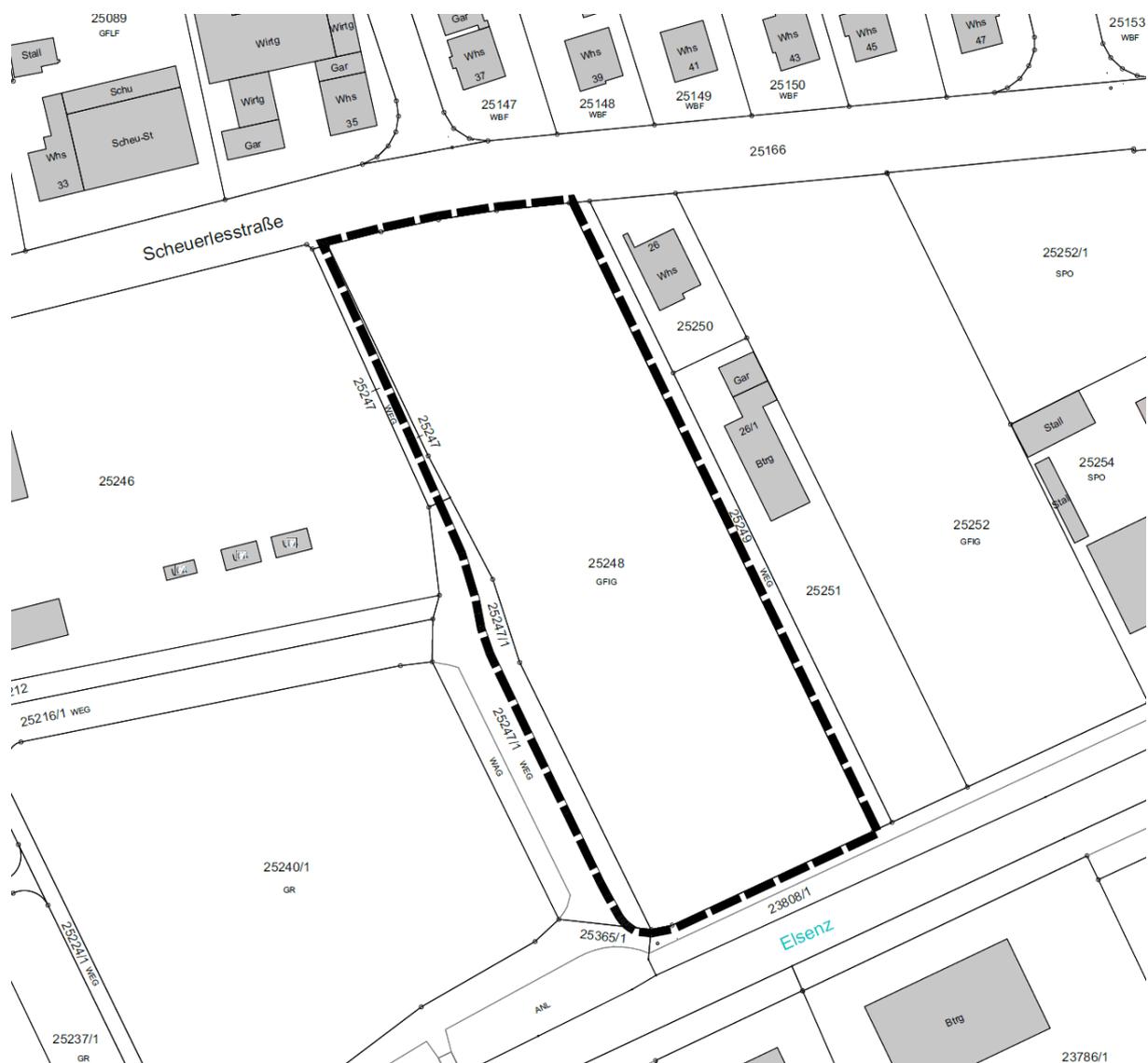
3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scheuerle – 5. Änderung“ liegt auf Gemarkung Eppingen und wird begrenzt:

- im Norden durch die Scheuerlesstraße,
- im Osten durch gewerbliche Betriebsgrundstücke,
- im Süden und Westen durch Geh- und Radwege.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet das Flurstück Nr. 25248 und Teilflächen der Flurstücke 25247 und 25247/1, Gemarkung Eppingen und umfasst insgesamt rund 0,68 ha.

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes (unmaßstäblich)



4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Stadt Eppingen und werden derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Bei dem überwiegenden Teil der Fläche handelt es sich um Grünland, das erst vor wenigen Jahren eingesät wurde und seitdem regelmäßig gemäht und gemulcht wird. Am östlichen Rand sind zudem lineare Gehölzstrukturen vorhanden.

Das Plangebiet liegt an der Scheuerlesstraße und wird an zwei Seiten von öffentlichen Fuß- und Radwegen begrenzt. Im Osten grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an.

Im weiteren Umfeld befinden sich nördlich der Straße Misch- und Wohngebiete sowie im Westen eine Umspannstation der EnBW und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

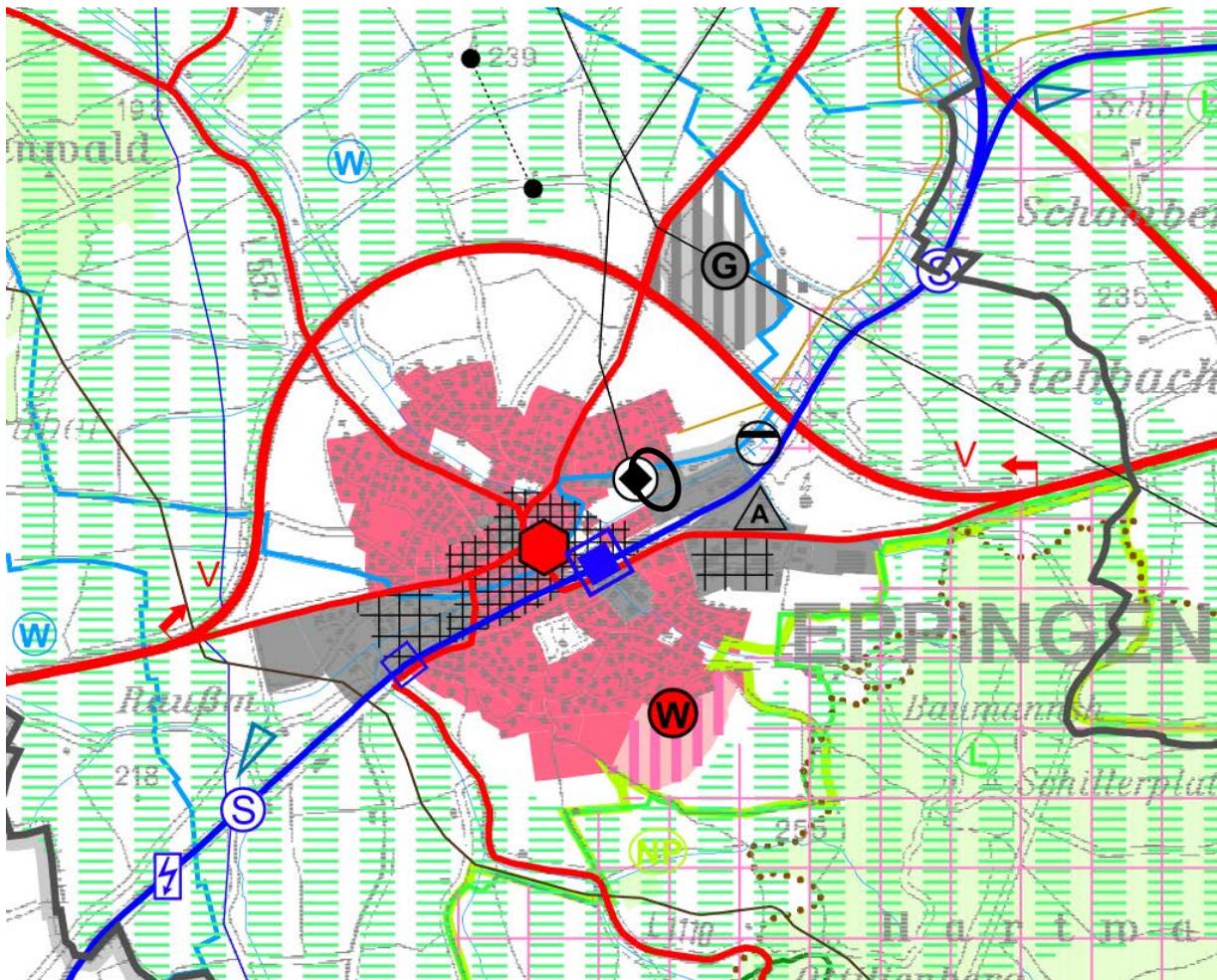
5. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) aus.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Umspannwerk, das nach Plansatz 4.2.2.3 Abs. 2 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 von beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten ist.

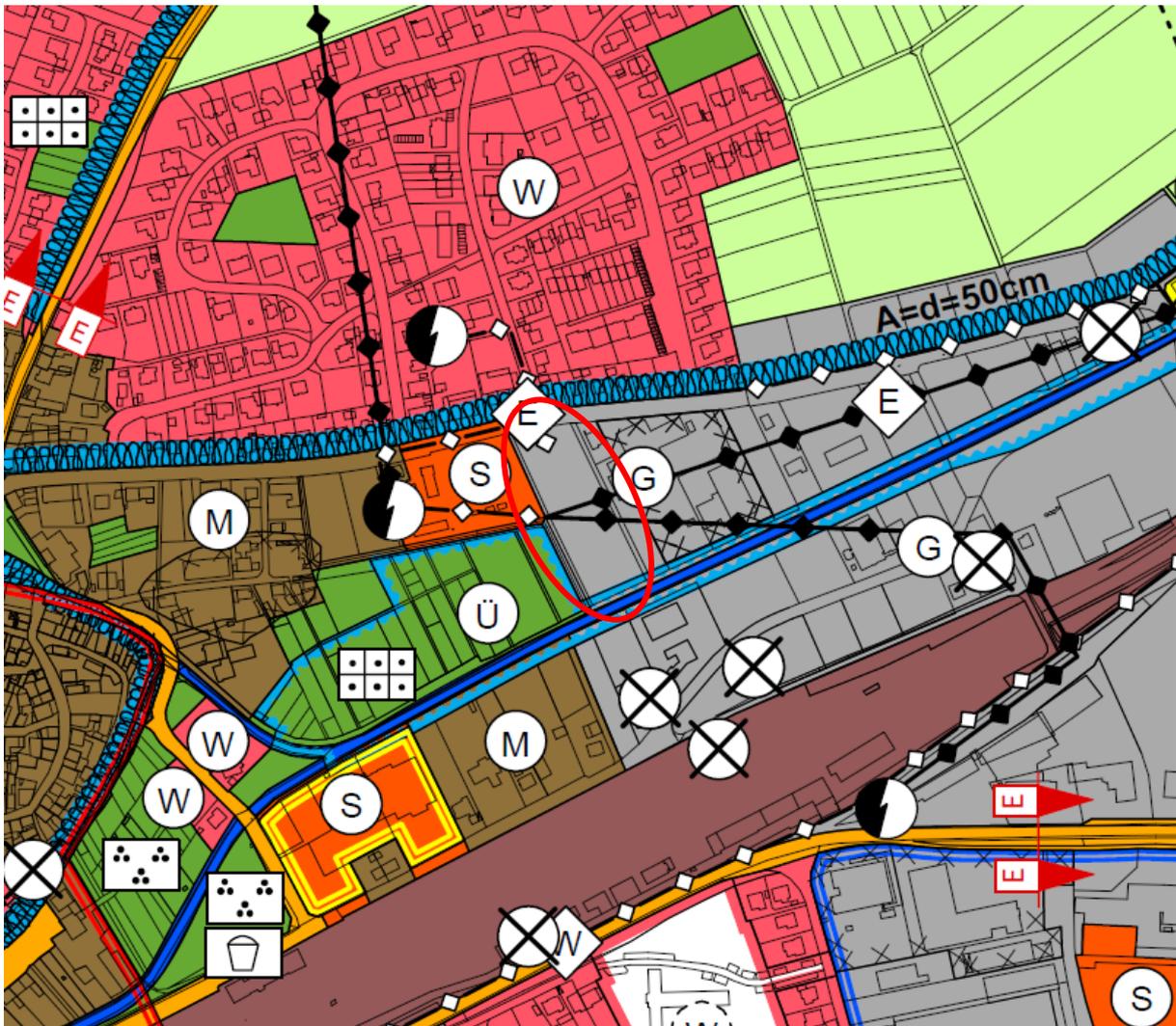
Die Trasse der 20 kV-Freileitung, die im Bereich des Plangebiets verläuft, ist nach Abstimmung mit dem Regionalverband jedoch nicht regionalbedeutsam und muss nicht freigehalten werden. Eine Abstimmung mit dem Netzbetreiber ergab, dass zum Schutz der vorhandenen Leitung lediglich bestimmte Abstände einzuhalten sind (vgl. Kap. 7.8. und Hinweise E 9. in den textlichen Festsetzungen). Das Ziel der Raumordnung bezüglich Trassen der Energieversorgung mit regionaler und überregionaler Bedeutung ist deshalb nicht tangiert.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2019)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, stellt das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dar.

Der Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Nachgang zu dem Bebauungsplanverfahren berichtigt (Darstellung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Gartenanlage).

Abb. 3: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als innerörtliche Freifläche mit mittlerem Raumwiderstand dar. Für die an die Elsenz angrenzende Teilfläche sind als landschaftsplanerische Maßnahmen die Sicherung und gestalterische Weiterentwicklung von Wert gebenden innerörtlichen Freiräumen, die Attraktivierung der Aufenthaltsqualität, die Verbesserung der ökologischen Funktionen sowie für den südlich angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Weg die Attraktivierung wichtiger innerörtlicher Wegeverbindungen vorgesehen.

Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan

Der rechtskräftige Bestandsbebauungsplan „Scheuerle – 4. Änderung“ vom 23.09.2005, weist im Plangeltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 aus.

Abb. 4: Bebauungsplan „Scheuerle – 4. Änderung“



Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Scheuerle – 5. Änderung“ werden die bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bestandsbebauungsplanes aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Die verbleibenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Scheuerle – 4. Änderung“ bleiben weiterhin bestehen und sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Scheuerle – 5. Änderung“ vereinbar

Zur Veranschaulichung ist nachfolgend eine Überlagerung der beiden Bebauungspläne dargestellt.

Abb. 5: Bebauungsplan „Scheuerle – 4. Änderung“ überlagert mit 5. Änderung



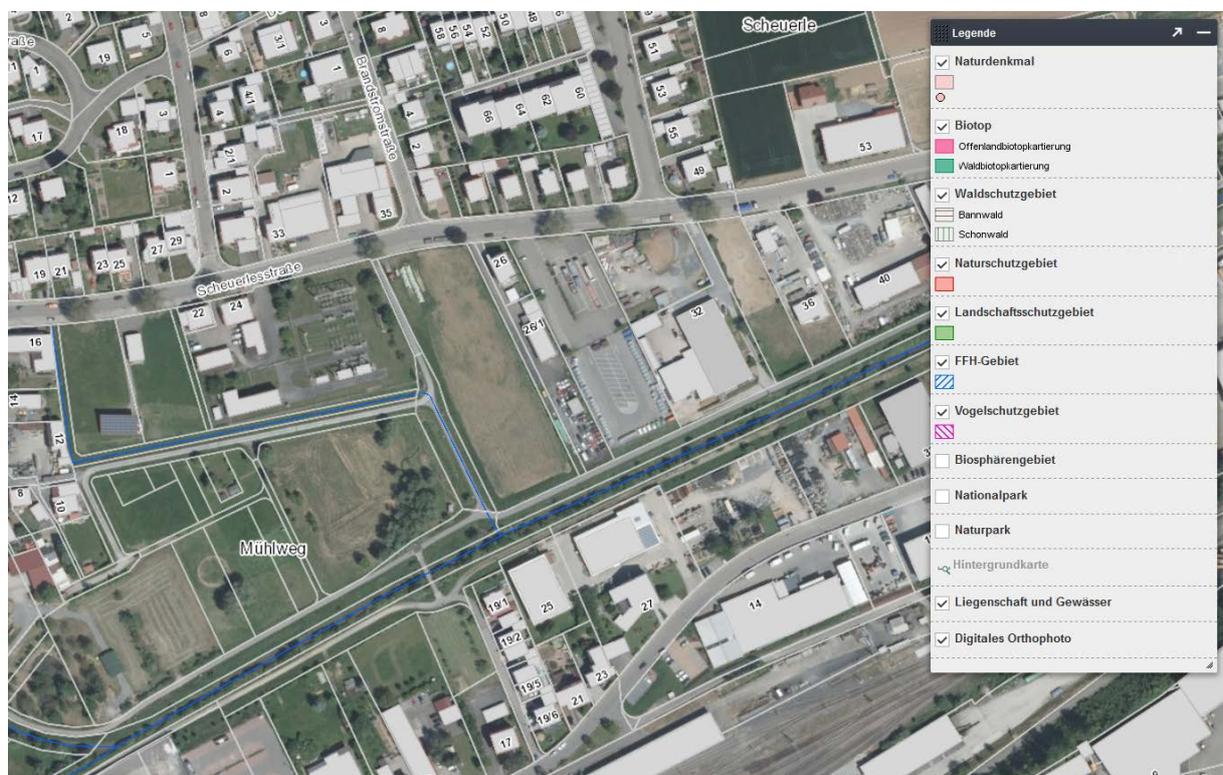
Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich mit Stand der Gebietsmeldung von Januar 2005 nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs.

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

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

Abb. 6: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2019)



Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Nördlich befindet sich die Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Eppingen (Brunnen Kleinallmend, Brunnen Bruch und Bräunling).

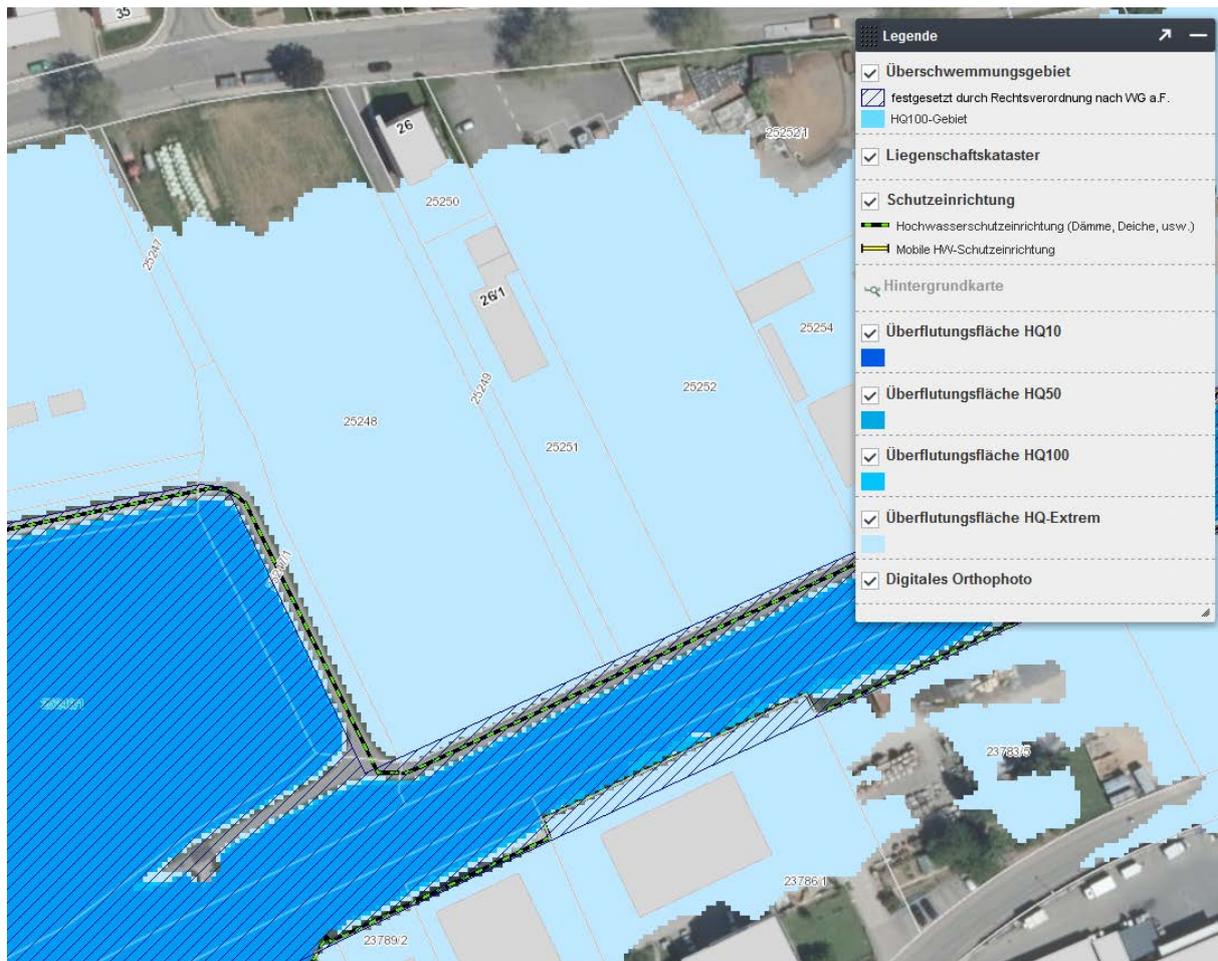
Abb. 7: Lage zu Wasserschutzgebieten (Quelle: LUBW, 2019)



Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz

Der Südrand des Plangebietes liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes Elsenz (ÜSG-Nr. 63012500004, festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 06.02.1987).

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen vollständig außerhalb des HQ_{100} , jedoch überwiegend innerhalb des HQ_{extrem} .

Abb. 8: Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, 2019)

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Kenntnisse über Boden- oder Kulturdenkmale liegen derzeit nicht vor.

Belange der Landwirtschaft

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

In der Wirtschaftsfunktionenkarte und der Flächenbilanzkarte ist das Plangebiet nicht als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Fläche ist nicht an einen Landwirt verpachtet und wird dementsprechend auch nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern regelmäßig vom städtischen Bauhof durch Mähen und Mulchen gepflegt. Aus diesem Grund ist durch die geplante Nutzungsänderung kein landwirtschaftlicher Betrieb betroffen. Der Eingriff durch die Planung ist deshalb im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft und agrarstrukturelle Belange als nicht erheblich einzustufen.

6. Dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche und grünordnerische Entwicklungskonzeption

Bauliche Entwicklung und Erschließung

Über den Bebauungsplan soll die Errichtung einer Gartenanlage als Ersatz für wegfallende Kleingärten im Bereich des Gartenschaugeländes ermöglicht werden. Vorgesehen ist dabei die Anlage von ca. 21 Gartenparzellen mit einer Größe von 200 – 400 m².

Die Erschließung der Fläche soll über eine Zufahrt von der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Scheuerlesstraße erfolgen. Direkt im Anschluss an die Zufahrt ist ein Parkplatz mit ca. 24 Stellplätzen vorgesehen. Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt dann über Fußwege mit Anbindung an den angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg.

Vorgesehene grünordnerische Einbindung

Zur Einbindung der Gartenanlage gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet ist vorgesehen, an der östlichen Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. Zur grünordnerischen Gliederung des Plangebiets im Bereich des Parkplatzes und entlang des Geh- und Radwegs im Westen sollen zudem insgesamt acht Einzelbäume sowie innerhalb des Gebiets mindestens vier weitere Einzelbäume gepflanzt werden.

Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Zur Versorgung der Gartenanlage mit Frischwasser wird ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung erfolgen. Dadurch wird auch ein Anschluss an den in der Scheuerlesstraße vorhandenen öffentlichen Abwasserkanal erforderlich.

Die Ableitung des im Bereich der Verkehrsflächen (Zufahrt, Parkplätze und Wege) anfallenden Oberflächenwassers erfolgt ebenfalls über den Anschluss an den Abwasserkanal in der Scheuerlesstraße.

Darüber hinaus im Bereich der Gartenanlage anfallendes unbelastetes Regenwasser soll innerhalb des Gebiets der Versickerung zugeführt werden.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gartenanlage zu schaffen, wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenanlage“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets sind entsprechend § 11 BauNVO die zulässigen Nutzungen entsprechend der vorliegenden Planung detailliert festgesetzt, dabei werden für die gärtnerische Nutzung typische Nebenanlagen zugelassen.

Eine anderweitige Nutzung, insbesondere die Wohnnutzung, die nicht mit dem Charakter einer Gartenanlage vereinbar ist, wird innerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen durch Geruchs- oder Lärmimmissionen in den benachbarten Wohngebieten wird die Tierhaltung im Sondergebiet ausgeschlossen.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht damit dem verfolgten Nutzungszweck und definiert diese entsprechend der Anforderungen des § 11 Abs. 2 BauNVO in ausreichend konkretem Maße.

7.2. Mindestmaße für die Größe der Grundstücke

Um den Charakter des Gebiets als Gartenanlage sicherzustellen und in diesem Zusammenhang die Dichte der Bebauung mit Gartenlauben zu regeln, wird für die Gartenparzellen eine Mindestgröße festgesetzt.

7.3. Nebenanlagen

Die mögliche bauliche Nutzung innerhalb des Sondergebiets wird durch Regelungen zu Art, Lage und Größe von Nebenanlagen festgelegt. Ziel ist einerseits, angemessene Nebenanlagen, die für die gärtnerische Nutzung erforderlich sind (Gartenlauben, Gewächshäuser), zu ermöglichen, andererseits jedoch auch den Überbauungsgrad und die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zu reglementieren.

Die Begrenzung der Kubatur von Gartenlauben auf maximal 70 m³ zielt darauf ab, dass bei einer Ausnutzung der zulässigen Firsthöhe und Grundfläche leicht geneigte Dächer gebaut werden und damit im Hinblick auf die visuelle Wirkung durchgängig 3,0 m hohe Flachdachbauten vermieden werden.

Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist die Errichtung von baulichen Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen im Hinblick auf den Hochwasserschutz untersagt.

7.4. Stellung baulicher Anlagen

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Ausrichtung der Längsseiten von Gartenlauben und dient der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und der Gewährleistung eines harmonischen Gesamterscheinungsbilds.

7.5. Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese dienen zum einen der Sicherung der Erschließung der Gartenanlage, zum anderen der Bereitstellung ausreichender Parkmöglichkeiten für die Nutzer des Gebiets

7.6. Grundstückszufahrten / Zufahrtsverbote

Die festgesetzten Zufahrtsverbote haben zum einen das Ziel, eine geordnete Zufahrt auf das Grundstück zu gewährleisten. Deshalb werden Zufahrtsverbote entlang der Scheuerlesstraße mit Ausnahme der geplanten Zufahrt festgesetzt.

Zudem soll verhindert werden, dass die Gartenanlage mit Fahrzeugen befahren wird, da für die innere Erschließung lediglich Fußwege vorgesehen sind. Zu diesem Zweck wird ein Zufahrtsverbot an der südöstlichen Grenze des Parkplatzes festgesetzt.

7.7. Flächen für Stellplätze

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, um die Anordnung der Parkierung in Zuordnung zur Scheuerlesstraße zu regeln, die für die Erschließung vorgesehen ist.

7.8. Hauptversorgungsleitungen

Im Bereich des Plangebietes verläuft eine oberirdische Versorgungsleitung (20 kV-Freileitung). Zum Schutz dieser Leitung ist innerhalb des in der Plandarstellung festgesetzten Schutzstreifens mit einer Breite von je 7,50 m beidseits der Leitungsachse das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig.

Die Errichtung baulicher Anlagen entsprechend der Festsetzungen zu Nebenanlagen ist innerhalb des Schutzstreifens der Leitung möglich, da dabei die erforderlichen Abstände eingehalten werden.

7.9. Grünflächen

Zur Gliederung und Gestaltung der Straßenräume sind zwischen der Scheuerlesstraße, dem Fuß- und Radweg sowie dem Parkplatz der Gartenanlage öffentliche Flächen für Verkehrsgrün festgesetzt.

Zur Sicherung der Belange des Hochwasserschutzes ist im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Elsenz eine private Grünfläche festgesetzt.

7.10. Pflanzgebote

Zur Eingrünung des Plangebiets wird am östlichen Rand ein flächiges Pflanzgebot zur Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke festgesetzt. Die übrigen Ränder sowie die einzelnen Gartenparzellen sollen mit geschnittenen Hecken eingegrünt werden.

Zur grünordnerischen Gliederung und Durchgrünung werden zudem Einzelpflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen entlang des angrenzenden Fuß- und Radwegs, im Bereich der Stellplätze sowie innerhalb der Gartenanlage festgesetzt. Die Pflanzgebote dienen der visuellen Wirkung auf das Ortsbild und der Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope.

7.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Durchgrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung, zur Dachbegrünung und zur Minimierung der Versiegelung durch Verwenden von wasserdurchlässigen Belägen und Materialien getroffen.

Die Unzulässigkeit von losen Stein-/ Materialschüttungen (Schottergärten) dient der Entwicklung von Gartenflächen mit ökologischer Wertigkeit und damit den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima.

Das Verbot des Waschens und Wartens von Fahrzeugen oder technischen Geräten dient den Schutzgütern Boden und Wasser, das Verbot des Pestizideinsatzes zusätzlich dazu auch noch dem Schutzgut Arten und Biotope.

Die Maßgaben zur Beleuchtung dienen dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope und der artenschutzrechtlichen Vermeidung.

8. Erläuterungen zu den Örtlichen Bauvorschriften

8.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur verbesserten Einbindung und zur Vermeidung von visuellen Belastungswirkungen auf das räumliche Umfeld des Plangebietes werden Festsetzungen zur Gestaltung und Farbgebung der Dächer und Fassaden getroffen. Zusätzlich werden zur Vermeidung von Blendwirkungen für die Fassadengestaltung bestimmte Materialien ausgeschlossen.

Zur Förderung von regenerativen Energien sind unabhängig von den Festsetzungen zur Dacheindeckung Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig (z.B. Anbringen von Photovoltaikanlagen).

8.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzungen der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

Stützmauern und Böschungen

Um visuell wirksame Stützmauern auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird die Höhe auf maximal 0,5 m begrenzt. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) auszugleichen. Das Ziel ist dabei höhenbedingte Übergänge harmonisch zu gestalten und unnötige Eingriffe in das natürliche Gelände zu vermeiden.

Einfriedigungen

Die Maßgaben zu Einfriedigungen dienen einerseits dazu, die für die Abgrenzung der Gartenparzellen erforderlichen Einfriedigungen zu ermöglichen, andererseits verfolgen die Regelungen auch das Ziel, Einfriedigungen in Höhe und Form in einem vertretbaren visuellen Rahmen zu halten.

8.3. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Um die Versorgung der Gartenanlage mit Strom zu ermöglichen, werden die dafür notwendigen elektrischen Versorgungseinrichtungen innerhalb des Sondergebiets zugelassen.

8.4. Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen sowie zur Minimierung von visuellen Störwirkungen auf das umgebende Ortsbild sind Werbeanlagen nicht zulässig.

9. 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 (§ 13a 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:

Artenschutz

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung (Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand 25. November 2019) vor.

Gegenstand der Prüfung waren die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten. Geprüft wurde, ob eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten zu erwarten ist. Im Zuge des Fachbeitrags Artenschutz wird folgende Vermeidungsmaßnahme definiert (nachfolgend Auszug aus dem genannten Gutachten):

Die Zeiten für die Entnahme von Gehölzen werden unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten und nach den Regelungen des § 39 BNatSchG auf Oktober bis Februar beschränkt.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten ist. Ein vertiefender Prüfbedarf besteht nicht.

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

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

Schutzgut Arten und Biotope

Im derzeitigen Zustand handelt es sich bei dem Grundstück um Grünland, das erst vor wenigen Jahren eingesät wurde. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und gemulcht, eine landwirtschaftliche Nutzung besteht jedoch nicht. Randlich sind lineare Gehölzstrukturen bestehend aus Sträuchern und jungen Bäumen vorhanden. In der Summe besteht damit ein durchschnittliches Biotoppotenzial, in welches überwiegend durch die Erschließungsanlagen im Norden des Plangebiets und darüber hinaus nur in untergeordnetem Maße durch die flächig und in der Anzahl begrenzten Nebenanlagen eingegriffen wird.

Im Zuge des Bebauungsplans werden Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die gärtnerische Gestaltung der entstehenden Gärten und die Begrünung von Dächern sowie in Form von Pflanzgeboten zur Sicherstellung einer strukturellen Durchgrünung und Einbindung der Gartenanlage getroffen.

Zum faunistischen Potenzial vgl. beiliegende Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung (Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand 25. November 2019).

Gegenüber der bisherigen geplanten gewerblichen Nutzung verbessert sich die Situation im Aspekt des Schutzguts Arten und Biotope, da in der Summe deutlich weniger Flächen versiegelt und stattdessen über die Gartenanlage grünordnerische Strukturen (Baumstandorte, Hecken, Gärten) geschaffen werden, welche dem Schutzgut Arten und Biotope durch ihre Habitatfunktion zu Nutzen kommen.

Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund

Im Hinblick auf den Biotopverbund liegt das Plangebiet nicht im Gebiet einer Kernfläche oder eines Suchraums des landesweiten Biotopverbundes, sondern räumlich isoliert innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Gegenüber der bisherigen geplanten gewerblichen Nutzung verbessert sich die Situation im Aspekt des Biotopverbunds deutlich, da über die Entwicklung der Gartenanlage grünordnerische Strukturen (Baumstandorte, Hecken, Gärten) geschaffen werden, welche den Biotopverbundaspekt entlang der Elsenz stärken.

Eingriffsaspekt der „Fläche“, Bedeutung für die Landwirtschaft

Das Plangebiet bezieht sich auf den beplanten Innenbereich und besitzt bereits ein Baurecht, welches im Zuge der Bebauungsplanänderung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung deutlich reduziert wird, was positive Auswirkungen auf den Aspekt der „Fläche“ besitzt. Im Sinne der Förderung der Innenentwicklung wird zudem vermieden, dass Außenbereichsflächen für die Errichtung der Gartenanlage herangezogen werden.

Das Plangebiet besitzt in der Ausgangssituation keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht nach der geologischen Karte (BK50, LGRB 2019) aus Auenlehm. Unterlagen aus der Reichsbodenschätzung zur Einstufung bzw. Klassifizierung der Bodenfunktionen liegen aufgrund der Innenbereichslage nicht vor. Aufgrund der Bewertung vergleichbarer Böden außerhalb der Siedlung kann jedoch grundsätzlich von hohen Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Vor dem Hintergrund des bereits vorhandenen Planungsrechts mit einer GRZ von 0,6 werden durch die Änderung der geplanten Nutzung mit einem deutlich geringeren Flächenanteil an Versiegelung deutlich geringere Eingriffswirkungen im Schutzgut Boden ausgelöst, die zudem noch im Kontext der Förderung der Innenentwicklung und dem damit verbundenen Ziel einer Minimierung der Inanspruchnahme hochwertige landwirtschaftlicher Böden im Außenbereich zu sehen sind.

Im Zuge des Bebauungsplans werden darüber hinaus Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffswirkungen getroffen (Festsetzungen zum Überbauungsgrad durch Nebenanlagen, Festsetzungen zur Versiegelung), welche dem Schutzgut Boden zu Gute kommen, es verbleibt deshalb ein Eingriff in das Schutzgut Boden im Bereich der Erschließung und der Nebenanlagen mit mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

In einem Abstand von ca. 5 – 6 Metern zur südlichen Grenze des Plangebiets verläuft die Elsenz, ein Gewässer II. Ordnung. Hinsichtlich vorhandener Hochwassergefahren liegt der Südrand des Plangebietes innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen vollständig außerhalb des HQ₁₀₀, jedoch überwiegend innerhalb des HQ_{extrem}.

Die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Wasser sind aber aufgrund der irreversiblen Zerstörung der Bodenstrukturen durch Überbauung und Erschließungsanlagen ebenfalls mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten (Verlust der Bodenfunktion als Filter und Puffer und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf). Im Vergleich zur bisher geplanten gewerblichen Nutzung sind die Eingriffswirkungen jedoch als deutlich geringer anzusehen, da ein deutlich geringerer Flächenanteil versiegelt und eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser vor Ort stattfinden wird.

Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung

Die vorgesehene Entwicklung bezieht sich auf einen als Siedlungsklimatop anzusprechenden Standort mit aufgrund der geringen räumlichen Dimension nur geringer Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Melioration (Grünlandfläche). Im Zuge der Erschließung und Überbauung werden damit kleinteilig klimaaktive Flächen in Anspruch genommen, welche jedoch aufgrund der vorhandenen Insellage nur eine geringe Bedeutung für die angrenzenden Siedlungslagen besitzen. Auch wird die Gesamtventilation (Kaltluftzufluss aus den angrenzenden Freiflächen in die Siedlungslage) durch die Gartenanlage nicht nachhaltig eingeschränkt, da dabei nur eine kleinteilige Bebauung mit Nebenanlagen vorgesehen ist. Schließlich werden in den textlichen Festsetzungen zur Durchgrünung der neu entstehenden Gärten und zur Minimierung der Versiegelung getroffen.

Gegenüber der bisherigen geplanten gewerblichen Nutzung verbessert sich die Situation im Aspekt des Schutzguts Klima deutlich, da über die Entwicklung der Gartenanlage vegetative Strukturen (Baumstandorte, Hecken, Gärten) geschaffen werden, welche eine Bedeutung im kleinklimatischen Sinne haben (Beschattung, Verdunstung, Filterung). Darüber hinaus erfüllt die Funktion der Gartenanlage mit ihren vegetativen Strukturen im Aspekt der Klimafolgenanpassung ein Freiraumangebot, welches gerade an Hitzetagen einen Aufenthalt im Freien ermöglicht.

Schutzgut Mensch / Erholung

Im Schutzgut Mensch / Erholung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die siedlungsnahen Erholungsnutzung, da funktionale Angebote im Plangebiet derzeit nicht vorhanden sind. Durch die Ausweisung des Sondergebiets wird zukünftig die Erholungsnutzung in Form der gärtnerischen Nutzung ermöglicht.

Westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Fuß- und Radweg, der zum einen eine Verbindung Richtung Altstadt, zum anderen Richtung freie Landschaft darstellt. Der Weg bleibt von der Planung unberührt, insofern ergeben sich hier auch keine Eingriffswirkungen.

Gegenüber der bisherigen geplanten gewerblichen Nutzung verbessert sich die Situation im Aspekt des Schutzguts Mensch / Erholung deutlich, da die Gartenanlage ein Angebot der siedlungsnahen Erholungsnutzung darstellt und eine Aufenthaltsfunktion für die Freizeit erfüllt.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Siedlungsbild im Plangeltungsbereich wird in der Ausgangssituation bereits durch die angrenzende Bestandssiedlungsstruktur geprägt. Durch die deutliche Reduzierung der baulichen Nutzung im Vergleich zum Bestandsbebauungsplan wird die visuelle Situation besonders aus Sicht der Nachbarschaft positiv verändert. Insgesamt kommt es deshalb zu keinen zusätzlichen Eingriffswirkungen im direkten und weiteren Umfeld des Plangebiets.

Gegenüber der bisherigen geplanten gewerblichen Nutzung verbessert sich die Situation im Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild deutlich, da keine gewerblichen Gebäudevolumen entstehen und stattdessen über die Entwicklung der Gartenanlage grünordnerische Strukturen (Baumstandorte, Hecken, Gärten) geschaffen werden, welche sich in die Struktur der Eisenzaue und der im Zuge der Gartenschau entstehenden Freiräume einbinden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Derzeit sind keine Kulturdenkmale oder archäologischen Bodendenkmale bekannt. Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen könnten nach heutigem Ermessen im Hinblick auf Unfälle und Katastrophen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, in Havarien ausgehend von Unfällen auf der direkt angrenzenden Scheuerlesstraße oder auf der B293, die in einer Entfernung von ca. 700 m verläuft, liegen.

Ein weiteres Risiko von Unfällen und Katastrophen liegt in der Lage des Plangebietes zur Elsenz und dem Risiko von Starkregenereignissen mit entsprechenden Überflutungssituationen. Da die Gartenanlage jedoch nicht zum dauerhaften Aufenthalt im Sinne des Wohnens vorgesehen ist, sondern nur zu Freizeit Zwecken genutzt werden soll, reduziert sich das Risiko deutlich, da bspw. Gefährdungssituationen zu nachtschlafender Zeit nicht auftreten werden.

Sonstige immissionsschutzrechtliche Katastrophen ausgehend von möglichen Havarien von den angrenzenden Gewerbebetrieben sind kaum anzunehmen, da hier keine Störfallbetriebe vorhanden sind. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium kann zudem davon ausgegangen werden, dass Auswirkungen von Störfallbetrieben im weiteren Umfeld nicht zu erwarten sind und sich für die Planung keine Pflichten für Festsetzungen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 50 Satz 1 BImSchG) ergeben werden.

Fazit der geprüften Eingriffswirkungen

In der Summe liegen die wesentlichen Eingriffswirkungen

- im Schutzgut Arten und Biotop (Inanspruchnahme der vorhandenen Wiesenvegetation durch Erschließung und Nebenanlagen),
- in den Schutzgütern Boden und Wasser (teilweise Inanspruchnahme der noch ungestörten Bodenstrukturen mit hochwertigen Bodenfunktionen)

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan führt der vorliegende Bebauungsplan zu deutlich geringeren Eingriffswirkungen in die Schutzgüter, die zudem noch im Aspekt der Förderung der Innenentwicklung gesehen werden können. Vor diesem Hintergrund kann aus fachlicher Sicht von der Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Scheuerle – 5. Änderung“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Dauer der Offenlage

Die Dauer der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung umfasste jeweils 33 Tage. Die Mindestdauer für die Beteiligung beträgt einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Gründe, welche Anlass zu einer Verlängerung der Beteiligungsfrist gegeben hätten, lagen nicht vor. Dennoch wurde die Frist angemessen verlängert.

12. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am **30.06.2020** gebilligt.

13. Durchführung

Der Bebauungsplan wird durch den Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung der Stadt Eppingen erstellt.

14. Anlagen

Das vorliegende Fachgutachten wird Bestandteil der Begründung und dient der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan:

- Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung (Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand 25. November 2019)

Eppingen, 30.06.2020

Stuttgart, 30.06.2020

Thalmann
Bürgermeister

Dipl. Ing. Sippel
Netzwerk für Planung
und Kommunikation