

| | |
|---------|--|
| 1 | WA GH1 _{max} = 6,00m GH1 _{max} = 6,70m WH1 _{max} = 9,50m |
| GRZ 0,4 | - |
| a | FD _{bestmt} |

| | |
|---------|---|
| 2 | WA GH2 _{max} = 9,70m WH2 _{max} = 11,80m |
| GRZ 0,4 | - |
| o | FD _{bestmt} |

| | |
|---------|---|
| 3 | WA GH1 _{max} = 6,70m WH3 _{max} = 10,00m |
| GRZ 0,6 | - |
| △ | FD _{bestmt} |

| | |
|---------|--|
| 4 | WA GH3 _{max} = 12,80m WH4 _{max} = 14,00m |
| GRZ 0,6 | - |
| o | FD _{bestmt} |

| | |
|---------|---|
| 5 | WA GH4 _{max} = 9,80m WH5 _{max} = 13,60m |
| GRZ 0,5 | - |
| o | FD _{bestmt} |



Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
 WH_{max} Maximale Wandhöhe
 GH_{min} Minimale Gebäudehöhe
 GH_{max} Maximale Gebäudehöhe
 BZH Bezugshöhe in m ü.NN

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

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 Baulinie (§ 22 (2) BauNVO)
 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) vgl. textliche Festsetzung
 nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO) vgl. textliche Festsetzung

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

Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg
 Zweckbestimmung öffentliche Parkierung
 Zweckbestimmung öffentlicher Fuß- und Fahrradweg
 Zweckbestimmung beschränkt öffentlicher Weg, vgl. textliche Festsetzung
 Zweckbestimmung Haltestelle ÖPNV
 Einfahrtbereich

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13, 14, 16)

Zweckbestimmung Retentionsbecken zur Rückhaltung von Regenwasser
 Zweckbestimmung Ableitung von Außengebietswasser
 Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung Parkanlage / Quartiersplatz
 Zweckbestimmung Verkehrsgrün

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Einzelpflanzgebot zur Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 Flächiges Einzelpflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 Pflanzgebotszuordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) vgl. textliche Festsetzungen

8. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen entsprechend Nutzungseintrag
 Nutzungszuordnung Stellplätze
 Nutzungszuordnung Tiefgarage

9. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
 Nummerierung der Baufelder
 Richtung des Hauptbaukörpers
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Nachrichtlicher Hinweis

Beurteilungspegel Nacht (Übernahme aus Schallimmissionsprognose Kurz und Fischer GmbH, 22.07.2019)
 mögliche Grundstücksgrenzen
 Maßkette
 Höhenlinien
 Straßenhöhen
 unterirdische Versorgungsleitung (Steuerkabel des ZV WVG Oberes Eisental)

Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. §74 LBO

FD Flachdach

Füllschema der Nutzungsschablone mit Nummer des Baufensters

1 Art der baulichen Nutzung
 2 maximale Wand-, Gebäudehöhe
 3 Grundflächenzahl GRZ
 4 -
 5 Bauweise
 6 Dachform

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. 3788), 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 | 15.05.2018 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB | am | 16.10.2020 |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB | vom | 19.10.2020 |
| | bis | 06.11.2020 |
| frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB | vom | 19.10.2020 |
| | bis | 06.11.2020 |
| Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss | am | 28.02.2023 |
| Örtliche 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 | 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 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 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

Thalmann, Bürgermeister



Stadt Eppingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Zylinderhof III“

Plan Nr. 750.057.00

Stand 04.07.2023

M 1: 500

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Bürogemeinschaft Sippel | Buff
 Freier Stadtplaner BDA, SRL
 Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
 70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
 fax (0711) 487 469
 sippel@sippelbuff.de



**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Zylinderhof III“
Plan Nr. 750.057.00**

– *Allgemeines Wohngebiet (WA)* –

**Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Planungsstand:

Stand 04.07.2023

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan

ZYLINDERHOF III in Eppingen:

A 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)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 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. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

B Aufhebungen, Geltungsbereich

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

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 21. November 2017)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

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

Das gesamte Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Zulässig sind nur die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 (Wohngebäude), und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind ausnahmsweise zulässig.

Weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO, § 9 Abs.3 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Grundflächenzahl

– vgl. Planeintrag –

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei der Anrechnung von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr.4 und § 18 BauNVO)

Gebäudehöhe als Mindestmaß (GHmin), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Attika am höchsten Punkt der baulichen Anlage.

– laut Planeintrag als Mindestmaß –

Maximale Gebäudehöhe (GH_{max}), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Attika am höchsten Punkt der baulichen Anlage.

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten und Aufzugsanlagen um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Die festgesetzten Flächenanteile von max. 10 % sind nicht auf Anlagen zur solaren Energiegewinnung anzuwenden.

Die Höhe von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) darf die Oberkante der Attika um maximal 0,40 m überschreiten. Der Abstand der Anlagen zur Innenkante der Attika muss mindestens 0,50 m betragen.

Maximale Wandhöhe (WH_{max}), gemessen zwischen dem fertigen Gelände nach Bau und der Gebäudehöhe, gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Attika am höchsten Punkt der baulichen Anlage.

Staffelgeschosse sind bei der Ermittlung der Wandhöhe mit zu berücksichtigen.

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Bezugshöhe (BZH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m ü.NN) festgesetzt. Von der festgesetzten BZH kann um maximal 40 cm nach oben abgewichen werden. Im WA 1 ist eine Abweichung von der festgesetzten BZH nicht zulässig.

3. Bauweise

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

– laut Planeintrag –

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

H = offene Bauweise, jedoch nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB):

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese sind, mit Ausnahme des jeweils östlich gelegenen Hauptgebäudes der Bauzeile, an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt. Die Baulinie ist in allen Geschossen einzuhalten, mit Ausnahme von Tiefgaragen. Tiefgaragenwände dürfen hinter die Baulinie zurücktreten.
2. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO dürfen die jeweilige Baugrenze je Gebäudeseite in Summe bis maximal 10 qm Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3,00 m. Dies gilt nicht für festgesetzte Baulinien.
3. Bei Vordächern sind Überschreitungen der Baugrenze um maximal 1,50 m zulässig. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 0,50 m.
4. Für Wintergärten sind auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um **maximal 3,00 m** zulässig.
5. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Hauptbaukörper sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

6. Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) kann die Tiefe der Abstandsflächen im WA 5 auf bis zu 5,00 m reduziert werden, sofern im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

7. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Hiervon ausgenommen sind Mülleinhaltungen, die einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur bis zu einem Bruttorauminhalt von maximal 22,5 m³ und einer Höhe von 3,0 m zulässig. Im WA 4 sind Mülleinhausungen bis zu einem Bruttorauminhalt von maximal 90 m³ zulässig.

Im WA 1 und 3 ist pro Baugrundstück ein Nebengebäude zulässig, in WA 2, 4, und 5 sind pro Baugrundstück 2 Nebengebäude zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen.

Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO (i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO) sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

8. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

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

Stellplätze (ST) und Tiefgaragen (TG) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In WA 1 sind Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind) und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In WA 2, 3, 4 und 5 sind Carports und Garagen unzulässig.

9. Grundstückszufahrten / Zufahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereiche:

– laut Planeintrag –

Eine Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück ist nur in dem in der Plandarstellung definierten Bereich zulässig. Dies gilt nicht für die Baugrundstücke in WA 1.

10. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

– laut Planeintrag –

- mit der Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung
- mit der Zweckbestimmung: Haltestelle ÖPNV

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

– laut Planeintrag –

- mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
- mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Fahrradweg
- mit der Zweckbestimmung: beschränkt öffentlicher Weg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der im Umfeld liegenden Gebäude im Außenbereich sowie für die Erholungsnutzung als Fuß- und Radweg.
(§ 3 Abs. 2 Nr. 4 StrG)
- mit der Zweckbestimmung: Haltestelle ÖPNV

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

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Entlang der festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen dient ein begleitender Grundstücksstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten / Versätze. Die in der Plandarstellung enthaltene Darstellung der aus der Höhenlage der Erschließungsplanung resultierenden Böschungslinien definiert hierbei die Tiefe des Grundstücksstreifens.

Baugrundstücke sind in ihrer Höhenlage der Höhe des angrenzenden Straßenkörpers anzupassen.

12. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

mit der Zweckbestimmung Umspannstation

– laut Planeintrag –

Die Umspannstation auf dem Quartiersplatz ist mit einem Platzbedarf von 5,5 m x 5,5 m in Abstimmung mit dem Versorgungsträger in die Gestaltung des Quartiersplatzes einzubinden. Die Trafostation muss dabei einen direkten Zugang bzw. Anschluss vom öffentlichen Straßenraum haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum von mindestens 1,50 m Tiefe ergibt.

mit der Zweckbestimmung Retentionsbecken zur Rückhaltung von Regenwasser

– laut Planeintrag –

13. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen:

– laut Planeintrag –

- mit der Zweckbestimmung: Parkanlage / Quartiersplatz
- mit der Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Der Quartiersplatz soll dem Aufenthalt und der Kommunikation dienen. Zulässig sind nur Flächen und Anlagen, die mit der beabsichtigten Nutzung vereinbar sind, wie Fußwege, Aufenthaltsflächen und Spielgeräte sowie eine der Nutzung entsprechende Möblierung.

Auf dem Quartiersplatz sind mindestens sechs standortgerechte hochstämmige Laubbäume (vgl. Vorschlagsliste zur Artenverwendung) mit einem Mindestumfang von 18 bis 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Zweck der Platzgestaltung dürfen max. 40 % der Gesamtfläche des Quartiersplatzes vollversiegelt werden.

14. Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, § 1a Abs.3 BauGB)

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise) verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Mit Anpflanzungen ist gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

14.1 Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

14.2 Einzelpflanzgebote - Straßenbäume

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindestumfang von 18 bis 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die örtliche Lage der im Plan festgesetzten Einzelpflanzstandorte ist nicht bindend und kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und der Erschließungsplanung innerhalb der Straßenachse verschoben werden. Aus gestalterischen Gründen ist durchgängig innerhalb des Plangebietes eine Baumart anzupflanzen. Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand vom Straßenrand zu pflanzen. Bei Pflanzung in offenen Verkehrsgrünflächen sind diese mit mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum je Baum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen geeigneten Einrichtungen (z. B: überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

14.3 Pflanzgebot zur Randeingrünung (PFG 1):

Die im Plan dargestellten flächigen Pflanzgebote PFG 1 orientiert zum angrenzenden Landschaftsraum sowie zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung sind mit dichten, frei wachsenden oder geschnittenen Heckengehölzen aus heimisch-standortgerechten Arten zu bepflanzen und diese sind dauerhaft zu erhalten. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. E 13.) wird verwiesen.

Der Pflanzabstand zu den angrenzenden Flächen hat sich an den Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg zu orientieren.

Innerhalb der flächigen Pflanzgebote PFG 1 sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen aller Art (auch Gartenabfälle) unzulässig.

Eine Unterbrechung des Pflanzgebots für eine Fußwegeverbindung mit einer Breite von max. 3,0 m ist zulässig

14.4 Pflanzgebot (PFG 2):

Das im Plan dargestellte flächige Pflanzgebot PFG 2 ist mit einer durchgehenden, geschnittenen Hecke aus heimisch-standortgerechten Arten zu bepflanzen und diese ist dauerhaft zu erhalten. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. E 13.) wird verwiesen.

Der Pflanzabstand zu den angrenzenden Flächen hat sich an den Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg zu orientieren.

Die Integration von Abfallbehältern in das flächige Pflanzgebot ist zulässig. Weitere bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen aller Art (auch Gartenabfälle) sind unzulässig.

15. 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, § 1a Abs. 3 BauGB)

Flachdächer von Hauptgebäuden (0-10°) sind – sofern sie nicht zum Aufenthalt als Dachterrasse genutzt werden – extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.

Hinweis: Gemäß der Satzung der Stadt Eppingen über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) wird die Niederschlagswassergebühr bei einer Dachbegrünung mit einer Substratschichtstärke von mind. 10 cm verringert.

Flachdächer von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind – sofern sie nicht zum Aufenthalt als Dachterrasse genutzt werden – extensiv zu begrünen.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen oder sonstigen unterirdischen Nebenanlagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m auszuführen und zu begrünen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen Grünflächen sein und sind im Zuge der Freiflächengestaltung gärtnerisch mit lebenden Materialien zu gestalten. Auf die Regelungen des § 21a des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft wird verwiesen.

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen maximal 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit geschlossener, d.h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden.

Alle öffentlichen und privaten Fußwege sowie die Flächen von privaten Stellplätzen und von öffentlichen Stellplätzen, die nicht Teil der Verkehrsfläche sind (Quartiersplatz), sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Jegliche Zäune haben einen Abstand von min. 15 cm zum Boden einzuhalten, um eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Im Zuge der Beleuchtung öffentlicher Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

16. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In WA 1 sind je Gebäudeeinheit maximal zwei Wohneinheiten (2 WE), im WA 3 ist je Gebäudeeinheit maximal eine Wohneinheit (1 WE) zulässig.

17. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Belüftung von Schlafräumen

Für die in der Plandarstellung innerhalb der gekennzeichneten Fläche liegenden Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von > 45 db(A) ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

18. Maßnahmen zum Ausgleich

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

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

Das im Zuge der **plangebietsexternen** Ausgleichsmaßnahmen zu kompensierende Defizit beträgt

| | |
|--------------------------------|----------------------------|
| im Schutzgut Arten und Biotope | - 109.200 Ökopunkte |
| im Schutzgut Boden | - 181.141 Ökopunkte |
| Summe | - 290.341 Ökopunkte |

Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen zum Plangebiet zugeordnet, die Zuordnung erfolgt über eine monetarisierte Bewertung / Ökopunkte und ist im Umweltbericht beschrieben.

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits erfolgt durch Abbuchung von **290.341 Wertpunkten** von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokontomaßnahme der Offenlegung des Rohrbachs, welche als Gesamtmaßnahme mit 1.653.362 Wertpunkten bilanziert wurde und von der bislang 903.862 Wertpunkte abgebucht wurden.

Auf die Satzung der Stadt Eppingen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (KEBS) vom 14.02.2012 wird hingewiesen.

D Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform / Dachneigung/ Solaranlagen / Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Hauptdächer

Dachform:

– laut Planeintrag –

Material und Farbe:

Zulässig sind:

- Extensive Dachbegrünung (vgl. C 15.)
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung (vgl. C 2.2)

Untergeordnete Dächer

Dachform/-neigung

Bei Garagen sind begrünte Flachdächer mit 0° - 3° zulässig. Eine Nutzung von Garagendächern als Dachterrasse ist zulässig, wenn die Terrasse durch massive Aufkantung von mindestens 1,00 m Höhe abgeschirmt wird.

Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind (CP)) sind zulässig mit einer maximalen Höhe von 3,00 m und extensiv begrüntem Flachdach mit 0° - 3° Neigung.

Material und Farbe

Zulässig sind:

- Extensive oder auch intensive Dachbegrünung (vgl. C 15.)
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung

1.2. Untergeordnete Bauteile

Im WA 1 sind auf der Nordseite der Gebäude vor die Fassade tretende Balkone unzulässig. In die Fassade integrierte Loggien sind zulässig.

1.3. Fassadengestaltung: Farbgebung, Material

Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind

nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig – nicht jedoch regional untypische Holzblockhäuser.
Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht.

1.4. Gestaltung von Nebenanlagen

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolen, in das festgesetzte Pflanzgebote PFG 2 oder in die Grundstückseinfriedigung zu integrieren und – sofern sie nicht baulich eingebunden sind – zu begrünen.

Haustechnische Anlagen wie z. B. Klimageräte, Luftwärmepumpen oder Lüftungsanlagen sind in das Hauptgebäude oder in Garagenbauten zu integrieren oder – sofern sie nicht baulich eingebunden sind – einzugrünen.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

2.1. Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen in der Neigung **1:2** oder flacher abzuböschten.

2.2. Stützmauern und Böschungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese in WA 1 nur bis zu einer **maximalen Höhe von 1,00 m** errichtet werden. In WA 2, 3, 4 und 5 sind Stützmauern bis zu einer **maximalen Höhe von 1,50 m** zulässig. Der Mindestabstand der Stützmauern zueinander muss mindestens 1,0 m betragen und zwischen toten Einfriedigungen und Stützmauern 0,5 m. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:2** (Höhe:Breite) oder flacher auszugleichen.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen haben ein Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und 1,0 m zu landwirtschaftlichen Feldwegen einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Stützmauern an Grundstücksgrenzen entlang von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen im Grenzbau.

Gemäß § 74 (1) Nr. 6 LBO wird festgesetzt, dass verfahrensfreie Stützmauern im Sinne des § 50 LBO, die Erfordernis einer Kenntnisaufgabe nach § 51 LBO bedürfen. Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württembergs verwiesen.

2.3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten.

2.4. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Allgemein

Allgemein zulässig sind:

- lebende Hecken
- Zäune in transparenter Bauweise (max. 50 % Schließungsgrad)
- Mauern

Hiervon ausgenommen sind:

- Maschendrahtzäune
- Stacheldrahtzäune
- Zäune in Verbindung mit Sichtschutzelementen

Bei Heckenpflanzungen als Einfriedigungen sind **heimisch-standortgerechte Laubgehölze** (vgl. Vorschlagsliste zur Artenverwendung) zu verwenden.

Einfriedigungen entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen:

Zulässig sind:

- Lebende Hecken (siehe Anhang Vorschlagsliste zur Artenverwendung) mit einer Höhe von maximal 0,80 m, im WA 3 mit einer Höhe von max. 1,80 m
- Zäune mit einer Höhe von maximal 0,80 m (einschließlich eventueller Sockel),
- Mauern bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigungen gelten Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedigungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Feldwegen und öffentlichen Fußwegen:

- Lebende Hecken (siehe Anhang Vorschlagsliste zur Artenverwendung) mit einer Höhe von max. 1,80 m,
- Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m (einschließlich eventueller Sockel),
- Mauern bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m

Bei Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Feldwegen gilt als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigungen die Höhe des angrenzenden Geländes. Bei öffentlichen Fußwegen gilt als Bezugspunkt die Höhe des Fußwegs (Wegmitte).

Tote Einfriedigungen sind in lebende Hecken zu integrieren.

Einfriedigungen an den übrigen Grundstücksgrenzen:

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis **max. 1,20 m** Höhe zulässig. Lebende Hecken sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Mauern sind unzulässig, um eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Ausgenommen hiervon sind seitliche Einfriedigungen als Sichtschutz im Bereich von dem Gebäudekörper vorgelagerten Terrassen, welche bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge von je 3,0 m ab Fassade des Gebäudes zulässig sind.

Zu landwirtschaftlichen Feldwegen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten (erweitertes Lichtraumprofil für landwirtschaftliche Fahrzeuge). Es sind die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg (NRG) einzuhalten.

3. Ruhender Verkehr

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und 4 LBO)

In WA 1 und 3 wird die Stellplatzverpflichtung auf **2 Stellplätze pro Wohneinheit** festgesetzt.

In WA 2, 4 und 5 wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) > 50 m² auf **1,5 Stellplätze pro Wohneinheit** und für Wohnungen mit einer Wohnfläche nach WoFIV ≤ 50 m² auf **1 Stellplatz pro Wohneinheit** festgesetzt.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

Die Stellplätze für die Wohneinheiten in WA 3 sind in der Tiefgarage von WA 3 und 4 herzustellen.

4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5. Werbeanlagen

(§ 11 Abs. 3 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m² an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, Fahnen, Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen u.ä. sind unzulässig.

6. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren

1. Artenschutzrechtliche Hinweise

Vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart mit Stand vom 12.04.2018.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

Aus gutachterlicher Sicht sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Gefährdungen von europa-rechtlich geschützten Arten zu vermeiden:

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung

Die Entnahme von für Boden- Höhlen- und Zweigbrüter als Nistplatz geeigneten Strukturen (z.B. Gehölze) muss außerhalb der Brutzeit erfolgen um die Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Baufeldvorbereitungen (Bodenabschub, Rodung von Gehölzen etc.) können im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Bauzeitenbeschränkung für den Abriss von Gebäuden

Die Entnahme von für Fledermäuse als Tagesquartier und für Gebäudebrüter geeigneten Strukturen (Gebäude) muss außerhalb der Aktivitätszeit erfolgen um die Tötung von Individuen zu vermeiden. Der Abriss von Gebäuden kann zwischen Anfang November und Ende Februar durchgeführt werden.

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen):

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind vor Baubeginn durchzuführen, um eine Aktivierung der Verbotsfolgen nach § 44 (1) BNatSchG, zu vermeiden:

Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Feldlerche CEF-Maßnahme: Entwicklung von Buntbrachen

Flächenbedarf: ca. 1.500 m²

Maßnahmenbeschreibung:

Entwicklung von einer mehrjährigen blüten- und nektarreichen Buntbrache auf den Flurstücken 31099 und 31100 im Gewann Himmelreich. Die Ost-West-Ausdehnung der Flurstücke beträgt ca. 370 m, sie liegen in der freien Landschaft und werden derzeit ackerbaulich genutzt. In westlicher Richtung befinden sich die nächsten Gehölzbestände in ca. 170 m Entfernung. In Richtung Süden und Westen erstrecken sich großräumig weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich des Flurstücks verläuft die K 2149.

Die Einsaat einer Mischung aus Wildblumen mit geringen Gräseranteil (Schmetterlings-Wildbienensaum 08, PR 7, Rieger Hoffmann o.ä.), muss auf einer Breite von mind. 6 m und mind. einer Länge von 150 m erfolgen (insg. 1.500 m²). Die Buntbrache ist ausgehende von

der westlichen Grenze in Richtung Osten anzulegen. Die Ansaatstärken dürfen nicht zu hoch gewählt werden (ca. 1,5 g/m²), um möglichst lockere und lichtdurchlässige Bestände zu erhalten. Auf Düngung oder Pestizideinsatz ist zu verzichten. Ein Mindestabstand von 150 m zu Waldrändern, Feldhecken und Siedlungen ist einzuhalten. Zu wenig frequentierten / einspurigen Straßen ist ein Abstand von 50 m einzuhalten.

Zeitpunkt der Durchführung:

Die Maßnahme wurde 2018 umgesetzt.

Unterhaltungspflege:

Durchführung eines gestaffelten, späten Pflegeschnitts (etwa ab dem zweiten bis vierten Jahr ab Herbst mit Abtransport des Schnittguts). Umbruch der Maßnahmenfläche alle 3 - 4 Jahre. Auf Düngung und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Sicherung der Maßnahmen

Die formalrechtliche Absicherung ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Eppingen und der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt.

Monitoring

Durchführung eines zweijährigen Monitorings mit jährlichen Erfassungen zu den betroffenen Arten (in den Jahren 2023 und 2025 entsprechend dem öffentlich-rechtlichen Vertrag). Dabei steht im Vordergrund, mögliche Veränderungen hinsichtlich Bestandsgröße und Bestandsgefüge zu erkennen und maßnahmenbezogen zu bewerten. Es werden Empfehlungen zur weiteren Pflege bzw. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen gegeben. Als Referenzwert werden die im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung ermittelten Daten und Erkenntnisse der von April bis Juni 2018 erfolgenden Referenzerfassung im Bereich der CEF-Maßnahmenfläche herangezogen. Die Ergebnisse werden in einem jährlichen Ergebnisbericht aufbereitet und dokumentiert.

Risikomanagement

Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen, die bei Fehlentwicklungen durchgeführt werden können. Darunter werden weitere Habitataufwertungen verstanden. Im Detail betrachtet wären dies im Falle der Maßnahme eine Schaffung zusätzlicher Buntbrachen sowie eine Anpassung des Pflegeregimes (Mahdturnus, Mahdzeitpunkt). Das Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahmen in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt werden und ihre Wirksamkeit über mehrere Jahre beobachtet wird. Hierzu gehören ggf. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen.

Auf die detaillierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt wird verwiesen. Das Gutachten liegt bei der Stadt Eppingen zur Einsichtnahme vor.

Vogelfreundliche Verglasungen

Bei Verglasungen und Fenstern wird empfohlen, eine vogelfreundliche Ausführung zu vollziehen. Ziel ist es, Vogelschlag zu vermeiden. Eine vogelfreundliche Verglasung kann dabei über das Vermeiden von Spiegelungen, Maßnahmen zur Silhouettenbildung, Fassadenbegrünung etc. erreicht werden (vgl. bspw. auch Broschüre des NABU „Glasflächen und Vogelschutz“, Hilpoltstein, 2010).

Insektenschonende Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Schutzfrist

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern 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).

2. Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein ingenieurgeologisches Flächengutachten (Töniges GmbH, Sinsheim, 23.10.2020) erstellt.

Zur geologischen und hydrogeologischen Situation macht das Gutachten zusammenfassend folgende Angaben (Auszug):

Der Felsuntergrund im Bereich des Bauvorhabens besteht aus der geologischen Formation des „Gipskeupers (km 1; Grabfeld Formation)“, der eine Schichtenfolge des „Mittleren Keupers“ darstellt. Es handelt sich dabei um Ton- Tonmergelsteine. Das Felsgestein des „Mittleren Keupers“ wurde bei den Baugrunduntersuchungen nicht erreicht. Im Untersuchungsgebiet wurden Lösslehme, Lössse und Auffüllungen angetroffen.

Im geplanten Baugebiet stehen unterhalb des Oberbodens bindige und damit schwach wasserundurchlässige Böden an. Eine Versickerung ist somit weder auf den Bauflächen noch zentral durchführbar.

Darüber hinaus sind eine Baugrundbeurteilung und bodenmechanische Kennwerte, eine Beurteilung der Böden hinsichtlich des Wiedereinbaus, Maßnahmen beim Wiedereinbau und erdbautechnische Hinweise enthalten.

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen. Das Gutachten liegt bei der Stadt Eppingen zur Einsichtnahme vor.

3. Verkehrslärm: Vorliegende Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet liegt eine Schallimmissionsprognose (Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 22.07.2019) vor.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.“

Für die Erweiterung des Plangebiets liegt zudem eine fachliche Stellungnahme (Kurz und Fischer GmbH, Bretten, 24.09.2020) vor, die zusammenfassend zu dem Ergebnis kommt, dass in diesem Bereich ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Belüftung von Schlafräumen erforderlich sind.

Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis 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 die planungsrechtlichen Festsetzungen und das Gutachten wird verwiesen.

Das Gutachten und die fachliche Stellungnahme liegen bei der Stadt Eppingen zur Einsichtnahme vor.

4. Erdaushub, Belange des Bodenschutzes

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Baugebiet zu belassen.

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.

Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB).

Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Da die Eingriffsfläche größer als 5000 m² ist, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.

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.

5. Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich die Untere Wasserbehörde gem. § 43 WG / § 49 WHG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

6. Kanallage, Abwassersatzung der Stadt Eppingen

Als Bezugspunkt für den Kanal gilt von Seiten der Erschließungsplanung die Straße als Rückstauenebene. Die Schmutzwasseranschlüsse liegen i.d.R. 3,00 m tief. Sollte in einem geplanten Gebäude die Abwasserleitung höher liegen als die Sohle, so sind ggfs. Hebeanlagen erforderlich. Es wird empfohlen, hinsichtlich der Höhenlage des Kanals mit der Stadt Eppingen Rücksprache zu halten. Auf die Abwassersatzung - Abws der Stadt Eppingen wird hingewiesen:

Gem. § 40a dieser Satzung erfolgt die Bemessung der Niederschlagswassergebühr in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad des Grundstückes und bei Dachbegrünung von der Dicke des Schichtaufbaus.

Die Anforderungen der Abws für eine etwaige Minderung der Niederschlagswassergebühr sind ggf. höher als die im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Mindestanforderungen an Art und Maß der Grundstücksversiegelung und Dachbegrünung.

7. Belange des Landesdenkmalamtes

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Nr. 29: Neolithische und römische Siedlungsreste. Bei einer durch das Landesamt für Denkmalpflege im August 2018 durchgeführten Prospektion über Sondageschnitte wurden jedoch keine archäologischen Befunde vorgefunden.

Beim Vollzug der Planung können 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.

8. Hinweis auf Verlegung von Telekommunikationsleitungen

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von § 68 (3) TKG wird von der Stadt Eppingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

9. Hinweise zur Bauausführung bei Leitungsanlagen

Bei der Bauausführung sind die Kabelschutzanweisungen der jeweiligen Versorgungsträger und das jeweils aktuelle Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Bei wesentlichen Änderungen in der Höhenlage der Straßen und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10cm, Auftrag > 30cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die bestehende Leitungstrassen tangieren, sind die entsprechenden Versorgungsträger früh- und rechtzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Im Bereich des Flurstücks. 31949 sind hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Die TK-Linien dienen dem überregionalen Fernverkehr und dem Ortsverbindungsverkehr. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Baumaßnahme gewährleistet bleiben.

10. Baumschutzmaßnahmen

Sofern Baumschutzmaßnahmen (Schutz von Leitungstrassen gegen Beschädigung durch Baumwurzeln) zu treffen sind, ist dies Sache der Plandurchführung, die Kosten sind vom Veranlasser der Pflanzungen zu tragen. Bei neuen Erschließungsstraßen wird auf die Einhaltung der Baumschutzverordnung hingewiesen.

11. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien über Erdwärmesonden gelten die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG). Bei der Frage von Erdwärmesonden wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und eine spezielle ingenieurtechnische Beratung empfohlen.

12. Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Nachbarrecht

Durch die umgebenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Gerüche, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

Der nördlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb betreibt u.a. Tierhaltung (Hühner).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im geplanten Wohngebiet Emissionen geringfügig wahrnehmbar sein können

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,0 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

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

Um Verschattungen 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. Die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht Baden-Württemberg – NRG sind zu beachten.

13. Vorschlagsliste zur Artenverwendung

Folgende Gehölze können für Pflanzmaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Pflanzgebote verwendet werden:

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen).

Bäume / Hochstämme:

| Botanische Bezeichnung | Deutscher Name |
|--------------------------|----------------|
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Quercus petraea</i> | Traubeneiche |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Prunus avium</i> | Süßkirsche |
| <i>Malus sylvestris</i> | Holzapfel |
| <i>Prunus domestica</i> | Zwetschge |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |
| <i>Malus spec.</i> | Apfel i.S. |
| <i>Pyrus spec</i> | Birne i.S. |

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

Darüber hinaus können klimaresiliente, nicht heimische Laubgehölze verwendet werden, welche den zukünftigen Anforderungen in Hitze- und Trockenheitsperioden entsprechen.

Sträucher für freiwachsende Hecken zur Randeingrünung:

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

Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung:

| Botanische Bezeichnung | Deutscher Name |
|-------------------------------|-----------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Acer campestre | Feldahorn |

Hinweis: Weitere Gehölzarten entsprechend der Vorschlagsliste der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des Landratsamtes Heilbronn sind möglich.

Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden:

| Botanische Bezeichnung | Deutscher Name |
|-------------------------------|-----------------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Polygonum aubertii | Knöterich |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |

14. Freiflächen- / Begrünungsplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil des Baugesuchs ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Aus dem Freiflächengestaltungsplan hat auch die Lage der zu pflanzenden Gehölze (z.B. Hausbaum), die Geländeverhältnisse vor und nach der Realisierung des Bauvorhabens, die Begrünung der Fassaden und Stützmauern hervorzugehen.

F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fachgutachten

- Begründung zum Bebauungsplan „Zylinderhof III“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, Stand 21.02.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 12.04.2018
- Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche - Erfassung Referenzbestand, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand Oktober 2018
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Regenrückhaltebecken, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand September 2022
- Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 22.07.2019
- Stellungnahme Schallimmissionsschutz – Erweiterung Plangebiet, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 24.09.2020
- Fachliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 19.07.2019
- Prospektionsbericht 2018-041 Eppingen „Fort“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 08.08.2018
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 30.03.2020
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 23.10.2020

G Verfahrensvermerke

| | | |
|---|------------|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB | am | 15.05.2018 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB | am | 16.10.2020 |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB | vom bis | 19.10.2020 06.11.2020 |
| frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemein- den § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB | vom bis | 19.10.2020 06.11.2020 |
| 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 öffentlicher 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 | 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 |

Ausfertigung:
Stadt Eppingen

Eppingen, 26.07.2023

Thalmann
Bürgermeister



**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Zylinderhof III“
Plan Nr. 750.057.00**

– *Allgemeines Wohngebiet (WA)* –

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

Planungsstand:
04.07.2023

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.

Durch die Lage zur Stadtbahnachse Karlsruhe – Eppingen – Heilbronn mit einem Anschluss auch an die Rhein-Neckar-S-Bahn in Richtung Sinsheim / Heidelberg weist die Kernstadt Eppingen eine positive Ausgangssituation im Hinblick auf den Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr auf, welcher auch eine verstärkte wohnbauliche Entwicklung in der Kernstadt Eppingen rechtfertigt.

2. Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung, 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 aufgrund der anhaltend intensiven Wohnungsmarktnachfrage derzeit innerhalb der Stadt Eppingen keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht mobilisierbar sind.

So wurden die in den letzten Jahren entwickelten Wohnbauflächen sowohl in der Innen- wie auch in der Außenentwicklung durchgängig realisiert und aufgesiedelt. Dies gilt insbesondere für die letzte große Entwicklungsfläche „Vogelsgrund II“ mit knapp 13 ha Gesamtfläche im Süden von Eppingen, welche nahezu vollständig aufgesiedelt wurde und in welcher auch die letzten größeren Potenziale an Geschoßwohnungsbau umgesetzt wurden. Weitergehende Flächenpotenziale bietet der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen mit dem Gebiet „Lerchenberg“ andockend an die aufgesiedelte Fläche „Vogelsgrund II“ im Süden der Kernstadt Eppingen. Der Standort Lerchenberg bildet hier jedoch den Siedlungsabschluss in Richtung der sensiblen Hangflächen am Kraichgaurand und kommt für eine intensive Entwicklung, auch von Geschoßwohnungsbau, welcher in der Kernstadt Eppingen zu Deckung des Wohnraumbedarfes fehlt, nicht vordergründig in Frage.

Vor diesem Hintergrund wurde von Seiten der Verwaltung geprüft, ob auch alternative Standorte, gerade für die Schaffung von Geschoßwohnungsbau innerhalb der Kernstadt Eppingen, möglich und aktivierbar sind. Im Zuge der Ermittlung von Potentialflächen mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum wurde hierbei das Areal „Zylinderhof III“, am nordwestlichen Rand der Kernstadt gelegen, identifiziert. Das Hauptziel der Planung besteht in der Realisierung bedarfsgerechter, bezahlbarer Wohnstrukturen mit angemessener Dichte bei guter Wohnqualität.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens gem. § 1 Abs. 3 BauGB resultiert aus der kommunalen und gesamtgesellschaftlichen Zielsetzung, ein für die Stadtentwicklung angemessenes Wohnbauflächenpotenzial in der Kernstadt vorzuhalten, um die vorhandene Marktnachfrage, insbesondere im Geschloßwohnungsbau und hier im Hinblick auf günstigen Wohnraum, zu befriedigen.

Das gesamtstädtische siedlungsstrukturell-räumliche Ziel der Bauleitplanung liegt auf der Entwicklung von Wohnbauflächen in der Kernstadt Eppingen mit entsprechender räumlicher Nähe zum Stadtkern und den dort vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastrukturangeboten und Bildungseinrichtungen und der im Gegensatz zur Gesamtstadt nur in der Kernstadt und im Stadtteil Richen vorhandenen schienengebundenen ÖPNV-Infrastruktur.

Bei dem Plangebiet handelt sich um eine Fläche im Außenbereich: Der in 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt dabei andere Maßnahmen nicht aus; er ist also nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist jedoch festzustellen, dass sich die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen aufgrund der grundsätzlichen Abnahme der Innenentwicklungsoptionen, insbesondere aber auch aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer als schwierig erweist und derzeit nicht ausreichend ist, die vorhandenen Entwicklungsbedarfe abzudecken.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen wurde bereits geändert (13. punktuelle Änderung), da das Plangebiet im Flächennutzungsplan bisher nicht als Wohnbaufläche dargestellt war.

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Siedlungsstruktur der Kernstadt Eppingen.

Es dockt an eine Bestandswohnbaufläche (Bebauungsplan „Speierer Weg / Zylinderhof“) an und wird im Nordosten durch die Adelshofer Straße (L552) begrenzt, die eine Anbindung an die Bundesstraße B 293 darstellt.

Die Abgrenzung des Plangebiets ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Es hat eine Größe von ca. 2,86 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Eppingen:

Flst. 295, 26560, 26560/1, 26561, 26562, 26572, 26573, 26574, 26575, 26576, 26577, 26578, 29863, 30343, 31905, 31906, 31934, 31936, 31937, 31938, 31939, 31941, 31942, 31948, 31949, 31950, 31954, 31955, 31956, 31964, 33618, 33620 und 33621.

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans, o.M.



4. Derzeitige Situation im Plangebiet

4.1. Ausgangssituation

Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs

Das Plangebiet wird derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den fruchtbaren Böden des Kraichgaus geprägt. Im Norden und Süden befinden sich Ackerflächen und dazwischen als Grünland genutzte Flächen. In diesem Bereich befinden sich auch ein Wohnhaus und eine Scheune (mittlerweile abgebrochen) sowie einzelne Gehölze. Das Gelände im Plangebiet steigt deutlich von der Adelshofer Straße aus Richtung Westen bzw. Südwesten um durchschnittlich ca. 8 % an.

Bestehende Nutzung und Merkmale außerhalb des Plangeltungsbereichs

An den Plangeltungsbereich grenzt im Süden ein bestehendes Wohngebiet an, das durch prägende Geschossbauten (bis zu vier Geschosse) und zum Siedlungsrand hin durch einen verdichteten Individualwohnungsbau charakterisiert ist. Die vorhandenen Wohnbauflächen grenzen hierbei hart an den Landschaftsraum an, eine grünordnerische Gestaltung der Siedlungsrandlage ist nur rudimentär vorhanden.

Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Adelshofer Straße (L552) begrenzt. Die Adelshofer Straße bildet dabei von Norden von Adelshofen kommend bzw. vom Knotenpunkt der B 293 aus die Hauptzufahrt in die Eppinger Kernstadt. Die Straße ist durch die Umfahungstrasse der B 293 ab dem Knotenpunkt des Ohres an die B 293 nicht mehr klassifiziert.

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet ein Feldweg an, der im nördlichen Abschnitt durch ein kartiertes Biotop (Feldhecke) sowie einzelne Gehölze gesäumt wird. Im Anschluss daran befinden sich nach Westen hin ausgedehnte Ackerflächen. Nordöstlich der Adelshofer Straße grenzt die Aue des Hilsbachs an, welche ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Abbildung 3: Luftbild des Plangeltungsbereichs und des räumlichen Umfelds (Quelle: LUBW, 2019)



Abbildung 4: Bestandssituation in und angrenzend an das Plangebiet (2018)



4.2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Eppingen

Landesentwicklungsplanung 2002

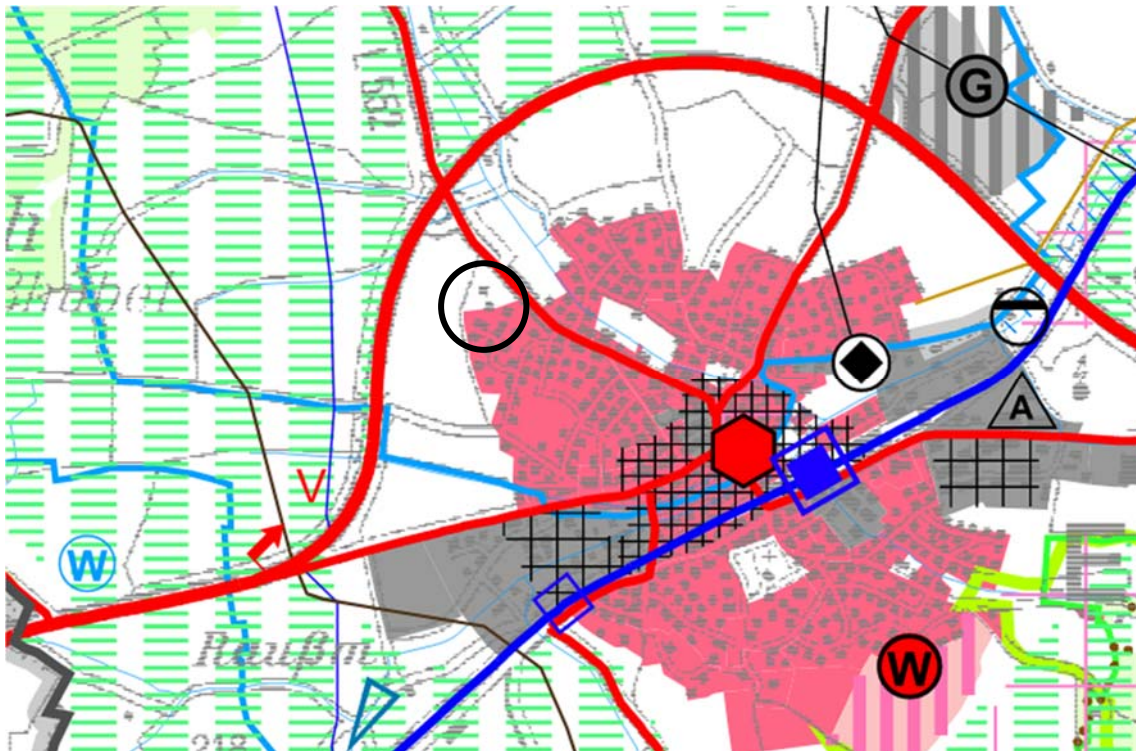
Die Stadt Eppingen liegt in der Region Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) - Eppingen - Schwaigern - Leingarten - Heilbronn - Weinsberg - Obersulm - Bretzfeld - Öhringen - Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell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

Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

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

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als Außenbereich ohne Festlegung regionalplanerischer Zielsetzungen, welche im Konflikt mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung stehen könnten, dargestellt.

Abbildung 5: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Hinsichtlich der Mindestdichten stellt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) für Unterzentren eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha und für Mittelzentren von 60 EW/ha dar. Bei geplanten 28 Gebäudeeinheiten mit ca. 121 WE und einem Ansatz von 2,24 EW/WE (Berechnungsgrundlage: 22.198 EW, Stand 30.09.2022; 9.894 Wohnungen, Stand 31.12.2021) werden absehbar rund 270 EW zu erwarten sein, was einer Durchschnittsbruttowohndichte von ca. 94 EW/ha entspricht.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Flächennutzungsplan wurde deshalb im Rahmen der 13. punktuellen Änderung zu geplanter Wohnbaufläche geändert. Der Feststellungsbeschluss der Änderung wurde am 23.09.2021 gefasst. Die Änderung wurde wirksam mit Bekanntmachung am 31.03.2022 bzw. 01.04.2022.

Abbildung 6: Plandarstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans

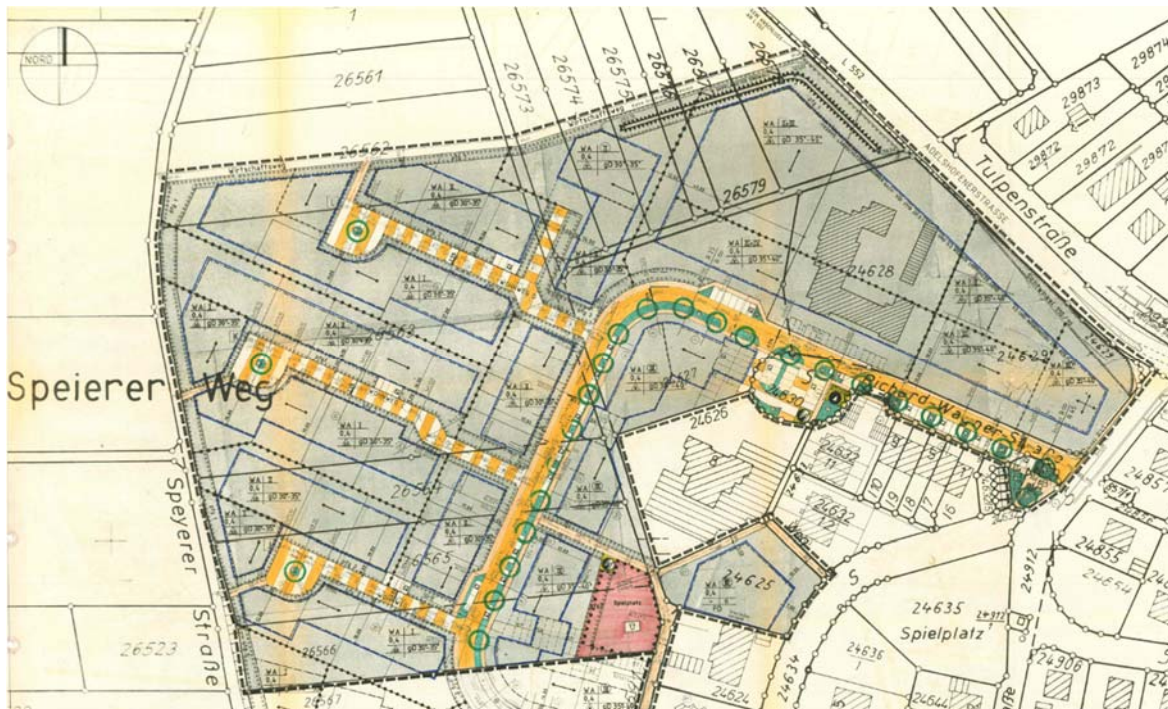


Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bislang nicht mit einem Bebauungsplan belegt.

Südlich grenzt an das Plangebiet der Bestandsbebauungsplan „Speierer Weg / Zylinderhof“ (WA, GRZ 0,4) an, der einerseits entlang der Richard-Wagner-Straße Geschößwohnungsbau mit bis zu vier Vollgeschossen ermöglicht, zum nordwestlichen Siedlungsrand hin eine kleinteiligere Individualwohnbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen vorsieht. Der Bebauungsplan ist mit Ausnahme einer größeren Baulücke zwischen Richard-Wagner-Straße und Adelshofer Straße komplett aufgesiedelt.

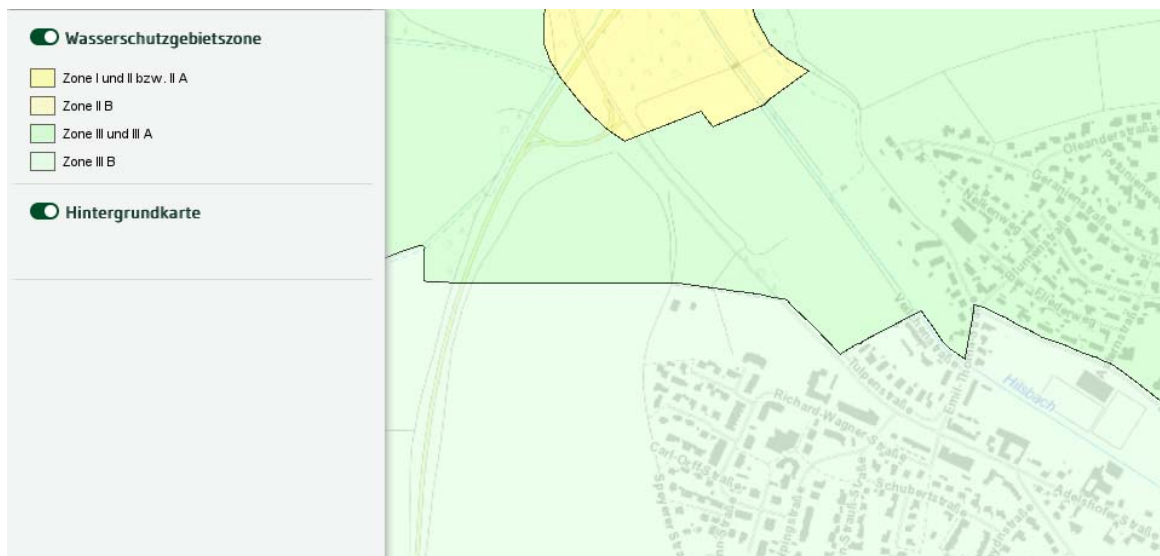
Abbildung 7: Angrenzender Bestandsbebauungsplan



Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA (nördliche Teilfläche) bzw. Zone IIIB (südliche Teilfläche) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets Eppingen (BBR Kleinallmend, Brunnen Bruch und Bräunling). Die vorgesehene Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mit den Schutzziele durchaus vereinbar.

Abbildung 8: Auszug Karte Wasserschutzgebiete (Quelle LUBW, 2023)



Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer und auch keine Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren.

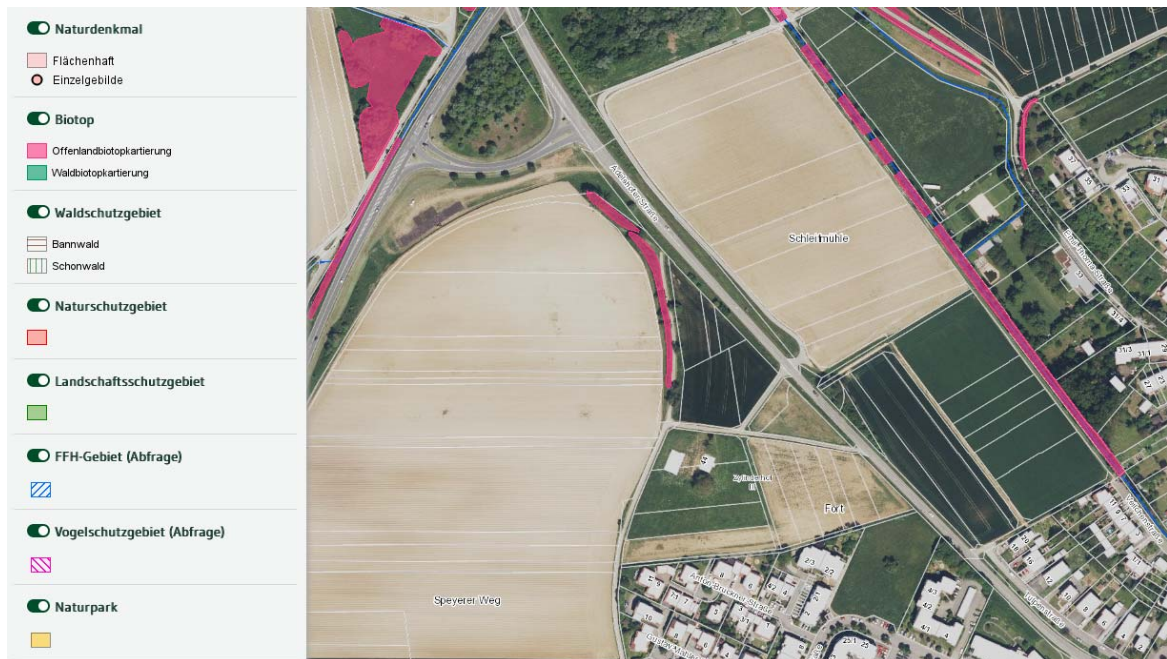
Westlich an das Plangebiet grenzen ausgedehnte ackerbaulich bewirtschaftete Flächen an, von welchen Niederschlagswasser in Richtung der Hilsbachaue abfließt. Zum Schutz des Plangebiets und zur geordneten Ableitung dieser nicht unbeträchtlichen Menge an anfallendem Außengebietswasser werden am Rand des Plangebietes entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete

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

Am westlich an das Plangebiet angrenzenden Feldweg sowie am östlich angrenzenden Hilsbach befindet sich jeweils ein geschütztes Biotop (Feldhecke am 'Speierer Weg' und Auwaldstreifen am 'Grenzgraben' II), in die jedoch nicht eingegriffen wird.

Abbildung 9: Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW, 2023)



Biotopverbund

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

Abbildung 10: Auszug Biotopverbund (Quelle LUBW, 2023)



Altlasten

Kenntnisse über Altlasten / Altstandorte liegen nicht vor.

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung durchgeführt. Dabei wurde keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt, es besteht deshalb kein weiterer Handlungsbedarf. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit verstanden werden.

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Boden- und Kulturdenkmale

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Nr. 29: Neolithische und römische Siedlungsreste.

Da bei Begehungen des Geländes Fundmaterial der Jungsteinzeit und der römischen Epoche entdeckt wurde, wurde zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses eine archäologische Voruntersuchung veranlasst. Im August 2018 erfolgte zu diesem Zweck eine Prospektion über Sondageschnitte durch das Landesamt für Denkmalpflege (Projekt flexible Prospektion). Dabei wurden jedoch keine archäologischen Befunde vorgefunden. Teilweise ist der archäologische relevante Lösslehm Boden aufgrund von Erosion nicht mehr erhalten.

Der Prospektionsbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

Landwirtschaftliche Belange

Wirtschaftsfunktionenkarte

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine sehr hohe Bedeutung. Dies auch aufgrund der Ortsnähe und der guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen. In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet dementsprechend auch als Vorrangflur Stufe I dargestellt. Im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sich jedoch, dass diese Kategorisierung faktisch für alle Teilräume der Stadt Eppingen, welche sich auf den leicht hügeligen offenen Kraichgauraum mit seinen durchweg hohen Bodengüten beziehen, gleichermaßen gilt.

Flächenbilanzkarte

Mit Blick auf die Flurbilanz und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass der südliche Teil des Plangebiets als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wird. Gleichmaßen sind die Flächen im Umfeld der Siedlungsstruktur von Eppingen überwiegend als Vorrangflächen der Stufen 1 oder 2 kategorisiert. In diesem Rahmen ist zu konstatieren, dass auch andere siedlungsstrukturell denkbare räumliche Optionen der Außenentwicklung in gleichermaßen hochwertige landwirtschaftliche Flächen eingreifen würden (vgl. Darstellung der Wirtschaftsfunktionen- und der Flächenbilanzkarte).

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt ca. 2,0 ha landwirtschaftliche Fläche, davon ca. 1,4 ha an ackerbaulich genutzten Flächen, in Anspruch genommen werden. Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff darzustellen. In Bezug auf die in der Stadt Eppingen insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (5.435 ha, davon 4.903 ha Ackerflächen (Stand: 2020) durch 39 Haupterwerbs- und 57 Nebenerwerbsbetriebe (Stand: 2020)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan 0,04 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen. In Bezug auf das Plangebiet sind die betroffenen Grundstücke fast ausnahmslos im Besitz der Stadt Eppingen. Die Pächter sind alle hauptberuflich Landwirte, von einer Existenzgefährdung der Betriebe durch den Verlust der Pachtflächen wird aufgrund der Gegebenheiten allerdings nicht ausgegangen.

In einer Entfernung von ca. 400 m nördlich des Plangebiets befindet sich ein Geflügelhandel. Eine Erweiterung des Einzelhandels ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage im Außenbereich nicht zu erwarten. Nach fachgutachterlicher Einschätzung ist eine Überschreitung der Geruchsmissionswerte für Wohngebiete durch diesen Geflügelhof nicht zu erwarten. Folglich kommt es auch nicht zu einer Einschränkung des Betriebs durch die heranrückende Wohnbebauung.

Die fachliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen des Ingenieurbüros Lohmeyer vom 19.07.2019 liegt der Begründung als Anlage bei.

Abbildung 11: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2022)

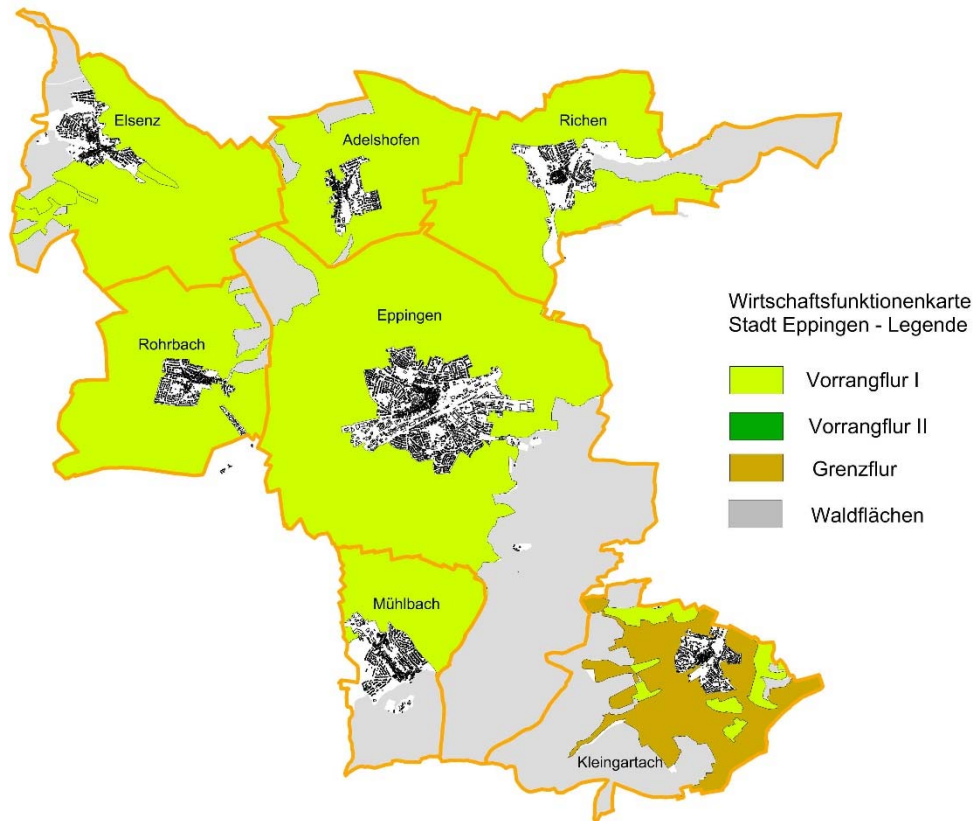


Abbildung 12: Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL, 2022)



5. Städtebauliche Konzeption

5.1. Planungskonzept, Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation zugrunde, welcher durch einen ergänzenden Entwurf des Büros FPZ Zeese weiterentwickelt wurde. Das städtebauliche Konzept sieht dabei vor, eine wohnbauliche Nutzung andockend an die bestehenden Wohnbauflächen zu vollziehen und die dortige städtebauliche Körnung aufzunehmen. In der Summe verfolgt der städtebauliche Entwurf das Ziel, das Plangebiet von der Adelshofer Straße aus abzuschirmen und innere Qualitäten im Sinne einer Wohn- und Freiraumqualität zu entwickeln. Der Schwerpunkt liegt dabei entsprechend der fehlenden Angebote in der Kernstadt Eppingen im Bereich des Geschosswohnungsbaus sowie dazu ergänzend untergeordnet in einem verdichteten Individualwohnungsbau (Reihenhäuser auf kleinen Grundstücken). Die städtebauliche Bandbreite der entstehenden Wohnformen sichert so eine gewollt hohe Dichte und eine effiziente flächensparende Ausnutzung und vermeidet über den städtebaulichen Mix aus differenzierten Wohnangeboten gleichzeitig eine eindimensionale städtebauliche Entwicklung.

An der Adelshofer Straße sind dabei als Raumkante sowie aus Lärmschutzgründen Geschossbauten mit vier Geschossen geplant. Im nördlichen Gebietsteil wird diese raumbildende Bebauung mit Geschossbauten mit drei bis vier Geschossen fortgeführt. Richtung Süden orientiert sich die Höhenentwicklung am Bestand, weshalb hier eine zwei- bis dreigeschossige, kleinteiligere Bebauung vorgesehen ist.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen befinden sich bereits vollständig im Besitz der Stadt Eppingen. Über die Vergabe der Baugrundstücke kann deshalb ein hohes Maß der Qualitätssicherung im Hinblick auf die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts gewährleistet werden. Zu diesem Zweck wurde ein Konzeptvergabeverfahren durchgeführt. Die Planungen der erstplatzierten Bewerber für die insgesamt acht Kaufgegenstände dienten als Basis für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans.

Die Grundstücke für Individualwohnungsbau im Süden des Plangebiets sollen einzeln vermarktet werden.

Da im Hinblick auf die Erschließung des Gebiets ein Anschluss über die vorhandenen Siedlungsflächen aufgrund der Bestandserschließungsstruktur nicht möglich ist, muss das Gebiet von der Adelshofer Straße aus erschlossen werden. Hierzu soll ein Anschluss über einen neuen Kreisverkehr an der Adelshofer Straße erfolgen. Der Kreisverkehr soll gleichzeitig klar und deutlich den Ortseingang von Eppingen von Norden kommend markieren und durch eine entsprechende, zur Adelshofer Straße hin ausgerichtete städtebauliche Struktur in Form von raumprägenden Geschosswohnungsbauten flankiert werden. Vom Kreisverkehr aus soll das Plangebiet über eine zentrale Haupteerschließung in Ost-West-Richtung erschlossen werden. Diese Haupteerschließungsachse ist zusammen mit dem Kreisverkehr dafür ausgerichtet, auch über das Plangebiet hinausgehend weiterführende Siedlungsflächen im Nordwesten von Eppingen langfristig erschließen zu können. Von der Haupteerschließung aus ist zur inneren Gebietserschließung eine untergeordnete Ringerschließung Richtung Süden sowie ein Erschließungsstich Richtung Norden vorgesehen.

Abbildung 13: Städtebaulicher Entwurf (FPZ, Stuttgart, Stand 28.02.2019)



Im Zuge der Bearbeitung durch die Architekten im Nachgang zum Konzeptvergabeverfahren wurde im Unterschied zum städtebaulichen Entwurf eine Westumfahrung geplant, die im Zentrum ein größeres, zusammenhängendes Baufeld ermöglicht. Des Weiteren wurden die Bauformen angepasst.

Die Querschnittsbreiten der Erschließung betragen bei der Haupteerschließung 6,00 m Fahrbahnbreite zzgl. 2,00 m Fußweg auf beiden Seiten. Die untergeordneten Verkehrsflächen werden mit einem Querschnitt von 5,50 m zzgl. Fußwege (einseitig 1,50 m, beidseitig 1,50 m oder auf einer Seite 1,50 m und auf der anderen 2,00 m) bzw. 4,50 m Fahrbahn zzgl. Fußwege (einseitig 2,00 m) und Längsparken (2,25 m) ausgebaut.

Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist insofern abgesichert, dass die für Böschungen zum Ausgleich von Niveauunterschieden notwendigen Flächen außerhalb des Plangebietes auf städtischen Grundstücken zu liegen kommen. Die spätere Erschließung des geplanten zweiten

Bauabschnitts soll im Anschluss an die untergeordnete Erschließung des nördlichen Grundstücks erfolgen und wird entsprechend freigehalten.

Zur fußläufigen Vernetzung mit den angrenzenden Siedlungsflächen wird eine fußläufige Anbindung an den Bestandsfußweg zur Anton-Bruckner-Straße angeboten. Darüber hinaus wird im Südosten des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche bis an die Plangebietsgrenze vorgesehen. Diese soll der Flächensicherung dienen, so dass bei der Umsetzung der im Bestandsgebiet noch vorhandenen Baulücke zumindest die Option besteht, hier noch eine untergeordnete Anbindung und Vernetzung zu vollziehen. Hierzu wäre jedoch auch eine Einbindung des angrenzenden, mit einem Geschößwohnungsbau belegten Bestandsgrundstücks erforderlich.

Für die Anbindung an die Kernstadt wird zudem über den Kreisverkehr und entlang der nordöstlichen Seite der Adelshofer Straße eine Radwegführung vorgesehen, welche an die Tulpenstraße und weiter an die Emil-Thoma-Straße / Talstraße anschließt. Auf der südwestlichen Seite der Adelshofer Straße ist ein reiner Fußweg zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke vorgesehen.

Da innerhalb des Plangebietes eine durchaus hohe städtebauliche Dichte mit Geschößwohnungsbau vorgesehen ist, wird am Kreisverkehr stadteinwärts eine Bushaltestelle angeboten, hierbei schleift der Bus aus dem Kreisverkehr stadteinwärts in eine Busbucht ein, stadtauswärts ist ein Buskap (Bus hält auf Straße) vorgesehen.

Die Parkierung wird innerhalb des Plangebiets zum weitaus größten Teil in Tiefgaragen angeordnet. Hintergrund ist die hohe Dichte der städtebaulichen Entwicklung und gleichzeitig das Ziel, die verbleibenden Freiflächen für den Aufenthalt und die Kommunikation sowie die Freiraumgestaltung vorzuhalten und nicht mit ebenerdigen privaten Stellplätzen zu belegen. Im Öffentlichen Raum werden im Bereich der Haupteerschließungsachse Parkierungsangebote im öffentlichen Straßenraum gemacht, insgesamt sind 26 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Im Hinblick auf die Freiraumgestaltung der öffentlichen Räume wird die Mitte des Plangebietes von einem Quartiersplatz gebildet, welcher dem Aufenthalt und der Kommunikation der zukünftigen Bewohner*innen dienen soll. Eine detaillierte Planung zur Gestaltung des Quartiersplatzes wird im weiteren Verfahren erstellt. Darüber hinaus ist das städtebauliche Grundkonzept so ausgerichtet, dass in den Fugen der Geschößwohnungsbauten nutzbare halböffentliche Freiräume mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität (wohnungsnaher Erholung, Aufenthalt in Freifläche im Sinne der Klimaanpassung) entstehen werden.

Kinderspielangebote sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen, da in fußläufiger Entfernung ein Kinderspielplatz mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden ist.

Grünordnerisch soll auf privaten Grundstücksflächen eine Eingrünung gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und den angrenzenden Wohngebäuden im Süden vollzogen werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser der Grundstücke (Dach- und Hofflächen), sowie der öffentlichen Flächen wird einem gesonderten Kanal zugeführt und wird nach einer Vorbehandlung und Rückhaltung mit anschließender Drosselung in den Hilsbach eingeleitet.

Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen und über den Stauraumkanal in den Spitzgärten in Richtung der Kläranlage weitergeleitet.

Im allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) und der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (SFB) wurde das Erschließungsgebiet bisher nicht berücksichtigt. Die hydraulische Kapazität der Ortskanalisation (AKP) ist ausreichend um das Schmutzwasser aus dem Baugebiet schadlos abzuleiten. Für das betroffene Einzugsgebiet wird die Schmutzfrachtberechnung unter Berücksichtigung des Plangebiets sowie des in Planung befindlichen Baugebiets „Zylinderhof IV“ aktualisiert und im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis nachgewiesen.

Das Regenwasser ist auf Grund der hoch anzusetzenden Verkehrslast im Einzugsgebiet als behandlungsbedürftig einzustufen. Vor der Rückhaltung erfolgt somit eine Vorbehandlung und Reinigung des Regenwassers.

Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt in einem Erdbecken, welches der Vorbehandlung nachgeschaltet wird. Dieses Erdbecken wird östlich des Erschließungsgebiets in unmittelbarer Nähe des Vorfluters hergestellt. Die gedrosselte Abgabeleistung der Rückhaltung soll dem derzeitigen natürlichen Gebietsabfluss entsprechen.

Es ist ein wasserhaushaltsbezogenes Ziel, die Rückführung des Niederschlagwassers in den natürlichen Wasserkreislauf möglichst an Ort und Stelle zu ermöglichen. Daher ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zunächst eine Reduzierung des Abflusses, dessen örtliche Versickerung und danach erst die Einleitung in den Vorfluter anzustreben.

Laut dem beiliegenden Ingenieurgeologischen Flächengutachten von der Fa. Töniges GmbH vom 23.10.2020 wurden hauptsächlich (wie in Eppingen üblich) Lösslehme und Löss angetroffen. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) gilt nach DIN 18130 als „schwach durchlässig“. Im geplanten Baugebiet stehen unterhalb des Oberbodens bindige und damit schwach wasserdurchlässige Böden an. Eine Versickerung ist somit weder auf den Bauflächen noch zentral z.B. über Rigolen durchführbar.

Daher ist es sinnvoll, den Abfluss möglichst weit zu reduzieren und letztendlich den Restabfluss gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen. Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Begrünung von Dächern wird dem entsprochen. Der Abfluss der Dächer reduziert sich somit um 40%. Zusätzlich erfolgt durch weitere Festsetzungen u.a. zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen, zu wasserdurchlässigen Belägen in Fußwegen und Stellplätzen, zur gärtnerischen Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen oder zur Begrenzung der Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf 25 % eine weitere Reduktion des Oberflächenabflusses.

Neben dem natürlichen oberflächigen Gebietsabfluss werden derzeit das Hinterland und die Straßenentwässerung der Adelshofer Straße gesammelt und gemeinsam auf Höhe der beginnenden Bebauung im Veilchenweg ungedrosselt dem Hilsbach zugeführt. Diese Einleitstelle wird zurück gebaut. Das Wasser wird zukünftig über das Rückhaltebecken gedrosselt in den Hilsbach abgeleitet.

Zusätzlich wird durch weitere Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes das Hinterlandwasser westlich des Speyerer Wegs zunächst zurückgehalten, sodass dieses zeitverzögert zum Oberflächenabfluss des Baugebiets und der Adelshofer Straße abfließt. Somit werden die Spitzenabflüsse weiter ausgeglichen und es ist bis zur Vollerfüllung des Beckens mit keinen negativen Veränderungen des Abflusses in den Hilsbach oder des Wasserstandes aufgrund des geplanten Baugebietes auszugehen.

5.2. Planungsrechtlichen Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig

- Wohngebäude nach §4 (2) Nr 1. BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden nicht störenden Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe um die Möglichkeit offen zu halten beispielsweise in den Erdgeschosszonen der Geschosswohnungsbauten solche Nutzungen unterzubringen.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine sensible Wohnnutzung geprägt ist und in der urban geprägten und mit Sanierungsfördermittel neugestalteten Stadtmitte von Eppingen adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen vorhanden sind. Das Ziel dabei ist frequente Nutzungen in der Stadtmitte zu bündeln, um den Charakter der Stadtmitte als lebendigen, urbanen Ort mit einem entsprechenden funktionalen Angebot zu stärken.

Mit gleichen Begründungen werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ebenfalls ausgeschlossen. Ebenso werden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da hier in der Gesamtstadt Eppingen bessere gewerbliche Standorte mit einer robusteren Erschließungsqualität im Hinblick auf die gewerbliche Andienung und die Kundenfrequenz vorhanden sind, welche eine Wohnnutzung nicht stören. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan das Ziel verfolgt, eine hohe städtebauliche Dichte und damit auch eine Flächeneffizienz zu entwickeln und auch hier das primäre Ziel besteht, entsprechend den Vorgaben des §13b BauGB den Schwerpunkt der Nutzung im Charakter einer Wohnnutzung sehen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit von den differenzierten Grundstücksgrößen eine hohe, aber vor dem Ziel eines Wohnstandortes mit hoher städtebaulicher Dichte und Flächeneffizienz noch städtebaulich angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und gewährleistet gleichzeitig auch im Kontext der grünordnerischen Festsetzungen, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als private Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben. Um den vorgesehenen Geschosswohnungsbau und das verdichtete Individualwohnen am Südrand zu realisieren, muss eine Grundstücksausnutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, mithin eine GRZ am oberen Rand der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgesetzt werden. Vor dem Hintergrund der Minimierung der Baugrundstücksflächen und dem Ziel einer hohen städtebaulichen Dichte wird für die Baugrundstücke im Nordwesten eine darüberhin ausgehende GRZ von 0,5 festgesetzt. Für das Baugrundstück an der Adelshofer Straße

ist zur Umsetzung der abschirmenden Blockbebauung sowie der Reihenhäuser als verdichtete Individualwohnungsform auf kleinen Grundstücken eine GRZ von 0,6 erforderlich. Diese Festsetzungen sind jedoch noch städtebaulich mit dem Aspekt der gesunden Wohnverhältnisse zu vereinbaren, da angrenzend an diese Baugrundstücke zum einen öffentliche Freiraumangebote (Quartiersplatz) entwickelt werden und zum anderen die Innenräume der entstehenden Baublöcke als Freiraum gestaltbar und nutzbar sein werden (Parkierung in Tiefgarage). Insofern bleiben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch bei der festgesetzten GRZ von 0,5 bzw. 0,6 gewahrt.

Für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze kann die GRZ bis maximal 0,9 ausnahmsweise überschritten werden, um auf den Baugrundstücken ausreichend Stellplätze unterzubringen und Parkierungsdruck auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird über eine Bezugshöhe festgesetzt, welche vorrangig in Bezug zu den Straßenhöhen festgelegt wurde. Die Bezugshöhe ist dabei keine festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe, sondern der Bezugspunkt der über Gebäudehöhen festgesetzten Höhenentwicklung der Gebäude. Diese werden als maximale Gebäudehöhe mit Bezug auf die Bezugshöhe festgesetzt. Damit entsteht eine über die Festsetzung definierte Hüllkurve der Gebäude, was die städtebauliche Struktur absichert. Schließlich wird noch ergänzend eine maximale Wandhöhe festgesetzt, welche sich abweichend von der Gebäudehöhe auf das fertige Gelände nach Bau als Bezugspunkt bezieht und das Ziel hat, gegenüber dem fertigen Gelände die maximal entstehenden, sichtbaren Wandhöhen städtebaulich verträglich zu regeln.

Die Individualwohnbebauung zum angrenzenden Siedlungsbestand stuft sich hangaufwärts in ihrer Höhe ab und sichert so einen geordneten städtebaulichen Übergang zum Bestand. Um aber eine gewisse Einheitlichkeit zu gewährleisten wird hier zusätzlich eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt. Durch die Lage am Hang können dabei im Untergeschoss Garagen / Nebenräume eingeschoben werden.

Die Regelungen zu Solaranlagen unterstützen die Absicht, die erforderliche Nutzung von erneuerbaren Energien im Plangebiet zu fördern. Die Regelungen hinsichtlich der Höhen von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen sollen jedoch auch sicherstellen, dass sich diese Aufbauten nicht störend auf das Ortsbild auswirken.

5.2.3 Bauweise

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der städtebaulichen Entwurfsabsicht differenzierte Bauweisen festgesetzt.

Eine offene Bauweise wird in den Bereichen festgesetzt, wo Geschosswohnungsbau vollzogen werden soll.

Im Osten angrenzend an die Geschosswohnungsbauten an der Adelshofer Straße sind Reihenhäuser auf kleinen Grundstücken geplant. Hier werden deshalb im Rahmen der offenen Bauweise nur Hausgruppen zugelassen.

Schließlich werden am südlichen Rand Einzelhäuser als einseitige Grenzbebauung festgesetzt, die als Kettenhäuser ausgebildet werden können (abweichende Bauweise a), um zum Siedlungsbestand hin die bauliche Dichte zu reduzieren.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich relativ eng an den vorliegenden Entwürfen orientieren. Dabei wird noch eine gewisse Flexibilität ermöglicht, aber auch eine Gliederung der einzelnen Baufelder hinsichtlich der Sicherung ausreichender privater Freiräume vorgesehen. Zusammen mit der Regelung zur Stellung der baulichen Anlagen besteht das städtebauliche Ziel, ein entlang der Straßenräume städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild der entstehenden Gebäudekörper zu gewährleisten. An der Adelshofer Straße, am Quartiersplatz, sowie bei der Individualwohnbebauung im Süden werden zudem klare Raumkanten durch die Festsetzung von Baulinien vorgegeben.

Die Regelungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem Ziel, klare Regelungen für die Grenzen der Bebauung zu definieren und wiederkehrende Ausnahmetatbestände in Bezug auf untergeordnete Bauteile bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen zu klären.

5.2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich jeweils an der Lage der Erschließungsstraßen und gewährleistet eine städtebauliche Grundorientierung und Ordnung.

5.2.6 Abstandsflächen

Für die geplante Bebauung in WA 5 westlich des Quartiersplatzes wird eine Reduzierung der Abstandsflächen zugelassen, da hier eine städtebauliche Raumkante ohne große Unterbrechungen vorgesehen werden soll. Da sowohl der Quartiersplatz als auch der als Freiraum nutzbare Blockinnenraum angrenzend, können gesunde Wohnverhältnisse trotzdem gewährleistet werden. Dies ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5.2.6 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Anzahl und Größe von Nebenanlagen (Gebäude) getroffen. Ziel ist einerseits, angemessene Nebenanlagen (wie bspw. Gartenhöfen) zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zur Sicherung einer durchgängigen rückwärtigen Freiraumstruktur zu reglementieren.

Dies gilt insbesondere für den Ausschluss von Mobilfunkmasten und Kleinwindanlagen, welche durch Ihre Höhenentwicklung und ihr Erscheinungsbild visuell dominant wirken und vor dem Hintergrund des Ziels einer ruhigen und harmonischen Bebauungs- und Freiraumstruktur ausgeschlossen werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Suche nach geeigneten Standorten für Mobilfunkmasten aus einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Standortabwägung vollzogen werden muss.

Für Mülleinhausungen werden aufgrund der differenzierten Anforderungen bestimmte Ausnahmen formuliert. Zum einen wird ein Mindestabstand von nur 1,0 m zu öffentlichen

Verkehrsflächen definiert, um eine Erreichbarkeit der Standorte von den öffentlichen Verkehrsflächen zu ermöglichen. Im Hinblick auf die Größe wird für das WA 4 eine Ausnahme formuliert, um zu gewährleisten, dass Mülleinhausungen an zentraler Stelle für die in diesem Baufeld geplanten Gebäude hergestellt werden können.

5.2.7 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Die Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sollen den Bauherren eine möglichst hohe Flexibilität bei der Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück gewährleisten.

Aus Gründen der städtebaulichen werden Carports und Garagen im Bereich des Geschosswohnungsbaus und der Reihenhäuser ausgeschlossen.

5.2.8 Grundstückszufahrten

Die festgesetzten Zufahrtsbereiche haben das Ziel, eine geordnete Zufahrt zu den Tiefgaragen auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten. Damit wird z.B. die Zufahrt in Kurven, Kreuzungsbereich und im Bereich von öffentlichen Stellplätzen ausgeschlossen.

5.2.9 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Realisierung der Verkehrsflächen und der Fläche für die Bushaltestelle an der Adelshofer Straße stadteinwärts.

Darüber hinaus werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, diese beziehen sich auf öffentliche Parkierung, öffentliche Fuß- und Fahrradwege, auf beschränkt öffentliche Wege zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der im Umfeld liegenden Gebäude im Außenbereich sowie für die Erholungsnutzung als Fuß- und Radweg und auf Bushaltestellen.

5.2.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Herstellung der Verkehrsflächen können auf den Baugrundstücken Unterbauten, Böschungen oder Stützmauern zum Ausgleich von Niveauunterschieden erforderlich werden. Die Festsetzung dient der Absicherung der öffentlichen Erschließung.

Die Bebaubarkeit der privaten Grundstücke wird durch diese Festsetzung nicht eingeschränkt, zudem ist die Nutzung der betroffenen Flächen nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen als Garten möglich.

5.2.11 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Plangebiet wird zur Sicherung der elektrotechnischen Versorgung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Umspannstation auf dem Quartiersplatz festgesetzt. Die genaue Lage wird im weiteren Verfahren noch mit dem Netzbetreiber abgestimmt. Zudem ist eine Fläche für eine Umspannstation im Nordwesten des Plangebiets festgesetzt.

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bezieht sich auf ein Retentionsbecken im Nordosten des Gebiets, welches vor dem Hintergrund der Ableitung im Trennsystem notwendig zur Pufferung von unbelastetem Regenwasser vor Einleitung in den Vorfluter ist. Zudem wird am nordwestlichen Rand eine Fläche für ein Einlaufbauwerk zur Ableitung des Außengebietswassers in Richtung des Vorfluters festgesetzt.

5.2.12 Grünflächen

Die Freifläche des mittig im Plangebiet liegenden Quartiersplatzes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Damit soll betont werden, dass der Fokus bei der Gestaltung auf der Entwicklung einer freiraumplanerischen Qualität und auf der Aufenthaltsfunktion liegt und nicht auf der Nutzung als Verkehrsfläche, z.B. für den ruhenden Verkehr.

Bei der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Plangebiets handelt es sich um eine Flächensicherung mit der Option zu einem späteren Zeitpunkt eine Bebauung im Zusammenhang mit der im Bestandsgebiet an der Richard-Wagner-Straße vorhandenen Baulücke zu ermöglichen.

Zudem sind insbesondere an der Adelshofer Straße und der Zufahrt zum Gebiet zur Gliederung und Gestaltung der Straßenräume Flächen für Verkehrsgrün festgesetzt. Diese sind zum Teil auch ergänzend mit Pflanzgeboten für Einzelbäume überlagert.

5.2.13 Pflanzgebote

Die festgesetzten Allgemeinen Pflanzgebote und Einzelpflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Hierbei wird ein allgemeines Pflanzgebot für Privatgrundstücke eingeführt, welches dazu dienen soll, den Gartenanteil durch visuell prägende Gehölze zu strukturieren. Hinzu kommen Pflanzgebote für die grünordnerische Gliederung des öffentlichen Straßenraums.

Die festgesetzten Pflanzgebote zur Randeingrünung (PFG 1) dienen der Gewährleistung einer angemessenen Eingrünung des Plangebietes zum umgebenden Landschaftsraum und der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Vor dem Hintergrund der Minimierung öffentlicher Flächen erfolgt die Festsetzung der Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen, welche überlagernd mit einem Pflanzgebot belegt sind. Die Stadt Eppingen wird im Rahmen dieser Regelungen ein Augenmerk insbesondere auch auf die Umsetzung der Randeingrünung haben, um das Entwicklungsziel abzusichern.

Das flächige Pflanzgebot PFG 2 im WA 2 dient der Eingrünung der Müllbehälterstandorte und der angrenzenden Tiefgarageneinfahrt gegenüber dem öffentlichen Straßenraum. Aufgrund der Platzverhältnisse ist eine geschnittene Hecke vorgesehen.

5.2.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Durchgrünung der privaten Freiflächen und der Tiefgaragen werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung und zur Minimierung des Belegens der Freiflächen mit wasserundurchlässigen Oberflächen getroffen.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf flachen und flach geneigten Dächern erfolgt im Hinblick auf die Wirkung auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und dient dabei auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Wasser.

Die Maßgaben zum Bodenabstand von Zäunen und zur Beleuchtung der öffentlichen Räume mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) dienen dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

5.2.15 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Vor dem Ziel der städtebaulichen Wahrung des Gebietscharakters im Bereich der verdichteten Individualwohnbebauung geprägt wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen je Gebäudeeinheit bei den Einzelhäusern auf maximal 2 Wohnungen, bei den Reihenhäusern auf eine Wohneinheit begrenzt. Die Festsetzung dient auch dem Ziel, über die Reglementierung der Zahl der Wohneinheiten sicherzustellen, dass die private Parkierung auf dem Privatgrundstück abgewickelt werden kann, der Parkierungsdruck auf den Öffentlichen Raum im Zuge der baulichen Entwicklung nicht zunimmt und damit die Funktion des angrenzenden Öffentlichen Straßenraums als Aufenthalts- und Kommunikationsort nicht leidet. Dies auch, weil aufgrund des Querschnitts nur eine eingeschränkte Zahl an Parkierungsangeboten im öffentlichen Straßenraum vorgehalten werden kann.

5.2.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich von Straßenverkehrsgeräuschen der Adelshofer Straße (L552), die im Osten angrenzt, und der B293, die im Nordwesten verläuft. Die zur Beurteilung herangezogenen schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden entlang der L552 überschritten.

Der erforderliche passive Schallschutz nach DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Für betroffene Schlaf- und Kinderzimmer ist zudem ein Lüftungskonzept vorzusehen, das einen ausreichenden Mindestluftwechsel mit gleichzeitigem Schallschutz sicherstellt.

Als aktive Schallschutzmaßnahme ist darüber hinaus eine Geschwindigkeitsbegrenzung

auf 50 km/h auf der L552 bis bzw. ab nordwestlich des Kreisverkehrs geplant.

Auf die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH, Bretten, 22.07.2019, welche als Anlage Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, wird verwiesen.

Da das Plangebiet im Nachgang zur Erstellung dieses Gutachtens um ein Grundstück im Norden erweitert wurde, erfolgte zudem die Einholung einer fachlichen Stellungnahme (Kurz und Fischer GmbH, Bretten, 24.09.2020), die zusammenfassend zu dem Ergebnis kommt, dass in diesem Bereich ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Belüftung von Schlafräumen erforderlich sind.

5.2.17 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Festsetzung bildet eine Zuordnungsfestsetzung des plangebietsexternen Ausgleichs durch Abbuchung von einer bereits realisierten Ökokontomaßnahme.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung in den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Boden ist im Umweltbericht dargestellt.

5.3. Örtliche Bauvorschriften

5.3.1 Dachformen / Materialien / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachformen/Dachneigung, Material/Farbe, Solaranlagen, Dachaufbauten/ Dach-
einschnitte:

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung verfolgen das städtebauliche Ziel, ein in der Dachlandschaft ablesbares einheitliches, homogenes Siedlungsbild aus flachen Dachformen sicherzustellen.

Es werden differenzierte Festsetzungen zu Hauptdächern und untergeordneten Dächern getroffen. Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung stehen dabei auch in einem Kontext der grünordnerischen Ziele. In der Summe sind innerhalb des Plangebietes Flachdächer festgesetzt, die extensiv zu begrünen sind.

Untergeordnete Bauteile:

Zur Gewährleistung von einheitlichen Gebäudefronten im Bereich der festgesetzten Bau-
linie im WA 1 werden hier keine Balkone zugelassen.

Fassadengestaltung:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes und des umliegenden Siedlungsbestandes werden Maßgaben zur Materialwahl getroffen und in der Farbgebung grelle, leuchtende, glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen.

Gestaltung von Nebenanlagen:

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenanlagen dienen der Gewährleistung einer visuellen Einbindung von beweglichen privaten Abfallbehältern in den angrenzenden öffentlichen Raum.

Die Regelung zu haustechnischen Anlagen, wie z.B. Klimageräte, Luftwärmepumpen oder Lüftungsanlagen, dient der Vermeidung bzw. Minimierung visuell oder akustisch störender Wirkungen.

5.3.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke / Stützmauern / Einfriedigungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen vor dem Hintergrund der Hanglage innerhalb des Plangebietes städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge / Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass trotz der Hanglage eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Bestandsgrundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung des städtebaulichen Ziels eines durchgrünten Wohngebiets, insbesondere einer durchgrünten Vorgartenzone (vgl. städtebauliches Konzept), sowie weiterhin der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten/ Biotope.

Die Regelungen der Einfriedigungen wurden in Art und Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen. Die Maßgaben zur Art der Einfriedigungen orientieren sich am Charakter des städtebaulichen Umfelds des Plangebietes. Die Maßgaben zu Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Flächen dienen einerseits der Abschirmung gegenüber dem Feldwegenetz, zum anderen aber auch der Sicherung der landwirtschaftlichen Benutzbarkeit (Sicherung des Lichtraumprofils).

5.3.3 Ruhender Verkehr

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung bei Reihen-, und Einzelhäusern mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit und im übrigen Plangebiet bei Wohnungen über 50 m² mit 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen.

Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und diese auch den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft erlangen sollen.

Für Wohneinheiten kleiner als 50 m² (bspw. Einliegerwohnungen) gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

5.3.4 Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen treten über die Errichtung der Wohngebäude hinaus aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen deshalb im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des §74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

Die Maßgabe zur Duldung von elektrischen Versorgungseinrichtungen, Verteilerkästen, Trafostationen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen etc. dient der Sicherstellung der elektrotechnischen Versorgung.

5.3.5 Werbeanlagen

Lage, Art und Größe von Werbeanlagen werden für das Allgemeine Wohngebiet beschränkt. Werbeanlagen auf dem Dach werden ausgeschlossen. Bei Flachdächern entspricht bei dieser Regelung die Traufkante der Attika.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ortsbild möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Selbstständigen die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

Das Verbot von dynamischen Werbeanlagen sowie die Maßgaben zur Beleuchtung von Werbeanlagen mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln dienen dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope sowie Mensch / Erholung.

5.3.6 Außenantennen

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen wird jeweils nur eine Außenantenne je Gebäude zugelassen.

6. Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart mit Stand vom 12.04.2018 und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Regenrückhaltebecken (GÖG, Stuttgart, Stand September 2022).

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

Aus gutachterlicher Sicht sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Gefährdungen von europa-rechtlich geschützten Arten zu vermeiden:

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung

Die Entnahme von für Boden- Höhlen- und Zweigbrüter als Nistplatz geeigneten Strukturen (z.B. Gehölze) muss außerhalb der Brutzeit erfolgen um die Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Baufeldvorbereitungen (Bodenabschub, Roudung von Gehölzen etc.) können im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Bauzeitenbeschränkung für den Abriss von Gebäuden

Die Entnahme von für Fledermäuse als Tagesquartier und für Gebäudebrüter geeigneten Strukturen (Gebäude) muss außerhalb der Aktivitätszeit erfolgen um die Tötung von Individuen zu vermeiden. Der Abriss von Gebäuden kann zwischen Anfang November und Ende Februar durchgeführt werden.

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen):

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind vor Baubeginn durchzuführen, um eine Aktivierung der Verbotsfolgen nach § 44 (1) BNatSchG, zu vermeiden:

Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Feldlerche

CEF-Maßnahme: Entwicklung von Buntbrachen

Flächenbedarf:

ca. 1.500 m²

Maßnahmenbeschreibung:

Entwicklung von einer mehrjährigen blüten- und nektarreichen Buntbrache auf den Flurstücken 31099 und 31100 im Gewann Himmelreich. Die Ost-West-Ausdehnung der Flurstücke beträgt ca. 370 m, sie liegen in der freien Landschaft und werden derzeit ackerbaulich genutzt. In westlicher Richtung befinden sich die nächsten Gehölzbestände in ca. 170 m Entfernung. In Richtung Süden und Westen erstrecken sich großräumig weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich des Flurstücks verläuft die K2149.

Die Einsaat einer Mischung aus Wildblumen mit geringen Gräseranteil (Schmetterlings-Wildbienensaum 08, PR 7, Rieger Hoffmann o.ä.), muss auf einer Breite von mind. 6 m und mind. einer Länge von 150 m erfolgen (insg. 1.500 m²). Die Buntbrache ist ausgehende von der westlichen Grenze in Richtung Osten anzulegen. Die Ansaatstärken dürfen nicht zu hoch gewählt werden (ca. 1,5 g/m²), um möglichst lockere und lichtdurchlässige Bestände zu erhalten. Auf Düngung oder Pestizideinsatz ist zu verzichten. Ein Mindestabstand von 150 m zu Waldrändern, Feldhecken und Siedlungen ist einzuhalten. Zu wenig frequentierten / einspurigen Straßen ist ein Abstand von 50 m einzuhalten.

Zeitpunkt der Durchführung:

Die Maßnahme wurde 2018 umgesetzt.

Unterhaltungspflege:

Durchführung eines gestaffelten, späten Pflegeschnitts (etwa ab dem zweiten bis vierten Jahr ab Herbst mit Abtransport des Schnittguts). Umbruch der Maßnahmenfläche alle 3 - 4 Jahre. Auf Düngung und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Sicherung der Maßnahmen

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahme hat durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu erfolgen.

Monitoring

Durchführung eines zweijährigen Monitorings mit jährlichen Erfassungen zu den betroffenen Arten. Dabei steht im Vordergrund, mögliche Veränderungen hinsichtlich Bestandsgröße und Bestandsgefüge zu erkennen und maßnahmenbezogen zu bewerten. Es werden Empfehlungen zur weiteren Pflege bzw. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen gegeben. Als Referenzwert werden die im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung ermittelten Daten und Erkenntnisse der von April bis Juni 2018 erfolgenden Referenzfassung im Bereich der CEF-Maßnahmenfläche herangezogen. Die Ergebnisse werden in einem jährlichen Ergebnisbericht aufbereitet und dokumentiert.

Risikomanagement

Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen, die bei Fehlentwicklungen durchgeführt werden können. Darunter werden weitere Habitataufwertungen verstanden. Im Detail betrachtet wären dies im Falle der Maßnahme eine Schaffung zusätzlicher Buntbrachen sowie eine Anpassung des Pflegeregimes (Mahdturnus, Mahdzeitpunkt). Das Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahmen in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt werden und ihre Wirksamkeit über mehrere Jahre beobachtet wird. Hierzu gehören ggf. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen.

Auf die Gutachten, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegen, wird verwiesen.

7. Planverwirklichung

7.1. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

| | | |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|
| Wohnbauflächen | ca. 1,41 ha | (49,2 %) |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 0,75 ha | (26,3 %) |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung | ca. 0,14 ha | (4,8 %) |
| Öffentliche Grünflächen | ca. 0,21 ha | (7,4 %) |
| Verkehrsrün | ca. 0,18 ha | (6,4 %) |
| Versorgungsflächen | ca. 0,17 ha | (5,9%) |
| Gesamtfläche | ca. 2,86 ha | (100%) |

7.2. Bodenordnung / Auswirkung der Planung

Die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereichs sind im Eigentum der Stadt Eppingen. Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen aufbauend auf dem Bebauungsplan und dem städtebaulichen Entwurf erforderlich.

7.3. Kosten

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand Kosten für die innere und äußere Gebietserschließung und für die artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

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

8. Beschluss über die Begründung

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

9. Anlagen

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

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 12.04.2018
- Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche - Erfassung Referenzbestand, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand Oktober 2018
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Regenrückhaltebecken, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand September 2022
- Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 22.07.2019
- Stellungnahme Schallimmissionsschutz – Erweiterung Plangebiet, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 24.09.2020
- Fachliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 19.07.2019
- Prospektionsbericht 2018-041 Eppingen „Fort“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 08.08.2018
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 30.03.2020
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 23.10.2020

Eppingen, 04.07.2023

Thalman
Bürgermeister

Stuttgart, 04.07.2023

Dipl. Ing. Sippel
Netzwerk für Planung
und Kommunikation



**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Zylinderhof III“
Plan Nr. 750.057.00**

– *Allgemeines Wohngebiet (WA)* –

Umweltbericht

Planungsstand:

04.07.2023

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Abbildungsverzeichnis | 1 |
| 1. Kurzdarstellung der Planinhalte (Punkt 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)..... | 2 |
| 1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans..... | 2 |
| 1.2 Lage des Plangebiets | 4 |
| 1.3 Art und Umfang des Vorhabens..... | 5 |
| 2. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes, Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) | 9 |
| 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)..... | 14 |
| 3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands („Basisszenario“) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Beschreibung anhand der Schutzgüter), Anlage 1 Nr. 2a BauGB..... | 14 |
| 3.1.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund..... | 15 |
| 3.1.2 Boden | 15 |
| 3.1.3 Wasser..... | 16 |
| 3.1.4 Klima / Luft..... | 16 |
| 3.1.5 Landschafts- und Ortsbild | 16 |
| 3.1.6 Mensch und Erholung | 16 |
| 3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 17 |
| 3.1.8 Landwirtschaft..... | 17 |
| 3.1.9 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter..... | 19 |
| 3.1.10 Wechselwirkungen..... | 19 |
| 3.1.11 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung | 20 |
| 4. Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der festgestellten nachteiligen Auswirkungen, Punkt 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) | 20 |
| 4.1 Vorgesehene schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 20 |
| 5. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung (Punkt 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) | 21 |
| 5.1 Arten und Biotope / Artenschutz | 22 |
| 5.2 Biotopverbund..... | 23 |
| 5.3 Boden | 23 |
| 5.4 Wasser..... | 24 |
| 5.5 Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels..... | 25 |
| 5.6 Landschafts- und Ortsbild | 26 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.7 | Mensch und Erholung | 27 |
| 5.8 | Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 28 |
| 5.9 | Fläche / Landwirtschaft..... | 28 |
| 5.10 | Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen..... | 29 |
| 5.11 | Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung | 29 |
| 5.12 | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)..... | 30 |
| 5.13 | Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen | 30 |
| 5.14 | Eingesetzte Techniken und Stoffe | 30 |
| 6. | Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung | 31 |
| 6.1 | Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotop) | 31 |
| 6.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)..... | 34 |
| 6.3 | Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen | 35 |
| 7. | Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) | 36 |
| 8. | Fachgutachten | 37 |
| 9. | Zusätzliche Angaben | 40 |
| 9.1 | Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)..... | 40 |
| 9.2 | Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben | 41 |
| 9.3 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) | 41 |
| 10. | Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) | 42 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets (unmaßstäblich)..... | 4 |
| Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2019)..... | 10 |
| Abb. 3: Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2017 des Verwaltungsraums Eppingen - Gemmingen – Ittlingen..... | 11 |
| Abb. 4: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2023)..... | 12 |
| Abb. 5: Auszug Karte Wasserschutzgebiete (Quelle LUBW, 2023) | 13 |
| Abb. 6: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2022) | 17 |
| Abb. 7: Flurbilanz (Quelle: LEL, 2022)..... | 18 |
| Abb. 8: Bestandssituation Schutzgut Arten und Biotope | 32 |
| Abb. 9: Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope | 33 |
| Abb. 10: Bestandssituation Schutzgut Boden | 34 |
| Abb. 11: Planungszustand Schutzgut Boden..... | 35 |

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

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

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

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

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.

Durch die Lage zur Stadtbahnachse Karlsruhe – Eppingen – Heilbronn mit einem Anschluss auch an die Rhein-Neckar-S-Bahn in Richtung Sinsheim / Heidelberg weist die Kernstadt Eppingen eine positive Ausgangssituation im Hinblick auf den Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr auf, welcher auch eine verstärkte wohnbauliche Entwicklung in der Kernstadt Eppingen rechtfertigt.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans bildet die Tatsache, dass aufgrund der anhaltend intensiven Wohnungsmarktnachfrage derzeit innerhalb der Stadt Eppingen keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht mobilisierbar sind.

So wurden die in den letzten Jahren entwickelten Wohnbauflächen sowohl in der Innen- wie auch in der Außenentwicklung durchgängig realisiert und aufgesiedelt. Dies gilt insbesondere für die letzte große Entwicklungsfläche „Vogelsgrund II“ mit knapp 13 ha Gesamtfläche im Süden von Eppingen, welche nahezu vollständig aufgesiedelt wurde und in welcher auch die letzten größeren Potenziale an Geschößwohnungsbau umgesetzt wurden. Weitergehende Flächenpotenziale bietet der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen mit dem Gebiet „Lerchenberg“ andockend an die aufgesiedelte Fläche „Vogelsgrund II“ im Süden der Kernstadt Eppingen. Der Standort Lerchenberg bildet hier jedoch den Siedlungsabschluss in Richtung der sensiblen Hangflächen am Kraichgaurand und kommt für eine intensive Entwicklung, auch von Geschößwohnungsbau, welcher in der Kernstadt Eppingen zu Deckung des Wohnraumbedarfes fehlt, nicht vordergründig in Frage.

Vor diesem Hintergrund wurde von Seiten der Verwaltung geprüft, ob auch alternative Standorte, gerade für die Schaffung von Geschößwohnungsbau innerhalb der Kernstadt Eppingen, möglich und aktivierbar sind. Im Zuge der Ermittlung von Potentialflächen mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum wurde hierbei das Areal „Zylinderhof III“, am nordwestlichen Rand der Kernstadt gelegen, identifiziert. Das Hauptziel der Planung besteht in der Realisierung bedarfsgerechter, bezahlbarer Wohnstrukturen mit angemessener Dichte bei guter Wohnqualität.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens gem. § 1 Abs. 3 BauGB resultiert aus der kommunalen und gesamtgesellschaftlichen Zielsetzung, ein für die Stadtentwicklung angemessenes Wohnbauflächenpotenzial in der Kernstadt vorzuhalten, um die vorhandene Marktnachfrage, insbesondere im Geschößwohnungsbau und hier im Hinblick auf günstigen Wohnraum, zu befriedigen.

Das gesamtstädtische siedlungsstrukturell-räumliche Ziel der Bauleitplanung liegt auf der Entwicklung von Wohnbauflächen in der Kernstadt Eppingen mit entsprechender räumlicher Nähe zum Stadtkern und den dort vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastrukturangeboten und Bildungseinrichtungen und der im Gegensatz zur Gesamtstadt nur in der Kernstadt und im Stadtteil Richen vorhandenen schienengebundenen ÖPNV-Infrastruktur.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen wurde bereits geändert (13. punktuelle Änderung), da das Plangebiet im Flächennutzungsplan bisher nicht als Wohnbaufläche dargestellt war.

1.2 Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Gemarkung Eppingen wird begrenzt durch:

- eine Bestandswohnbaufäche (Bebauungsplan „Speierer Weg / Zylinderhof“) im Süden,
- landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Westen, Norden und Osten,
- die Adelshofer Straße (L552) im Nordosten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zylinderhof III“ beinhaltet ganz oder teilweise die Flurstücke Nr. 295, 26560, 26560/1, 26561, 26562, 26572, 26573, 26574, 26575, 26576, 26577, 26578, 29863, 30343, 31905, 31906, 31934, 31936, 31937, 31938, 31939, 31941, 31942, 31948, 31949, 31950, 31954, 31955, 31956, 31964, 33618, 33620 und 33621.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 2,86 ha. Die Lage und der Umfang des Plangebiets sind der nachfolgenden Abbildung sowie der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets (unmaßstäblich)



1.3 Art und Umfang des Vorhabens

Bauliche Entwicklung

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation zugrunde, welcher durch einen ergänzenden Entwurf des Büros FPZ Zeese weiterentwickelt wurde. Das städtebauliche Konzept sieht dabei vor, eine wohnbauliche Nutzung andockend an die bestehenden Wohnbauflächen zu vollziehen und die dortige städtebauliche Körnung aufzunehmen. In der Summe verfolgt der städtebauliche Entwurf das Ziel, das Plangebiet von der Adelshofer Straße aus abzuschirmen und innere Qualitäten im Sinne einer Wohn- und Freiraumqualität zu entwickeln. Der Schwerpunkt liegt dabei entsprechend der fehlenden Angebote in der Kernstadt Eppingen im Bereich des Geschosswohnungsbaus sowie dazu ergänzend untergeordnet in einem verdichteten Individualwohnungsbau (Reihenhäuser auf kleinen Grundstücken). Die städtebauliche Bandbreite der entstehenden Wohnformen sichert so eine gewollt hohe Dichte und eine effiziente flächensparende Ausnutzung und vermeidet über den städtebaulichen Mix aus differenzierten Wohnangeboten gleichzeitig eine eindimensionale städtebauliche Entwicklung.

An der Adelshofer Straße sind dabei als Raumkante sowie aus Lärmschutzgründen Geschossbauten mit vier Geschossen geplant. Im nördlichen Gebietsteil wird diese raumbildende Bebauung mit Geschossbauten mit drei bis vier Geschossen fortgeführt. Richtung Süden orientiert sich die Höhenentwicklung am Bestand, weshalb hier eine zwei- bis dreigeschossige, kleinteiligere Bebauung vorgesehen ist. In der Summe sind innerhalb des Plangebietes ca. 121 Wohneinheiten geplant, was einer städtebaulichen Dichte von ca. 42 Wohneinheiten / ha entspricht.

Erschließung

Da im Hinblick auf die Erschließung des Gebiets ein Anschluss über die vorhandenen Siedlungsflächen aufgrund der Bestandserschließungsstruktur nicht möglich ist, muss das Gebiet von der Adelshofer Straße aus erschlossen werden. Hierzu soll ein Anschluss über einen neuen Kreisverkehr an der Adelshofer Straße erfolgen. Der Kreisverkehr soll gleichzeitig klar und deutlich den Ortseingang von Eppingen von Norden kommend markieren und durch eine entsprechende, zur Adelshofer Straße hin ausgerichtete städtebauliche Struktur in Form von raumprägenden Geschosswohnungsbauten flankiert werden. Vom Kreisverkehr aus soll das Plangebiet über eine zentrale Haupterschließung in Ost-West-Richtung erschlossen werden. Diese Haupterschließungsachse ist zusammen mit dem Kreisverkehr dafür ausgerichtet, auch über das Plangebiet hinausgehend weiterführende Siedlungsflächen im Nordwesten von Eppingen langfristig erschließen zu können. Von der Haupterschließung aus ist zur inneren Gebietserschließung eine untergeordnete Ringerschließung Richtung Süden sowie ein Erschließungsstich Richtung Norden vorgesehen.

Im Zuge der Bearbeitung durch die Architekten im Nachgang zum Konzeptvergabeverfahren wurde im Unterschied zum städtebaulichen Entwurf eine Westumfahrung geplant, die im Zentrum ein größeres, zusammenhängendes Baufeld ermöglicht.

Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist insofern abgesichert, dass die für Böschungen zum Ausgleich von Niveauunterschieden notwendigen Flächen außerhalb des Plangebietes auf städtischen Grundstücken zu liegen kommen.

Die spätere Erschließung des geplanten zweiten Bauabschnitts soll im Anschluss an die untergeordnete Erschließung des nördlichen Grundstücks erfolgen und wird entsprechend freigehalten.

Zur fußläufigen Vernetzung mit den angrenzenden Siedlungsflächen wird eine fußläufige Anbindung an den Bestandsfußweg zur Anton-Bruckner-Straße angeboten. Darüber hinaus wird im Südosten des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche bis an die Plangebietsgrenze vorgesehen. Diese soll der Flächensicherung dienen, so dass bei der Umsetzung der im Bestandsgebiet noch vorhandenen Baulücke zumindest die Option besteht, hier noch eine untergeordnete Anbindung und Vernetzung zu vollziehen. Hierzu wäre jedoch auch eine Einbindung des angrenzenden, mit einem Geschoßwohnungsbau belegten Bestandsgrundstücks erforderlich.

Für die Anbindung an die Kernstadt wird zudem über den Kreisverkehr und entlang der nordöstlichen Seite der Adelshofer Straße eine Radwegführung vorgesehen, welche an die Tulpenstraße und weiter an die Emil-Thoma-Straße / Talstraße anschließt. Auf der südwestlichen Seite der Adelshofer Straße ist ein reiner Fußweg zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke vorgesehen.

Da innerhalb des Plangebietes eine durchaus hohe städtebauliche Dichte mit Geschoßwohnungsbau vorgesehen ist, wird am Kreisverkehr stadteinwärts eine Bushaltestelle angeboten, hierbei schleift der Bus aus dem Kreisverkehr stadteinwärts in eine Busbucht ein, stadtauswärts ist ein Buskap (Bus hält auf Straße) vorgesehen.

Die Parkierung wird innerhalb des Plangebiets zum weitaus größten Teil in Tiefgaragen angeordnet. Hintergrund ist die hohe Dichte der städtebaulichen Entwicklung und gleichzeitig das Ziel, die verbleibenden Freiflächen für den Aufenthalt und die Kommunikation sowie die Freiraumgestaltung vorzuhalten und nicht mit ebenerdigen privaten Stellplätzen zu belegen. Im Öffentlichen Raum werden im Bereich der Haupteerschließungsachse Parkierungsangebote im öffentlichen Straßenraum gemacht, insgesamt sind 26 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Vorgesehene grünordnerische Einbindung

Grünordnerisch soll auf privaten Grundstücksflächen eine Eingrünung gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und den angrenzenden Wohngebäuden im Süden vollzogen werden.

Im Hinblick auf die Freiraumgestaltung der öffentlichen Räume wird die Mitte des Plangebietes von einem Quartiersplatz gebildet, welcher dem Aufenthalt und der Kommunikation der zukünftigen Bewohner*innen dienen soll. Eine detaillierte Planung zur Gestaltung des Quartiersplatzes wird im weiteren Verfahren erstellt. Darüber hinaus ist das städtebauliche Grundkonzept so ausgerichtet, dass in den Fugen der Geschoßwohnungsbauten nutzbare halböffentliche Freiräume mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität (wohnungsnahe Erholung, Aufenthalt in Freifläche im Sinne der Klimaanpassung) entstehen werden.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser der Grundstücke (Dach- und Hofflächen), sowie der öffentlichen Flächen wird einem gesonderten Kanal zugeführt und wird nach einer Vorbehandlung und Rückhaltung mit anschließender Drosselung in den Hilsbach eingeleitet.

Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen und über den Stauraumkanal in den Spitzgärten in Richtung der Kläranlage weitergeleitet.

Im allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) und der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (SFB) wurde das Erschließungsgebiet bisher nicht berücksichtigt. Die hydraulische Kapazität der Ortskanalisation (AKP) ist ausreichend um das Schmutzwasser aus dem Baugebiet schadlos abzuleiten. Für das betroffene Einzugsgebiet wird die Schmutzfrachtberechnung unter Berücksichtigung des Plangebiets sowie des in Planung befindlichen Baugebiets „Zylinderhof IV“ aktualisiert und im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis nachgewiesen.

Das Regenwasser ist auf Grund der hoch anzusetzenden Verkehrslast im Einzugsgebiet als behandlungsbedürftig einzustufen. Vor der Rückhaltung erfolgt somit eine Vorbehandlung und Reinigung des Regenwassers.

Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt in einem Erdbecken, welches der Vorbehandlung nachgeschaltet wird. Dieses Erdbecken wird östlich des Erschließungsgebiets in unmittelbarer Nähe des Vorfluters hergestellt. Die gedrosselte Abgabeleistung der Rückhaltung soll dem derzeitigen natürlichen Gebietsabfluss entsprechen.

Es ist ein wasserhaushaltsbezogenes Ziel, die Rückführung des Niederschlagwassers in den natürlichen Wasserkreislauf möglichst an Ort und Stelle zu ermöglichen. Daher ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zunächst eine Reduzierung des Abflusses, dessen örtliche Versickerung und danach erst die Einleitung in den Vorfluter anzustreben.

Laut dem beiliegenden Ingenieurgeologischen Flächengutachten von der Fa. Töniges GmbH vom 23.10.2020 wurden hauptsächlich (wie in Eppingen üblich) Lösslehme und Löss angetroffen. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) gilt nach DIN 18130 als „schwach durchlässig“. Im geplanten Baugebiet stehen unterhalb des Oberbodens bindige und damit schwach wasserdurchlässige Böden an. Eine Versickerung ist somit weder auf den Bauflächen noch zentral z.B. über Rigo- len durchführbar.

Daher ist es sinnvoll, den Abfluss möglichst weit zu reduzieren und letztendlich den Restabfluss gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen. Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Begrünung von Dächern wird dem entsprochen. Der Abfluss der Dächer reduziert sich somit um 40%. Zusätzlich erfolgt durch weitere Festsetzungen u.a. zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen, zu wasserdurchlässigen Belägen in Fußwegen und Stellplätzen, zur gärtnerischen Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen oder zur Begrenzung der Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf 25 % eine weitere Reduktion des Oberflächenabflusses.

Neben dem natürlichen oberflächigen Gebietsabfluss werden derzeit das Hinterland und die Straßenentwässerung der Adelshofer Straße gesammelt und gemeinsam auf Höhe der beginnenden Bebauung im Veilchenweg ungedrosselt dem Hilsbach zugeführt. Diese Einleitstelle wird zurück gebaut. Das Wasser wird zukünftig über das Rückhaltebecken gedrosselt in den Hilsbach abgeleitet.

Zusätzlich wird durch weitere Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes das Hinterlandwasser westlich des Speyerer Wegs zunächst zurückgehalten, sodass dieses zeitverzögert zum Oberflächenabfluss des Baugebiets und der Adelshofer Straße abfließt. Somit werden die Spitzenabflüsse weiter ausgeglichen und es ist bis zur Vollerfüllung des Beckens mit keinen negativen Veränderungen des Abflusses in den Hilsbach oder des Wasserstandes aufgrund des geplanten Baugebietes auszugehen.

Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Bebauungsplan als geplantes Vorhaben beansprucht folgende Flächenquantitäten:

| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Gesamtplangebietsfläche | ca. 2,86 ha |
| davon... | |
| Wohnbauflächen | ca. 1,41 ha (ca. 49,2 %) |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 0,75 ha (ca. 26,3 %) |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung | ca. 0,14 ha (ca. 4,8 %) |
| Öffentliche Grünflächen | ca. 0,21 ha (ca. 7,4 %) |
| Verkehrsgrün | ca. 0,18 ha (ca. 6,4 %) |
| Ver- und Entsorgungsflächen | ca. 0,17 ha (ca. 5,9 %) |

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

Grundlegende Ziele des Umweltschutzes sind:

Naturschutz:

Sicherung der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene/gefährdete Arten. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Ausführungsgesetze des Landes Baden-Württemberg, EU-Vogelschutzgesetz, Flora-Fauna-Richtlinie mit Anhängen.

Bodenschutz:

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Ausführungsgesetze und Verordnungen des Landes Baden-Württemberg.

Wasserschutz:

Erhalt des Grundwasserdargebots und der Grundwasserneubildung sowie der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Ausführungsgesetze und Verordnungen des Landes Baden-Württemberg.

Immissionsschutz:

Schutz von Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser gegenüber schädlichen luftgetragenen Schadstoffemissionen sowie der Erhalt von lokalklimatisch und lufthygienisch hochwertigen Flächen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Ausführungsgesetze und Verordnungen des Landes Baden-Württemberg.

Denkmalschutz:

Erhalt und Pflege von schützenswerten Bau- und Kulturdenkmälern.

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

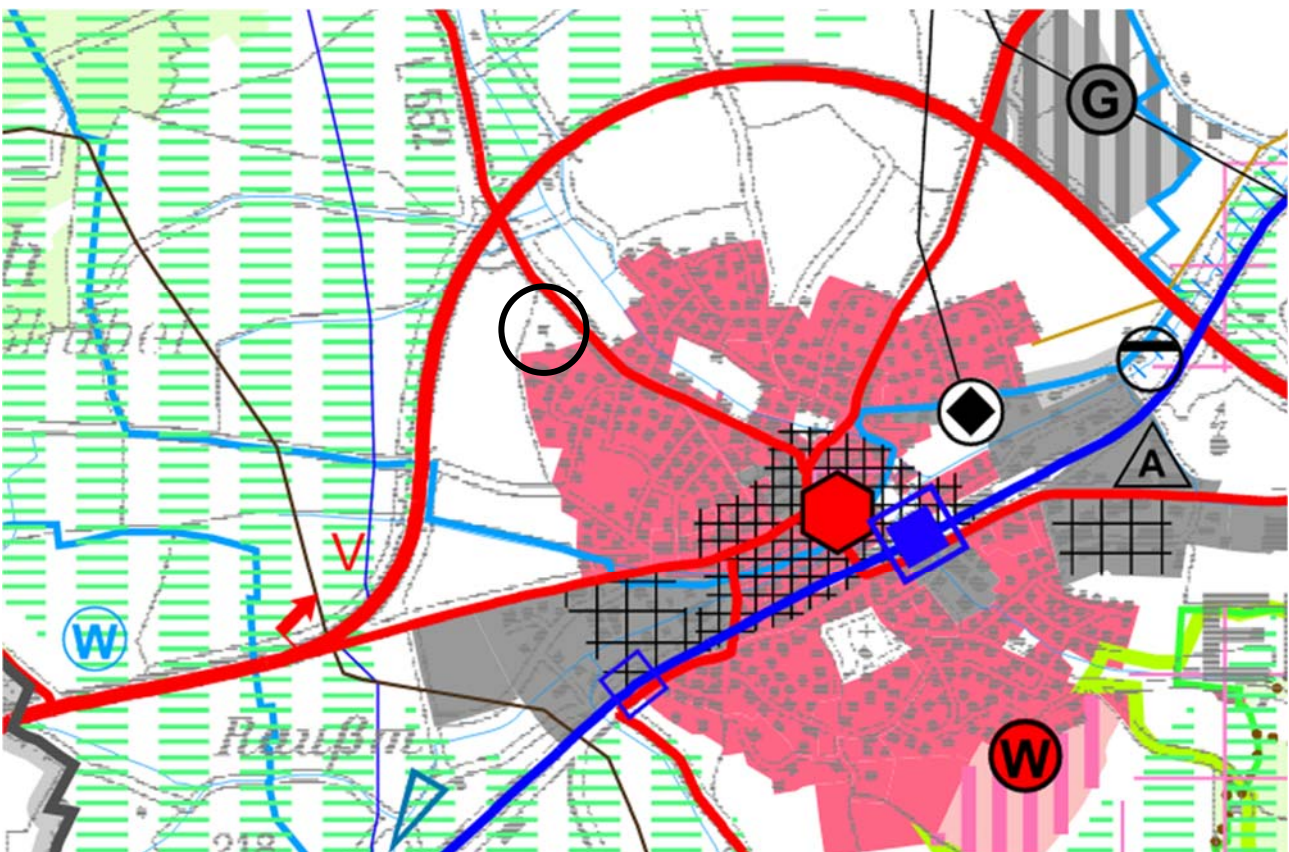
Landesentwicklungsplan

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

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine regionalplanerischen Ziele aus, welche im Konflikt mit der geplanten gewerblichen Weiterentwicklung stehen.

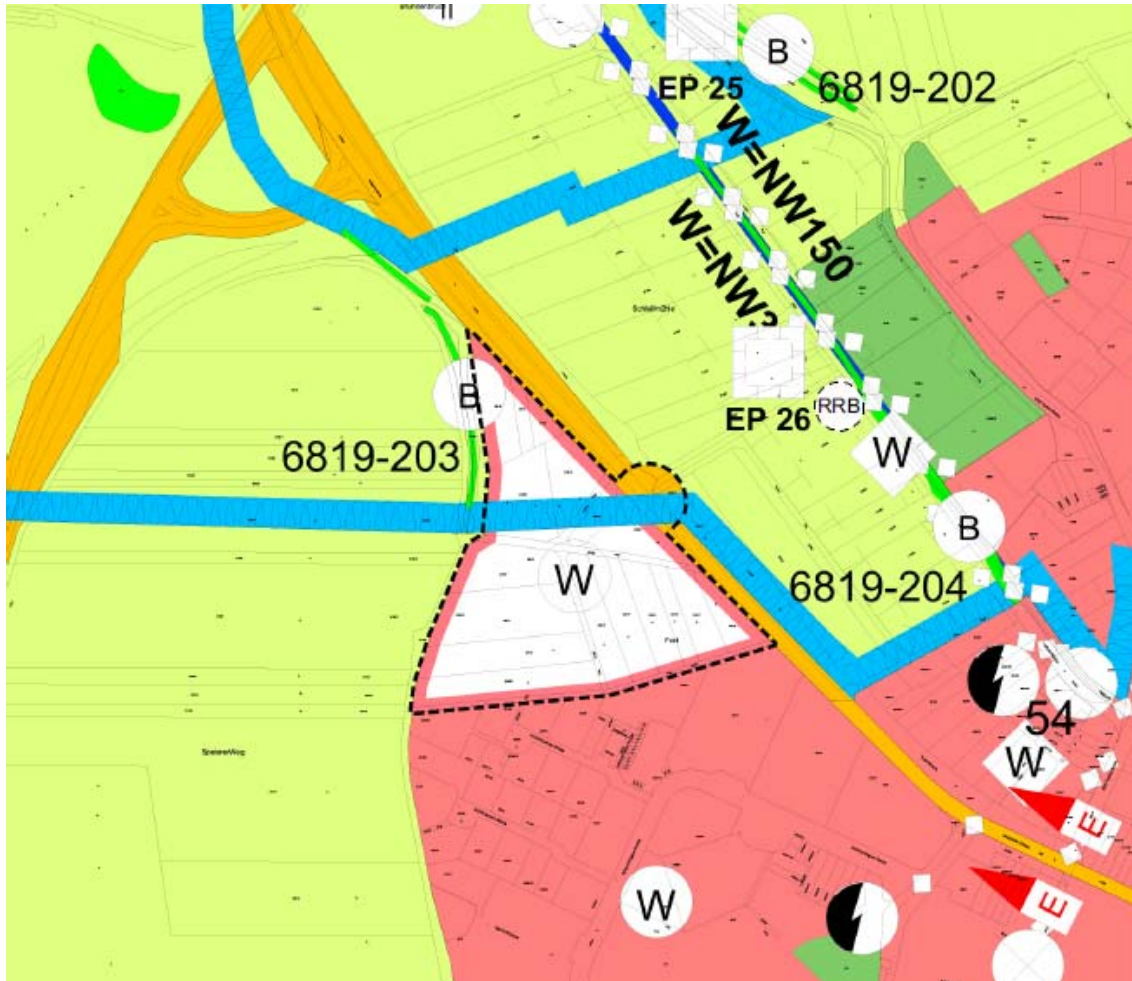
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2019)



Flächennutzungsplan

Die rechtsverbindliche 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Flächennutzungsplan wurde deshalb im Rahmen der 13. punktuellen Änderung zu geplanter Wohnbaufläche geändert. Der Feststellungsbeschluss der Änderung wurde am 23.09.2021 gefasst. Die Änderung wurde wirksam mit Bekanntmachung am 31.03.2022 bzw. 01.04.2022.

Abb. 3: Plandarstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans



Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans 2020 fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Flächen mit geringem Raumwiderstand dar. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde die Fläche als trotz vorhandener grundsätzlicher Restriktionen noch vertretbare Ausweisung bewertet.

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten ist die gesamte Fläche als Vorrangstandort für die Landwirtschaft (Vorrangflur 1) dargestellt. In Bezug auf das Landschaftsbild wird darauf hingewiesen, dass der südlich angrenzende Siedlungsrand defizitär in den Landschaftsraum eingebunden ist.

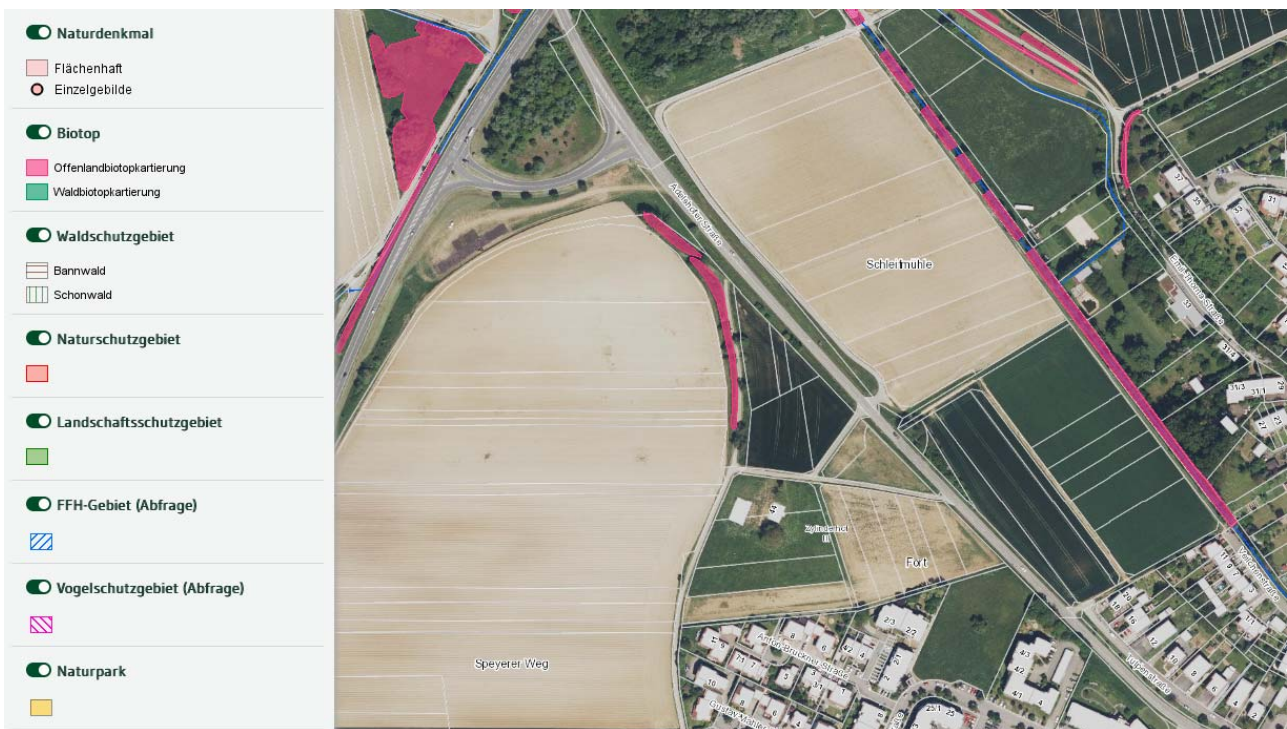
Landschaftsplanerische Maßnahmen sind im Bereich des Plangebiets nicht formuliert. Die Berücksichtigung der dargestellten Konflikte erfolgt im Bebauungsplan aber durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Pflanzgebote zur Eingrünung (vgl. Punkt 4.).

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete

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

Am westlich an das Plangebiet angrenzenden Feldweg sowie am östlich angrenzenden Hilsbach befindet sich jeweils ein geschütztes Biotop (Feldhecke am 'Speierer Weg' und Auwaldstreifen am 'Grenzgraben' II), in die jedoch nicht eingegriffen wird.

Abb. 4: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2023)



Biotopverbund

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

Altlasten

Kenntnisse über Altlasten / Altstandorte liegen nicht vor.

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung durchgeführt. Dabei wurde keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt, es besteht deshalb kein weiterer Handlungsbedarf. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit verstanden werden.

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Nr. 29: Neolithische und römische Siedlungsreste.

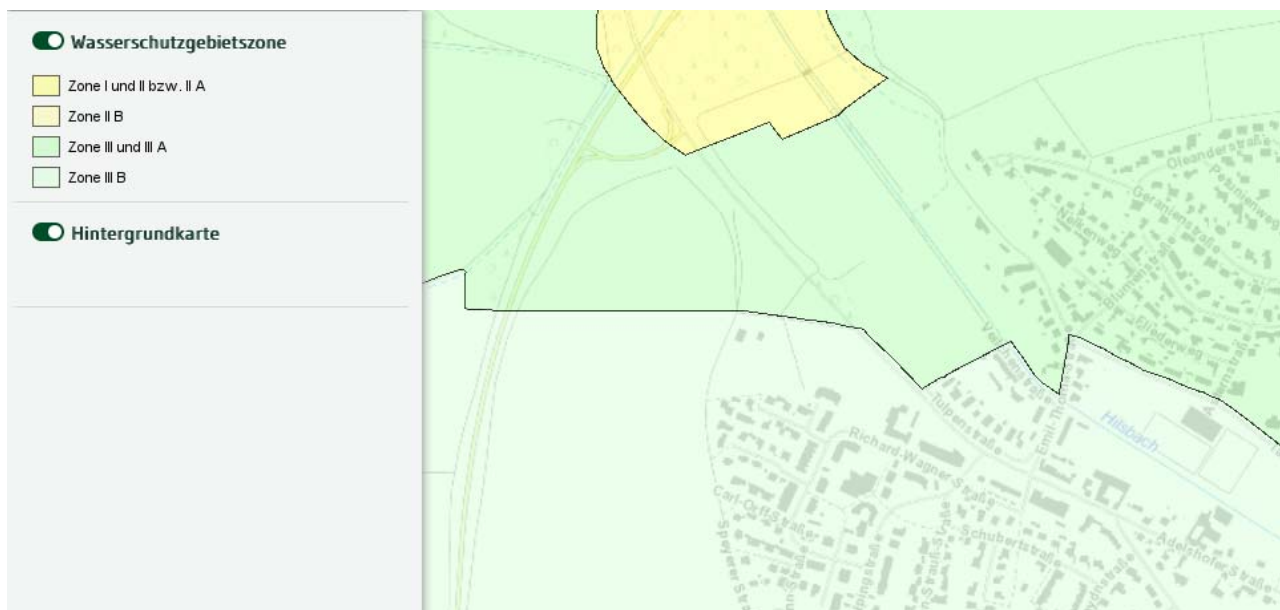
Da bei Begehungen des Geländes Fundmaterial der Jungsteinzeit und der römischen Epoche entdeckt wurde, wurde zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses eine archäologische Voruntersuchung veranlasst. Im August 2018 erfolgte zu diesem Zweck eine Prospektion über Sondageschnitte durch das Landesamt für Denkmalpflege (Projekt flexible Prospektion). Dabei wurden jedoch keine archäologischen Befunde vorgefunden. Teilweise ist der archäologisch relevante Lösslehm Boden aufgrund von Erosion nicht mehr erhalten.

Auf den Prospektionsbericht als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA (nördliche Teilfläche) bzw. Zone IIIB (südliche Teilfläche) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets Eppingen (BBR Kleinallmend, Brunnen Bruch und Bräunling). Die vorgesehene Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mit den Schutzziele durchaus vereinbar.

Abb. 5: Auszug Karte Wasserschutzgebiete (Quelle LUBW, 2023)



Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer und auch keine Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren.

Westlich an das Plangebiet grenzen ausgedehnte ackerbaulich bewirtschaftete Flächen an, von welchen Niederschlagswasser in Richtung der Hilsbachaue abfließt. Zum Schutz des Plangebiets und zur geordneten Ableitung dieser nicht unbedeutlichen Menge an anfallendem Außengebietswasser werden am Rand des Plangebietes entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

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

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands („Basisszenario“) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Beschreibung anhand der Schutzgüter), Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Naturräumliche Lage

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Kraichgau, Untereinheit Eppinger Gäu, einem waldfreien, in der Topografie leicht gewellten Lößhügelland über dem Unteren Gipskeuper. Der Standort liegt westlich der Tal-
aue des Hilsbachs in einem aufgrund der Bodenbonitäten zumeist sehr intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraums.

Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation ist ein typischer Waldmeister-Buchenwald basenreicher Standorte anzusprechen (Potentielle Natürliche Vegetation von Baden-Württemberg, LUBW, Mai 2013).

Topografie

Der Plangeltungsbereich steigt in Richtung Süd-Westen an. Der Hochpunkt befindet sich ca. bei 207 m ü.NHN, der Tiefpunkt bei ca. 193 m ü.NHN.

3.1.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Das Plangebiet wird derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den fruchtbaren Böden des Kraichgau geprägt. Im Norden und Süden befinden sich Ackerflächen und dazwischen als Grünland genutzte Flächen. In diesem Bereich befinden sich auch ein Wohnhaus und eine Scheune (mittlerweile abgebrochen) sowie einzelne Gehölze. Weitere gliedernde Landschaftselemente bzw. Landschaftsstrukturen sind nur randlich bzw. angrenzend vorhanden. In der Summe ist im Schutzgut Arten und Biotope nur eine untergeordnete Wertigkeit in der Ausgangssituation festzustellen.

3.1.2 Boden

Laut der Bodenkarte (BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Bodentypen um Parabraunerde aus würmzeitlichem Löss und tiefes kalkreiches Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen.

Für den Plangeltungsbereich liegen als Basis der Beurteilung der Wertigkeit der Schutzgutfunktionen Daten aus der Reichsbodenschätzung vor.

Dem Schutzgut Boden kommen gemäß Heft 23 der LUBW (Stand 2010) basierend auf den Aussagen der Bodenschätzkarten innerhalb des Plangebietes folgende Bedeutungen zu:

| | Durchschnitt Bodenwerteinheit |
|-----------------------|-------------------------------|
| L 5 Lö 60/61 | 2,666 |
| L 4 Lö 68/68 | 2,666 |
| L 4 Lö 66/70 | 2,666 |
| L 4 Lö 68/72 | 2,666 |
| L 4 Lö 70/73 | 2,666 |
| L 3 Lö 76/79 | 3,666 |
| L 3 Lö 78/84 | 3,666 |
| L II a 2 64/63 | 3 |
| Straße | 0 |
| versiegelter Feldweg | 0 |
| Graswege, Freiflächen | 1 |
| Gebäude | 0 |

Die Böden weisen damit insgesamt hochwertige Bodenfunktionen auf.

3.1.3 Wasser

Der Hilsbach verläuft nordöstlich des Plangebiets. Eine Hochwassergefährdung für das Plangebiet besteht nach den Aussagen der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (LUBW, 2023) nicht.

Es ist jedoch mit Hangwasserabfluss von den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet (Zone IIIA bzw. IIIB). Die entsprechenden Schutzvorschriften in der Verordnung des Wasserschutzgebiets sind zu beachten.

3.1.4 Klima / Luft

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

Im kleinklimatischen Sinne ist das Plangebiet als Offenlandklimatop in einem größeren räumlichen Kontext anzusprechen. Die vorhandenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Aufgrund der Topographie und der Flächengröße ist die Bedeutung für die Durchlüftung der südlich angrenzenden Siedlungslagen allerdings gering.

3.1.5 Landschafts- und Ortsbild

Das Siedlungsbild südlich angrenzend an das Plangebiet ist geprägt ein bestehendes Wohngebiet mit Geschossbauten (bis zu vier Geschosse) und zum Siedlungsrand hin verdichtetem Individualwohnungsbau.

Der im Nordwesten angrenzende Landschaftsraum wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist einen sehr transparenten offenen Charakter auf. Nordöstlich der Adelshofer Straße grenzt die Aue des Hilsbachs an, welche ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

3.1.6 Mensch und Erholung

Der im Plangebiet vorhandene Feldweg hat die Funktion einer Fußwegeverbindung der Bestands-siedlung mit dem Anschluss Richtung Norden auf der gegenüberliegenden Seite der Adelshofer Straße.

Das Plangebiet spielt jedoch für die Erholung nur eine untergeordnete Rolle, Anlagen der siedlungsnahen Erholungsnutzung existieren im Plangebiet oder angrenzend daran nicht.

3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sind keine Sachgüter vorhanden.

Im Hinblick auf den Denkmalschutz liegt das Plangebiet im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Nr. 29: Neolithische und römische Siedlungsreste. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.

Da bei Begehungen des Geländes Fundmaterial der Jungsteinzeit und der römischen Epoche entdeckt wurde, wurde zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses eine archäologische Voruntersuchung veranlasst. Im August 2018 erfolgte zu diesem Zweck eine Prospektion über Sondageschnitte durch das Landesamt für Denkmalpflege (Projekt flexible Prospektion). Dabei wurden jedoch keine archäologischen Befunde vorgefunden. Teilweise ist der archäologische relevante Lösslehm Boden aufgrund von Erosion nicht mehr erhalten.

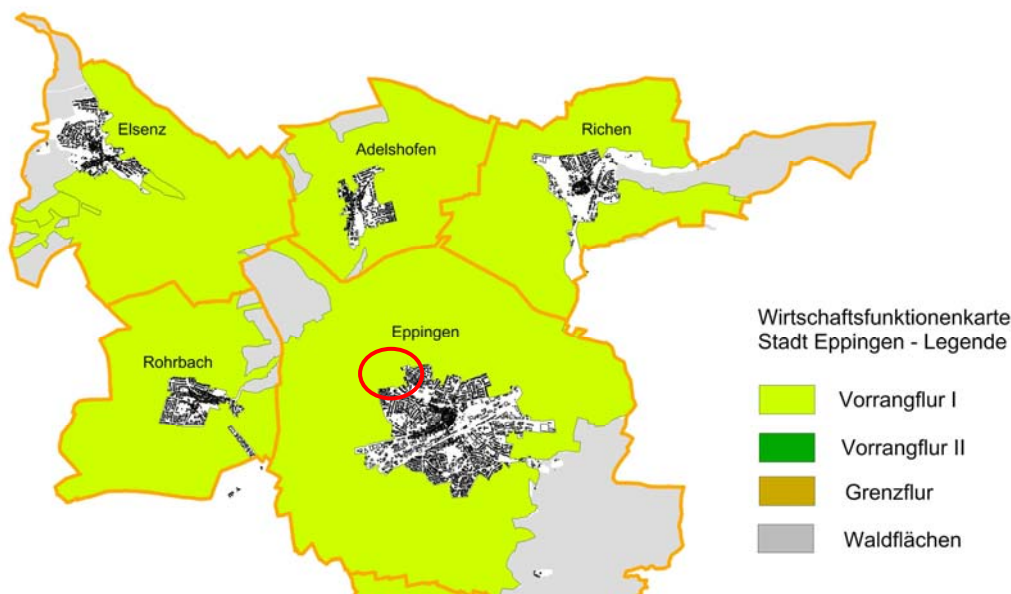
Auf den Prospektionsbericht als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

3.1.8 Landwirtschaft

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

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine sehr hohe Bedeutung. Dies auch aufgrund der Ortsnähe und der guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen. In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet dementsprechend auch als Vorrangflur Stufe I dargestellt. Im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sich jedoch, dass diese Kategorisierung faktisch für alle Teilräume der Stadt Eppingen, welche sich auf den leicht hügeligen offenen Kraichgauraum mit seinen durchweg hohen Bodengüten beziehen, gleichermaßen gilt.

Abb. 6: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL. 2022)



Mit Blick auf die Flurbilanz und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass der südliche Teil des Plangebiets als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wird. Gleichermäßen sind die Flächen im Umfeld der Siedlungsstruktur von Eppingen überwiegend als Vorrangflächen der Stufen 1 oder 2 kategorisiert. In diesem Rahmen ist zu konstatieren, dass auch andere siedlungsstrukturell denkbare räumliche Optionen der Außenentwicklung in gleichermaßen hochwertige landwirtschaftliche Flächen eingreifen würden (vgl. Darstellung der Wirtschaftsfunktionen- und der Flächenbilanzkarte).

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan insgesamt ca. 2,0 ha an bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche in Anspruch genommen werden. In Bezug auf die in der Stadt Eppingen insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (5.435 ha, davon 4.903 ha Ackerflächen (Stand: 2020) durch 39 Haupterwerbs- und 57 Nebenerwerbsbetriebe (Stand: 2020)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan 0,04 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen. In Bezug auf das Plangebiet sind die betroffenen Grundstücke fast ausnahmslos im Besitz der Stadt Eppingen. Die größte Ackerfläche bestehend aus mehreren Flurstücken im Süden des Plangebiets war befristet bis Ende 2019 an einen Landwirt verpachtet, drei weitere Flurstücke, die nur zum Teil von der Planung betroffen sind, sind an zwei andere Landwirte verpachtet. Die Pächter sind alle hauptberuflich Landwirte, von einer Existenzgefährdung der Betriebe durch den Verlust der Pachtflächen wird aufgrund der Gegebenheiten allerdings nicht ausgegangen.

In einer Entfernung von ca. 400 m nördlich des Plangebiets befindet sich ein Geflügelhandel. Eine Erweiterung des Einzelhandels ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage im Außenbereich nicht zu erwarten. Nach fachgutachterlicher Einschätzung ist eine Überschreitung der Geruchsmissionswerte für Wohngebiete durch diesen Geflügelhof nicht zu erwarten. Folglich kommt es auch nicht zu einer Einschränkung des Betriebs durch die heranrückende Wohnbebauung.

Die fachliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen des Ingenieurbüros Lohmeyer vom 19.07.2019 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Abb. 7: Flurbilanz (Quelle: LEL, 2022)



3.1.9 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituationen folgende Gesamtbewertung darzustellen:

| Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung | |
|--|--|
| Schutzgut Boden | Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen |
| Schutzgut Landwirtschaft | Hohe Sensibilität aufgrund der hohen Bodenbonitäten |
| Schutzgut Wasser | Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen und der Lage im Wasserschutzgebiet |
| Schutzgut Landschaftsbild | Offener transparenter Landschaftsraum, Sichtbarkeit im Nah- und Fernbereich |

| Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung | |
|---|---|
| Schutzgut Arten und Biotope | Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche |
| Schutzgut Klima | Funktion zur Kaltluftentstehung, jedoch mit untergeordneter Funktion für angrenzende Siedlungslagen |
| Schutzgut Mensch und Erholung | Für siedlungsnaher Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung |
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | Keine Kultur- und Sachgüter, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotentials, vorhanden |

3.1.10 Wechselwirkungen

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

In Bezug auf das Plangebiet sind Wechselwirkungen insofern abzusehen, dass durch den Überbauungsgrad sowohl Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wie auch auf das Schutzgut Wasser abzusehen sind und zum Tragen kommen. Davon ebenso betroffen ist das Schutzgut Landwirtschaft, das hohe Bodenbonitäten aufweist, die durch die Überbauung für die Landwirtschaft verloren gehen.

3.1.11 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Vor dem Hintergrund einer Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass zunächst aufgrund der Bodenbonitäten die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt und damit auch gepflegt und offengehalten werden. Vor dem Hintergrund der Bonitäten ist dabei eine weitergehende ackerbauliche Nutzung am wahrscheinlichsten.

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

4.1 Vorgesehene schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurden im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (jeweils mit Verweis auf die Schutzgutfunktion) vorgenommen:

- Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke und den öffentlichen Straßenraum zur Pflanzung von Bäumen (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Pflanzgebot zur Randeingrünung nach Süden und Westen (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Maßgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (*Schutzgüter Wasser, Boden, Klima*)
- Maßgaben zur Freiflächengestaltung (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Boden, Klima*)
- Maßgaben zur extensiven Begrünung von Flachdächern (*Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Beleuchtung der öffentlichen Räume zur Schonung nachtaktiver Insekten (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Definition der maximalen Gebäudehöhe/-kubatur (*Schutzgüter Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Ausschluss von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Fassadengestaltung (*Schutzgut Siedlungs- / Landschaftsbild*)
- Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen GRZ (*Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope*)
- Maßgaben zu Abgrabungen und Stützmauern (*Schutzgut Boden, Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Dimension, Orientierung und Gestalt von Werbeanlagen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Ausführung Niederspannungsfreileitungsnetzes als Kabelnetz (*Schutzgut Landschaftsbild*)

Übernahme der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den Bebauungsplan

Die oben dargestellten und von Seiten der Grünordnungsplanung vorgesehenen Maßnahmen wurden vollinhaltlich in die textlichen Festsetzungen und die Plandarstellung des Bebauungsplans übernommen und erlangen somit eine Rechtsverbindlichkeit.

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

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird zum einen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und zum anderen der plangebietsinternen Ausgleichsflächen gegeben.

Grundsätzliche Wirkfaktoren sind:

Baubedingte Wirkungen:

Diese ergeben sich während der Bauphase; die Wirkungen sind in der Regel von kurzer Dauer.

- Vorübergehende Inanspruchnahme von Boden
- Beseitigung von Vegetation im Baustellenbereich
- Lärm- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeuge
- Vorübergehende visuelle Störungen

Anlagebedingte Wirkungen:

Diese werden durch die Anlage bzw. die Baukörper selbst verursacht; die Wirkungen sind in der Regel langfristig und dauerhaft

- Dauerhafte Inanspruchnahme / Überbauung von Boden
- Verlust von Biotopstrukturen / Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Zerschneidung der Landschaft bzw. von Teillebensräumen
- Veränderung der Landschaft

Betriebsbedingte Wirkungen:

Diese entstehen durch den Betrieb sowie durch Verkehrsbewegungen; die Wirkungen sind ebenfalls langfristig und dauerhaft

- Lärmemissionen durch den Betrieb und den Verkehr
- Lichtemissionen durch Beleuchtungsanlagen und den Verkehr

Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Bebauungsplans die folgenden Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuschätzen:

5.1 Arten und Biotope / Artenschutz

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen für Pflanzen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der gesamte Geltungsbereich während der Bautätigkeiten verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Durch die Bauarbeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen z.B. durch Maschinen, Erschütterungen oder Lärm zu erwarten. Fortpflanzungsstätten und Nahungshabitate im Bereich des Bebauungsgebietes werden zerstört.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die vollständige Inanspruchnahme der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie einzelner Gehölze durch die bauliche Entwicklung und die Erschließung. Durch die Inanspruchnahme der Flächen für die bauliche Entwicklung und der Erschließungsflächen kommt es im Zuge des Baus zu einem Totalverlust dieser Flächen.

Der Verlust ist besonders aufgrund der Flächengröße als erheblich einzuschätzen und der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb ist im Schutzgut Arten und Biotope ein plangebietsexterner Ausgleich in einem möglichst räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet herzustellen.

Gesamtprognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge des Betriebs (also im Falle des ordnungsgemäßen Betriebs nach Aufsiedlung mithin der Nutzung des Baugebiets durch die Bewohner) kann es durch Fehlnutzungen zu weiteren Beeinträchtigungen der Biotopfunktionen kommen, bspw. in Form der Ausdehnung der Erholungsnutzung über die öffentlichen Grünflächen hinaus auf angrenzende Biotopflächen).

Prognose der Umweltauswirkungen: geringe Erheblichkeit

Auswirkungen auf besonders geschützte Arten:

Durch die Flächeninanspruchnahme und Silhouettenbildung kommt es zu einem Funktionsverlust von Fortpflanzungsstätten der Feldlerche in den angrenzenden Flächen. Deshalb sind Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) erforderlich (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand April 2018).

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

5.2 Biotopverbund

Baubedingte Auswirkungen:

Die Beeinträchtigung von Lebensräumen im Umfeld des Planungsgebietes durch Baulärm und Stäube sind gering und zeitlich begrenzt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Innerhalb des Plangebiets sind zudem Verbundmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen sowie Heckenpflanzungen zur Randeingrünung vorgesehen. Dadurch wird eine Gliederung des Straßenraums erreicht und die Verbindung zum offenen Landschaftsraum gebildet.

Zusätzlich leistet die geplante CEF-Maßnahme einen Beitrag zum Biotopverbund im räumlichen Kontext zum Plangebiet (vgl. Kapitel 8. Artenschutz).

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen über das Plangebiet auf die umliegenden, für den Biotopverbund relevanten Biotopstrukturen werden nicht gesehen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.3 Boden

Baubedingte Auswirkungen:

Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. Dabei sind die einschlägigen Richtlinien wie z.B. vom Umweltministerium Baden-Württemberg aus der Reihe Luft, Boden, Abfall „Erhaltung fruchtbaren und kultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten.

Die nicht bebaubaren bzw. überformten Flächen werden nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht rekultiviert, so dass erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Überplanung werden unter Ansatz einer kompletten Vollaussnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen insgesamt maximal 2,0 ha an hochwertigen Bodenstrukturen durch bauliche Anlagen (Überbauung, private und öffentliche Erschließungsanlagen) in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Flächen besteht in der Folge ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen mit einer erheblichen Eingriffswirkung, welche durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen definitiv nicht ausgeglichen werden kann. So besteht reell letztlich nur die Chance, anfallenden Oberboden durch entsprechende Auffüllungen wiederzuverwenden und zur Produktionsverbesserung und zur Vermeidungswirkung von Erosionsverlusten auf geeigneten Standorten aufzutragen. Insofern sind die erheblichen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden auch weder plangebietsintern noch plangebietsextern ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund besteht das Ziel, einerseits anfallenden Oberboden entsprechend wiederzuverwenden und durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich indirekt auch zu Verbesserungen im Schutzgut Boden beizutragen.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der anlagenbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es über die angesetzte Maximalausnutzung der gewerblichen Baugrundstücksflächen hinaus zu Eingriffen in vorhandene Bodenstrukturen in Folge von Verdichtungen / Abgrabungen im Zuge der Anlage von Freiflächen kommt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.4 Wasser

Baubedingte Auswirkungen:

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

In Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen und es bestehen keine Eingriffe in festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hochwasserrisikomanagements. Dies auch nicht in indirekter Form durch die Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser, da dieses über das vorgesehene Retentionsbecken gedrosselt abgeleitet wird.

Aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Bodenfunktionen ergeben sich jedoch nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf den Verlust der Bodenfunktion als Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen in flächenmäßig gleichem Maße wie beim Schutzgut Boden (Quantitäten vgl. oben). Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist deshalb dennoch als erheblich zu bewerten. Im Hinblick auf den Ausgleich ergeben sich ebenso die gleichen Prämissen wie beim Schutzgut Boden.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Abwasser wird über geplante sowie bestehende Schmutzwasserkanäle an die Ortskanalisation angeschlossen und der Kläranlage zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser wird in ein Retentionsbecken und von dort in den Vorfluter geleitet. Da es sich um unverschmutztes Regenwasser handelt, ist keine Beeinträchtigung des Vorfluters anzunehmen.

Im Zuge der betriebsbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es über die angesetzte Maximalausnutzung der gewerblichen Baugrundstücksflächen hinaus zu Eingriffen in vorhandene Bodenstrukturen in Folge von Verdichtungen / Abgrabungen im Zuge der Anlage von Freiflächen kommt und in Bezug auf die Grundwasserneubildung die Filter- und Pufferfunktion des Bodens beeinträchtigt wird.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.5 Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Inanspruchnahme der klimarelevanten Flächen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der gesamte Geltungsbereich während Bautätigkeiten verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Während der baulichen Tätigkeiten sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die Belastung der Luft durch Staubentwicklung aus dem Baubetrieb kann in extremen Trockenzeiten zu Beeinträchtigungen führen. Um dies zu vermeiden bzw. zu mindern, können Fahrwege u.a. befeuchtet werden.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die bauliche Weiterentwicklung wird das vorhandene Offenlandklimatop in Anspruch genommen. Die Flächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungslagen. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets können die Eingriffswirkungen allerdings minimiert werden.

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken werden sich Gesamtbelastungen der Luft durch Hausbrand und Verkehrsauswirkungen in einem der Gebietscharakteristik entsprechendem Maße entsprechend erhöhen. Die Entstehung oder Förderung eines Hotspots im Hinblick auf die Luftreinhalteproblematik ist aufgrund der guten Gesamtdurchlüftung nicht zu erwarten.

In der Summe sind aufgrund der vorhandenen Topografie und der Situation, dass das Plangebiet und die angrenzende Bestandsbebauung auch weiterhin in einem großflächigen und baulich nicht belasteten klimatischen Gesamteinzugsbereich des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes angrenzend an das Plangebiet gelegen sind, die Eingriffswirkungen als nicht erheblich abzuschätzen.

Im Hinblick auf einen plangebietsexternen Ausgleich besteht auch beim Schutzgut Klima das Ziel, schutzgutübergreifend entsprechende Verbesserungen zu erzielen, bspw. durch die Verbesserung der klimatischen Funktion (Kaltluftentstehung, Feuchtesicherung etc.) im Zuge des Ausgleichs.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung regelt der Bebauungsplan über seine Festsetzungen die Nutzung regenerativer Energien auf den Dachflächen. Hinsichtlich zukünftiger Starkregenereignisse bestehen keine Probleme im Sinne des Hochwasserschutzes, da eine entsprechende Pufferung des Regenwassers innerhalb des Plangebiets vorgesehen ist. Zudem werden Festsetzungen zur vegetativen Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen getroffen, die zu einer grünordnerischen Strukturierung und damit auch zu Beschattungen, Erhöhung der Feuchteregulierung und Klimamelioration beitragen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.6 Landschafts- und Ortsbild

Baubedingte Auswirkungen:

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

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die bauliche Entwicklung führt zu einem Herausrücken des Siedlungsrandes in Richtung Norden und im Zusammenhang mit dem geplanten 2. Bauabschnitt zu einem Auffüllen der etwa dreieckigen Fläche zwischen dem bisherigen Siedlungsrand, dem vorhandenen Wirtschaftsweg und der Adelshofer Straße. Ziel ist eine möglichst kompakte Entwicklung an der Adelshofer Straße im Sinne einer Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und Maßnahmen zielen deshalb darauf ab, eine grünordnerische Einbindung zu erlangen. Neben den Pflanzungen auf öffentlichen Flächen, sollen auch die privaten Freiflächen mit Gehölzen strukturiert entwickelt werden. Zudem ist nach Westen eine Randeingrünung auf privaten Grünflächen vorgesehen. Nichtsdestotrotz wird sich insbesondere in der Blickbeziehung von Westen und bei der Fahrt auf der Adelshofer Straße von Norden kommend die bauliche Silhouette der Stadt Eppingen prägend verändern, was durch die genannten Maßnahmen nur eingeschränkt minimierbar ist.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.7 Mensch und Erholung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Gebiets und dem Ausbau der Erschließungsanlagen sind baustellenbedingt Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustellen zu erwarten. Die Immissionen treten je nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem für Baustellen in Wohngebieten typischen Umfang. Erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohner sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Gebietsaufsiedlung werden keine für die siedlungsnahen Erholungsnutzung relevanten Angebotsstrukturen in Anspruch genommen. Die im Westen vorhandene Wegeverbindung wird in das geplante Erschließungssystem eingebunden und durch Fuß- und Radwege innerhalb des Plangebiets ergänzt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen durch Lärmemissionen auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erwarten. Da sich das Plangebiet im Einflussbereich von Straßenverkehrsräuschen der Adelshofer Straße (L552) und der B 293 befindet, wurde die Frage des Schallschutzes abgearbeitet und entsprechende Festsetzungen zum Schutz der neu entstehenden Wohnbebauung getroffen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der baulichen Ergänzung wird die landwirtschaftliche Produktionsfunktion als Sachgut vollumfänglich in Anspruch genommen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Nr. 29: Neolithische und römische Siedlungsreste. Da bei Begehungen des Geländes Fundmaterial der Jungsteinzeit und der römischen Epoche entdeckt wurde, wurde zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses eine archäologische Voruntersuchung veranlasst. Im August 2018 erfolgte zu diesem Zweck eine Prospektion über Sondageschnitte durch das Landesamt für Denkmalpflege (Projekt flexible Prospektion). Dabei wurden jedoch keine archäologischen Befunde vorgefunden. Teilweise ist der archäologische relevante Lösslehmboden aufgrund von Erosion nicht mehr erhalten.

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

5.9 Fläche / Landwirtschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan insgesamt ca. 2,0 ha an bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche in Anspruch genommen werden. In Bezug auf die in der Stadt Eppingen insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (5.435 ha, davon 4.903 ha Ackerflächen (Stand: 2020) durch 39 Haupterwerbs- und 57 Nebenerwerbsbetriebe (Stand: 2020)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan 0,04 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen. In der Dimension macht dies deutlich, dass zwar erhebliche standörtliche Eingriffswirkungen vorhanden sind, in der Quantität diese jedoch nicht zu einer Gefährdung in den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnissen innerhalb der Stadt Eppingen führen werden.

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

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen wird im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.

Im Hinblick auf die Lärmemissionen ausgehend von den umliegenden Straßenzügen auf das Plangebiet und dessen städtebauliches Umfeld ist bei Umsetzung der definierten Schallschutzmaßnahmen von der Einhaltung entsprechender Richtwerte auszugehen.

Ferner lässt die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht erwarten, dass Schadstoffe, Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Die Errichtung der Erschließungsstraße und die Entwicklung privater Gebäude und Freiflächen werden jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen. Ebenso wird durch den Hausbrand wie auch durch die zu erwartenden Erschließungsverkehre eine Erhöhung der Abgasemissionen und weiterer Schadstoffe (Feinstaub, Abrieb etc.) zu erwarten sein, die sich aber in einem für den festgesetzten Gebietscharakter normalen Maß und den Emissionen aus dem angrenzenden Siedlungsbestand entsprechenden Maß bewegen werden.

5.11 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle aus der wohnbaulichen Nutzung müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur zur Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Da es sich um unverschmutztes Regenwasser handelt, ist keine Beeinträchtigung des Vorfluters anzunehmen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

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

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt könnten nach heutigem Ermessen im Hinblick auf Unfälle und Katastrophen, die von außen aus auf das Plangebiet einwirken, im Risiko von möglichen Havarien ausgehend von umliegenden Gewerbebetrieben liegen, wobei hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind. Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. besteht auf der Landesstraße L552 (Adelshofer Straße), die direkt an das Plangebiet angrenzt, sowie auf der Bundesstraße B293. Aufgrund der Entfernung der Bundesstraße zum Plangebiet von ca. 350 m sind hier Folgewirkungen allerdings eher unwahrscheinlich.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken, bestehen nicht.

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

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

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten sind derzeit nicht zu sehen.

5.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Rahmen dessen über den Durchführungsvertrag auch bereits die einzusetzenden Techniken und Stoffe geregelt werden. Insofern ist der abzusehende Einsatz von Techniken und Stoffen kaum abschätzbar: Für die Anlage der im Zuge des Bebauungsplans definierten baulichen Anlagen (Gebäude sowie Erschließungsanlagen) werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Neben der qualitativen, verbal argumentativen Beurteilung der absehbaren Eingriffswirkungen und der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird aufbauend auf der naturräumlichen Status-Quo-Situation im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ein näherungsweise Vergleich zwischen den quantitativen Wertigkeiten des Bestands und dem Zustand nach Umsetzung der Planung hergestellt.

6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)

Für die Bilanzierung des Eingriffs wurde das Bewertungsverfahren der LUBW herangezogen (Ökoko-Ausgleichsverordnung vom 19.12.2010). Die Biotopbewertung wurde hierbei anhand des Datenschlüssels (Biotoptypen-Differenzierung) vorgenommen. Die Bilanzierung berücksichtigt bereits plangebietsinterne Ausgleich- und Minimierungsmaßnahmen.

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.

Erläuterungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der Bestandsbilanzierung:

- Die vorhandenen ackerbaulich genutzten Flächen werden als Ackerflächen mit 4 Wertpunkten (Code 37.11) bilanziert.
- Die Grünlandflächen werden als Fettwiese mittlerer Standorte (Code 33.41) mit 13 Wertpunkten bilanziert.
- Die vorhandenen versiegelten Feldwege und die Adelshofer Straße werden als Straße (Code 60.21) mit 1 Wertpunkt bilanziert.
- Die im Süden an die Ackerflächen angrenzende unbefestigte Wegeverbindung wird als Grasweg (Code 60.25) mit 6 Wertpunkten bilanziert.
- Die Randstreifen der Straße werden als grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (Code 35.64) mit 11 Wertpunkten bilanziert.
- Der Gehölzbestand im Nordosten wird als Feldhecke mittlerer Standorte (Code 41.22, 17 Wertpunkte) eingestuft.
- Das Wohnhaus und die Scheune werden als Gebäude (Code 60.10) mit 1 Wertpunkt bilanziert.
- Die umliegenden Freiflächen sind überwiegend bewachsen und werden deshalb als Grünfläche mit 4 Wertpunkten (Code 60.50) bilanziert.
- Die in diesem Bereich sowie an der Adelshofer Straße vorhandenen Einzelbäume werden mit ihrem Stammumfang und je 8 Wertpunkten (Code 45.30) bilanziert.

Anmerkungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung:

- Die von Bauwerken bestanden Flächen werden analog Code 60.10 mit 1 Wertpunkt bilanziert. Dabei wird von einer Vollausnutzung der festgesetzten GRZ incl. der maximalen Überschreitung nach der BauNVO ausgegangen.
- Die vollbefestigten öffentlichen Erschließungsflächen (Code 60.21) werden mit dem Grundwert 1 angesetzt.
- Der Fußweg mit wassergebundener Decke (Code 60.23) wird mit 2 Wertpunkten bilanziert.

- Die Verkehrsgrünflächen entlang der Straße, der Quartiersplatz und die Grünfläche im Südosten werden als Grünflächen (Code 60.50) mit 4 Wertpunkten bilanziert.
- Die Straßenbäume (insgesamt 20 Bäume) werden mit je 8 Wertpunkten pro Baum bilanziert (Code 45.30).
- Die innerhalb des Gebiets entstehenden privaten werden als Gärten (Code 60.60) eingestellt. Die Flächen werden somit mit dem Grundwert 6 in die Bilanzierung einbezogen.
- Die im Zuge der Randeingrünung (PfG 1) entstehenden Gehölzflächen werden als Heckenzaun (Code 42.20) mit 4 Wertpunkten angesetzt.
- Das Regenrückhaltebecken wird als Erdbecken ausgeführt, eingesät und dann regelmäßig gepflegt (gemäht und gemulcht). Es wird deshalb als Fettwiese (Code 33.41) mit reduziertem Biotopwert von 8 Wertpunkten angesetzt.
- Die Flächen für die Trafostation und das Einlaufbauwerk zur Ableitung von Außengebietswasser werden als Ver- und Entsorgungsflächen (Code 60.40) mit 2 Wertpunkten bewertet.

Abb. 8: Bestandssituation Schutzgut Arten und Biotope



Abb. 9: Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope



Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung

Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten den nach Durchführung der Planung vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt (vgl. Tabelle im Anhang).

Im Ergebnis lässt sich folgende Darstellung treffen:

| | |
|--|----------------------------|
| Bilanzierung Bestandszustand: | 190.583 Ökopunkte |
| Bilanzierung Planungszustand: | 81.383 Ökopunkte |
| Defizit im Vergleich zum Bestand: | - 109.200 Ökopunkte |

In der Summe zeigt sich, dass im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope ein deutliches Defizit verbleibt, welches über plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren ist.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)

Ergänzend zur naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23/24 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010/2012 und der zugeordneten Arbeitshilfe basiert. Die Grunddaten für die Einstufung der Böden stammen aus der Reichsbodenschätzung. In der Summe zeigen sich hier überdurchschnittliche Wertigkeiten in den Bodenfunktionen (Bodenbonität, Ausgleichs- und Pufferfunktion, Filterfunktion).

Bei der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung wurde analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope von einer baurechtlich maximal möglichen Ausnutzung ausgegangen: Dabei wird von einer Vollaussnutzung der jeweils festgesetzten GRZ ausgegangen. Die nicht überbauten Teile des Plangebiets wurden entsprechend ihres Ausgangszustands bilanziert. Die kleinen Verkehrsgrünflächen innerhalb des Plangebiets wurden mit einer reduzierten Bewertung von 1 Bodenwerteinheit eingestellt.

Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt **-181.141 Ökopunkten** zu konstatieren.

Dieses Kompensationsdefizit ist nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichsbar und ist schutzgutübergreifend über eine plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren.

Abb. 10: Bestandssituation Schutzgut Boden

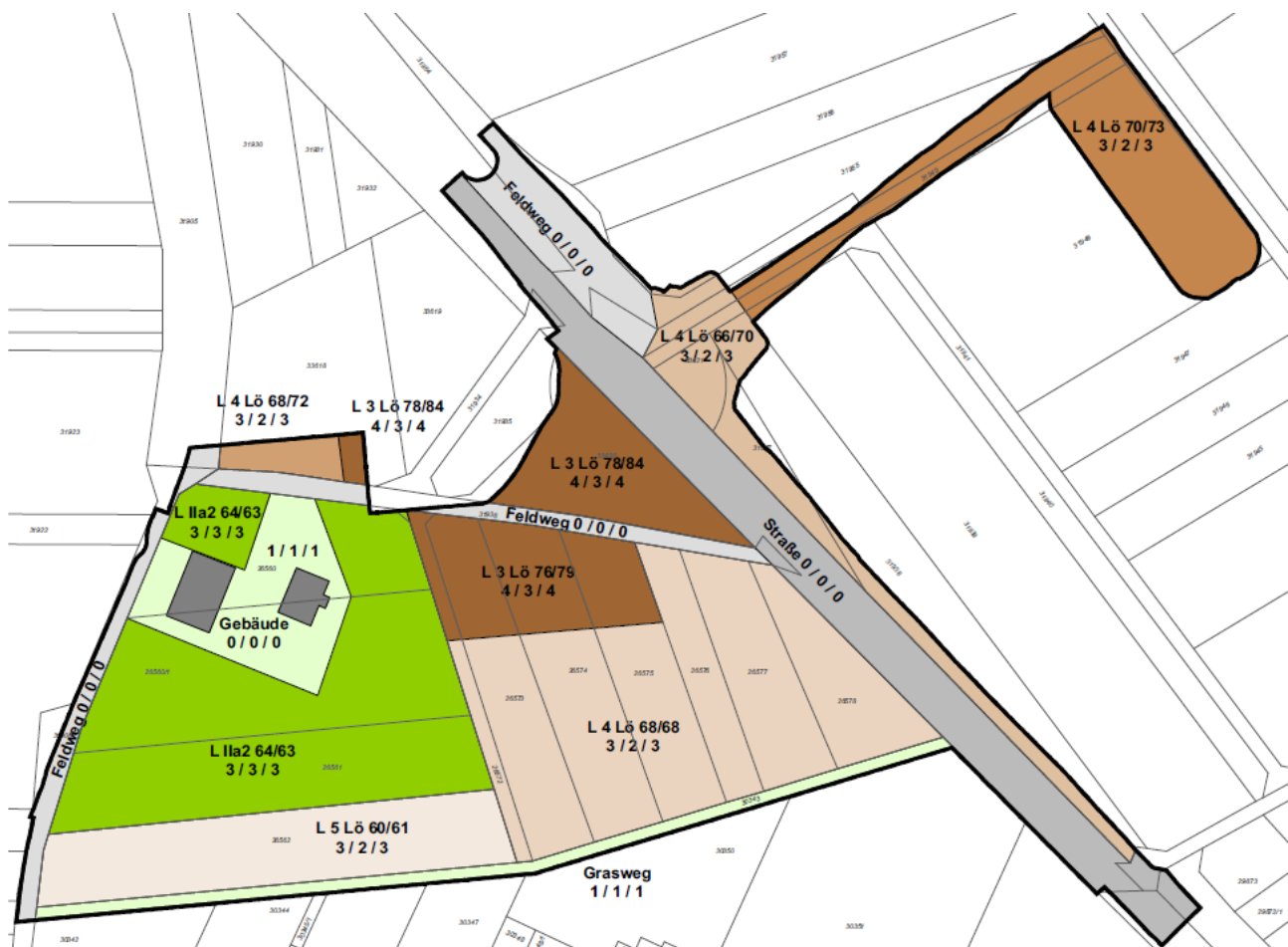
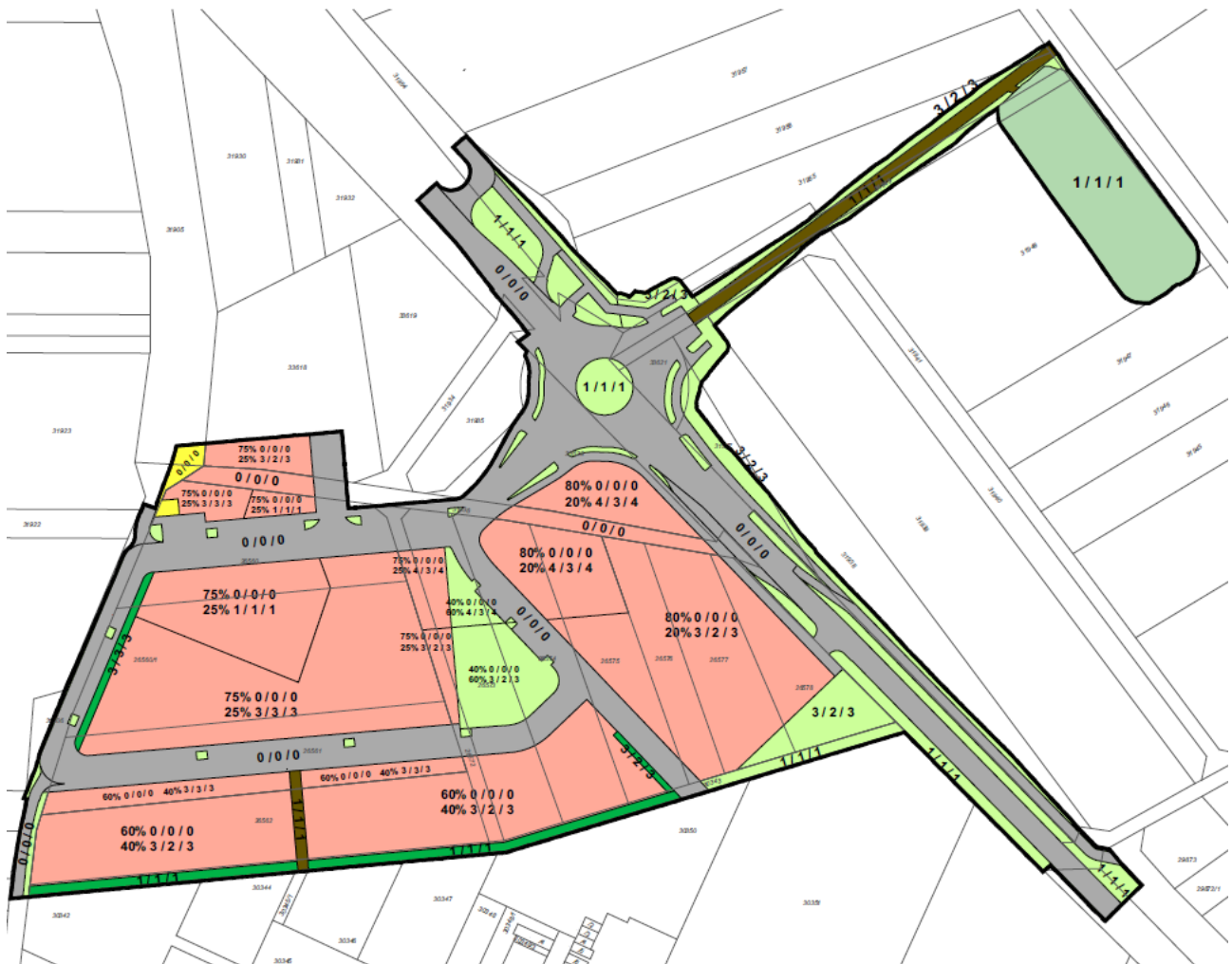


Abb. 11: Planungszustand Schutzgut Boden



6.3 Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von **290.341 Ökopunkten** (109.200 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 181.141 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch Abbuchung von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokon-
tomaßnahme der Offenlegung des Rohrbachs.

Die Maßnahme wurde zunächst anhand der Kostenschätzung des Vorentwurfs bilanziert. Nach Umsetzung liegen nun die tatsächlichen Kosten der Maßnahme vor, wonach sich folgende Gesamtbilanzierung ergibt:

| | |
|--------------------------|--|
| Technische Bauwerke: | 1.066.969,60 € x 2 = 2.133.939 Ökopunkte |
| Renaturierungsmaßnahmen: | 427.772,38 € x 4 = 1.711.090 Ökopunkte |
| Gesamt: | 1.494.741,98 € 3.845.029 Ökopunkte |

Da die Stadt Eppingen für die Maßnahme eine wasserwirtschaftliche Förderung in Höhe von 852.000 € erhalten hat, ergibt sich ein Eigenanteil der Stadt von 43 % der Gesamtkosten, das entspricht 1.653.362 Ökopunkte, die für das Ökokonto anrechenbar sind. Von dieser Summe wurden bereits 903.862 Ökopunkte für andere Bebauungspläne ausgebucht.

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

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Von Seiten der Verwaltung wurde geprüft, ob neben dem Standort „Lerchenberg“ auch alternative Standorte, gerade für die Schaffung von Geschosswohnungsbau innerhalb der Kernstadt Eppingen, möglich und aktivierbar sind.

Im Zuge der Ermittlung von Potentialflächen mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum wurde hierbei das Areal „Zylinderhof III“, am nordwestlichen Rand der Kernstadt gelegen, identifiziert, da hier bereits verdichtete bauliche Strukturen angrenzen.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort

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

- da eine Erschließung von der Adelshofer Straße nur in der Muldenlage möglich ist, wo im städtebaulichen Entwurf die Gebietserschließung über den neuen Kreisverkehr vorgesehen ist,
- da aufgrund der Maßgaben des Lärmschutzes zur Adelshofer Straße hin eine klare städtebauliche Kante ausgebildet werden muss und
- da zu dem verdichteten Individualwohnen am Südwestrand eine städtebauliche Abstufung der Gebietsdichte vorgesehen werden muss.

Optimierung der Planung, Vermeidung unnötiger Eingriffswirkungen

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt einerseits im Kontext zum vorgesehenen Geschosswohnen eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar, da die Fläche durch die vorgesehene Planung optimal ausgenutzt wird. Andererseits werden über den Quartiersplatz jedoch auch ausreichende Freiräume für die späteren Bewohner*innen angeboten.

8. Fachgutachten

Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegt eine Schallimmissionsprognose (Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 22.07.2019) vor.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.“

Für die Erweiterung des Plangebiets liegt zudem eine fachliche Stellungnahme (Kurz und Fischer GmbH, Bretten, 24.09.2020) vor, die zusammenfassend zu dem Ergebnis kommt, dass in diesem Bereich ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Belüftung von Schlafräumen erforderlich sind.

Auf das Gutachten und die fachliche Stellungnahme als Anlagen zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart mit Stand vom 12.04.2018.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

Aus gutachterlicher Sicht sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Gefährdungen von europa-rechtlich geschützten Arten zu vermeiden:

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung

Die Entnahme von für Boden- Höhlen- und Zweigbrüter als Nistplatz geeigneten Strukturen (z.B. Gehölze) muss außerhalb der Brutzeit erfolgen um die Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Baufeldvorbereitungen (Bodenabschub, Rodung von Gehölzen etc.) können im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Bauzeitenbeschränkung für den Abriss von Gebäuden

Die Entnahme von für Fledermäuse als Tagesquartier und für Gebäudebrüter geeigneten Strukturen (Gebäude) muss außerhalb der Aktivitätszeit erfolgen um die Tötung von Individuen zu vermeiden. Der Abriss von Gebäuden kann zwischen Anfang November und Ende Februar durchgeführt werden.

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen):

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind vor Baubeginn durchzuführen, um eine Aktivierung der Verbotsfolgen nach § 44 (1) BNatSchG, zu vermeiden:

**Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Feldlerche
CEF-Maßnahme: Entwicklung von Buntbrachen***Flächenbedarf:*

ca. 1.500 m²

Maßnahmenbeschreibung:

Entwicklung von einer mehrjährigen blüten- und nektarreichen Buntbrache auf den Flurstücken 31099 und 31100 im Gewann Himmelreich. Die Ost-West-Ausdehnung der Flurstücke beträgt ca. 370 m, sie liegen in der freien Landschaft und werden derzeit ackerbaulich genutzt. In westlicher Richtung befinden sich die nächsten Gehölzbestände in ca. 170 m Entfernung. In Richtung Süden und Westen erstrecken sich großräumig weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich des Flurstücks verläuft die K2149.

Die Einsaat einer Mischung aus Wildblumen mit geringen Gräseranteil (Schmetterlings- Wildbiensensaum 08, PR 7, Rieger Hoffmann o.ä.), muss auf einer Breite von mind. 6 m und mind. einer Länge von 150 m erfolgen (insg. 1.500 m²). Die Buntbrache ist ausgehend von der westlichen Grenze in Richtung Osten anzulegen. Die Ansaatstärken dürfen nicht zu hoch gewählt werden (ca. 1,5 g/m²), um möglichst lockere und lichtdurchlässige Bestände zu erhalten. Auf Düngung oder Pestizideinsatz ist zu verzichten. Ein Mindestabstand von 150 m zu Waldrändern, Feldhecken und Siedlungen ist einzuhalten. Zu wenig frequentierten / einspurigen Straßen ist ein Abstand von 50 m einzuhalten.

Zeitpunkt der Durchführung:

Die Maßnahme wurde 2018 umgesetzt.

Unterhaltungspflege:

Durchführung eines gestaffelten, späten Pflegeschnitts (etwa ab dem zweiten bis vierten Jahr ab Herbst mit Abtransport des Schnittguts). Umbruch der Maßnahmenfläche alle 3 - 4 Jahre. Auf Düngung und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Sicherung der Maßnahmen

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahme hat durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu erfolgen.

Monitoring

Durchführung eines zweijährigen Monitorings mit jährlichen Erfassungen zu den betroffenen Arten. Dabei steht im Vordergrund, mögliche Veränderungen hinsichtlich Bestandsgröße und Bestandsgefüge zu erkennen und maßnahmenbezogen zu bewerten. Es werden Empfehlungen zur weiteren Pflege bzw. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen gegeben. Als Referenzwert werden die im

Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung ermittelten Daten und Erkenntnisse der von April bis Juni 2018 erfolgenden Referenzerfassung im Bereich der CEF-Maßnahmenfläche herangezogen. Die Ergebnisse werden in einem jährlichen Ergebnisbericht aufbereitet und dokumentiert.

Risikomanagement

Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen, die bei Fehlentwicklungen durchgeführt werden können. Darunter werden weitere Habitataufwertungen verstanden. Im Detail betrachtet wären dies im Falle der Maßnahme eine Schaffung zusätzlicher Buntbrachen sowie eine Anpassung des Pflegeregimes (Mahdturnus, Mahdzeitpunkt). Das Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahmen in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt werden und ihre Wirksamkeit über mehrere Jahre beobachtet wird. Hierzu gehören ggf. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen.

Zusätzlich wurde für das geplante Regenrückhaltebecken eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (GÖG, Stuttgart, Stand September 2022). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europa-rechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung auf Oktober – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Vögel.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Auf die Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Archäologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Nr. 29: Neolithische und römische Siedlungsreste.

Da bei Begehungen des Geländes Fundmaterial der Jungsteinzeit und der römischen Epoche entdeckt wurde, wurde zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses eine archäologische Voruntersuchung veranlasst. Im August 2018 erfolgte zu diesem Zweck eine Prospektion über Sondageschnitte durch das Landesamt für Denkmalpflege (Projekt flexible Prospektion). Dabei wurden jedoch keine archäologischen Befunde vorgefunden. Teilweise ist der archäologisch relevante Lösslehmboden aufgrund von Erosion nicht mehr erhalten.

Auf den Prospektionsbericht als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein ingenieurgeologisches Flächengutachten vor (Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 23.10.2020), das Aussagen zur allgemeinen Baugrund- und Grundwassersituation, zur Versickerungsfähigkeit der Böden, sowie umwelttechnische Aussagen über anstehende Asphaltflächen und Böden im Plangebiet enthält.

Auf die Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

9. Zusätzliche Angaben

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

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, welcher auf dem Bilanzierungsmodell der LUBW (Arten und Biotope) aufbaut und damit eine Kongruenz in den Bewertungsmaßstäben beinhaltet.

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

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 12.04.2018
- Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche - Erfassung Referenzbestand, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand Oktober 2018
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Regenrückhaltebecken, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand September 2022
- Prospektionsbericht 2018-041 Eppingen „Fort“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 08.08.2018
- Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 22.07.2019
- Stellungnahme Schallimmissionsschutz – Erweiterung Plangebiet, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 24.09.2020
- Fachliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 19.07.2019
- Prospektionsbericht 2018-041 Eppingen „Fort“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 08.08.2018
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 30.03.2020
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 23.10.2020

9.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich damit grundsätzlich nicht ergeben. Gleichwohl beruht ein Teil der Einschätzungen auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, eine zuverlässige Datenbasis ist nicht existent oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind dennoch im grünordnerischen Fachbeitrag überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vorliegen.

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

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten plangebietsinternen Flächen wird durch die Stadt Eppingen erstmalig 1 Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Das Monitoring besteht – außerhalb des Monitorings zum Artenschutz – in Abstimmung mit der Fachbehörde aus einer Abprüfung des Zielerreichungsstandes nach 5 und 15 Jahren.

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

Mit dem **Bebauungsplan „Zylinderhof III“** soll planungs- und bauordnungsrechtlich eine bauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungslage abgesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Allgemeines Wohngebiet fest, definiert Art und Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und trifft grünordnerische Aussagen.

Aus umweltrelevanter Sicht sind in der Gesamtsicht die Eingriffswirkungen insbesondere im Schutzgut Boden und damit in der Relevanz auch in den Schutzgütern Wasser und Landwirtschaft, durch die Inanspruchnahme der heute intensiv ackerbaulich genutzten Flächen im Plangeltungsbereich festzustellen. Diese Eingriffswirkungen sind faktisch nicht ausgleichbar. Weitere wesentliche Eingriffswirkungen liegen im Schutzgut Landschafts- und Ortsbild durch das städtebauliche Eingreifen in den Landschaftsraum vor.

Die Eingriffswirkungen in die übrigen Schutzgüter sind letztlich untergeordnet und können zum einen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie auch durch plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen gemildert bzw. eingegrenzt werden.

Zur Definition der naturschutzrechtlichen Kompensation wurde im Zuge des Umweltberichts eine quantitative Bilanzierung der Eingriffssituation vorgenommen. Hierbei ist festzustellen, dass sich ein deutliches Kompensationsdefizit in der Bilanzierung ergibt. In diesem Zuge werden zur Kompensation dem Bebauungsplan entsprechende Anteile der im Ökokonto der Stadt Eppingen eingebuchten Ökokontomaßnahmen der der Offenlegung des Rohrbachs zugeordnet.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Situation wurde eine gutachterliche Einschätzung eingeholt, deren Empfehlungen (Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Auf die beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Eppingen, 04.07.2023

Thalmann

Bürgermeister

Stuttgart, 04.07.2023

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Anlagen zum Umweltbericht

(jeweils mit Stand 04.07.2023)

- Anlage 1: Bilanzierungstabelle Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 2: Plandarstellung des Ausgangszustands Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 3: Plandarstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 4: Bilanzierungstabelle Schutzgut Boden
- Anlage 5: Plandarstellung des Ausgangszustands Schutzgut Boden
- Anlage 6: Plandarstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Boden

Der Begründung bzw. dem Umweltbericht beiliegende Fachgutachten:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 12.04.2018
- Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche - Erfassung Referenzbestand, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand Oktober 2018
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Regenrückhaltebecken, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand September 2022
- Prospektionsbericht 2018-041 Eppingen „Fort“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 08.08.2018
- Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 22.07.2019
- Stellungnahme Schallimmissionsschutz – Erweiterung Plangebiet, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 24.09.2020
- Fachliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 19.07.2019
- Prospektionsbericht 2018-041 Eppingen „Fort“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 08.08.2018
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 30.03.2020
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 23.10.2020

Erfassungs- und Auswertungsbogen Biotoptypenbewertung (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)
Stadt Eppingen: Bebauungsplan Zylinderhof III

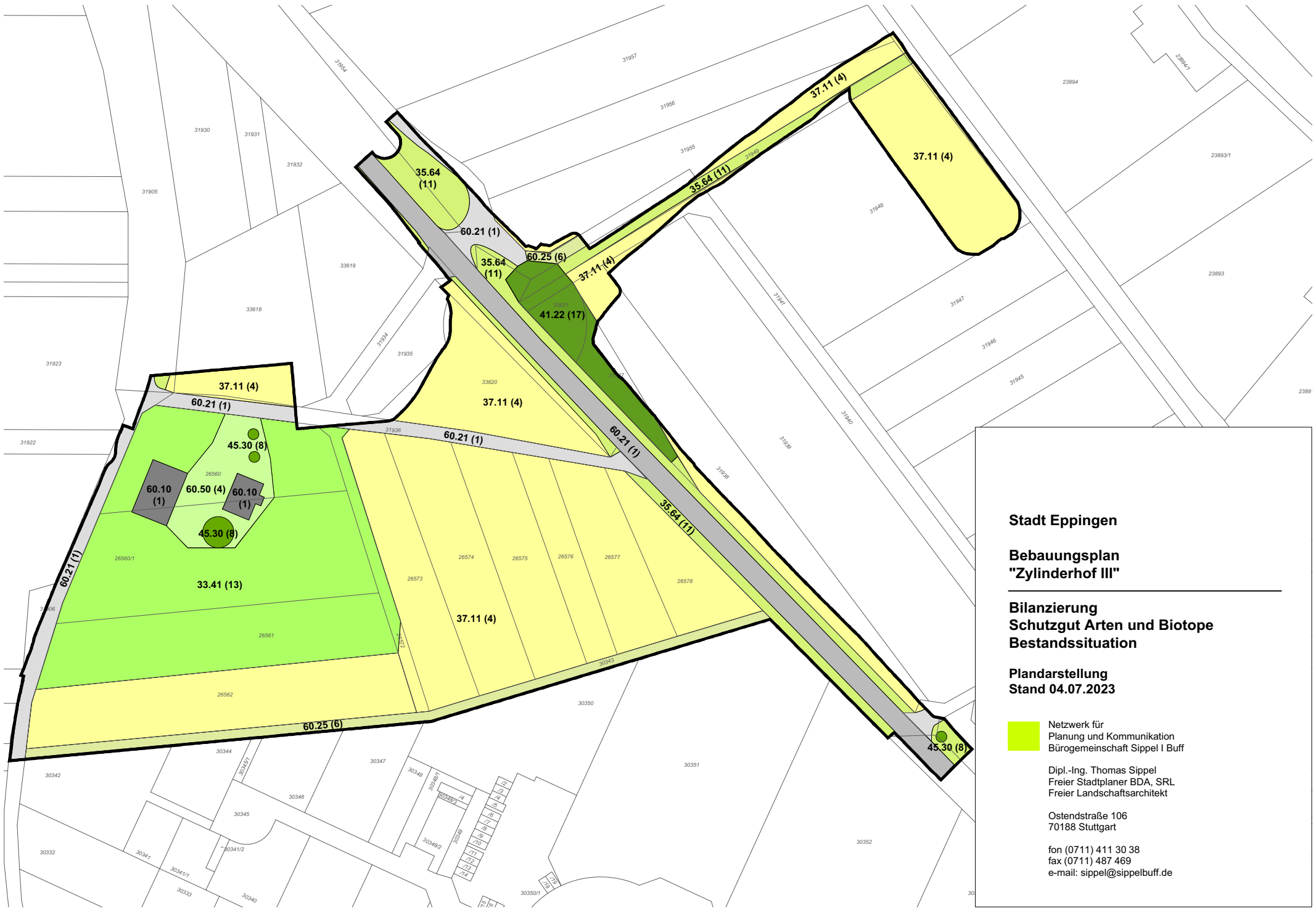
Erfassungs- und Auswertungsbogen Biotoptypenbewertung Bestand (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)

| Nr. | Code | Biotoptyp | Grundwert | Faktor | Biotopwert | Fläche (qm) | Bilanzwert | Flächenanteil |
|-----|-------|---|-----------|--------|------------|---------------|----------------|----------------|
| 1 | 37.11 | Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation | 4 | 1 | 4 | 14.145 | 56.580 | 49,47% |
| 2 | 33.41 | Fettwiese mittlerer Standorte | 13 | 1 | 13 | 6.329 | 82.277 | 22,13% |
| 3 | 60.21 | Feldweg, versiegelt | 1 | 1 | 1 | 1.450 | 1.450 | 5,07% |
| 4 | 60.21 | Straße, versiegelt | 1 | 1 | 1 | 1.746 | 1.746 | 6,11% |
| 5 | 35.64 | Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation | 11 | 1 | 11 | 2.130 | 23.430 | 7,45% |
| 6 | 60.25 | Grasweg | 6 | 1 | 6 | 810 | 4.860 | 2,83% |
| 7 | 41.22 | Feldhecke mittlerer Standorte | 17 | 1 | 17 | 776 | 13.192 | 2,71% |
| 8 | 45.30 | Einzelbäume auf mittwertigemwertigem Biotoptyp (35.64): 1 Bäume x 60cm StU x 6 Wertpunkte | 6 | 1 | 6 | | 360 | |
| 9 | 45.30 | Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (60.50): 2 Bäume x 80cm StU x 8 Wertpunkte, 1 Baum x 200 cm StU x 8 Wertpunkte | 8 | 1 | 8 | | 2.880 | |
| 10 | 60.50 | Grünfläche, Freifläche im Bereich der Gebäude | 4 | 1 | 4 | 867 | 3.468 | 3,03% |
| 11 | 60.10 | Gebäude | 1 | 1 | 1 | 340 | 340 | 1,19% |
| | | Summe | | | | 28.593 | 190.583 | 100,00% |

Erfassungs- und Auswertungsbogen Biotoptypenbewertung Planung (Basis Ökokonto Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010)

| Nr. | Code | Biotoptyp | Grundwert | Faktor | Biotopwert | Fläche (qm) | Bilanzwert | Flächenanteil |
|-----|-------|--|-----------|--------|------------|---------------|---------------|----------------------------|
| 1 | 60.10 | Von Bauwerken bestandene Flächen bzw. private Erschließung (unter Vollaussnutzung GRZ zzgl. max. Überschreitung nach BauNVO) | 1 | 1 | 1 | 9.723 | 9.723 | 34,00% |
| 2 | 60.60 | Gärten im Siedlungsbereich (Privatgärten im WA, 40% der Baugrundstücksflächen) | 6 | 1 | 6 | 3.769 | 22.614 | 13,18% |
| 3 | 60.21 | Straßenflächen und Teilfläche Quartiersplatz, versiegelt | 1 | 1 | 1 | 8.692 | 8.692 | 30,40% |
| 4 | 60.23 | Weg, wassergebundene Decke | 2 | 1 | 2 | 516 | 1.032 | 1,80% |
| 5 | 60.50 | Kleine Grünflächen | 4 | 1 | 4 | 3.619 | 14.476 | 12,66% |
| 6 | 45.30 | Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen, hier 60.50 (Kleine Grünfläche): 20 Bäume x 60cm StU x 8 Wertpunkte | 8 | 1 | 8 | | 9.600 | |
| 7 | 44.30 | Heckenzaun (Pflanzgebote PFG 1 und 2) | 4 | 1 | 4 | 579 | 2.316 | 2,02% |
| 8 | 33.41 | Fettwiese mittlerer Standorte (Regenrückhaltebecken als Erdbecken) | 13 | 0,6 | 8 | 1.590 | 12.720 | 5,56% |
| 9 | 60.40 | Ver- und Entsorgungsflächen | 2 | 1 | 2 | 105 | 210 | 0,37% |
| | | Summe | | | | 28.593 | 81.383 | 100,00% |
| | | | | | | | Bilanz | -109.200 Wertpunkte |

Stand 04.07.2023




Stadt Eppingen

**Bebauungsplan
"Zylinderhof III"**

**Bilanzierung
Schutzgut Arten und Biotope
Bestandssituation**

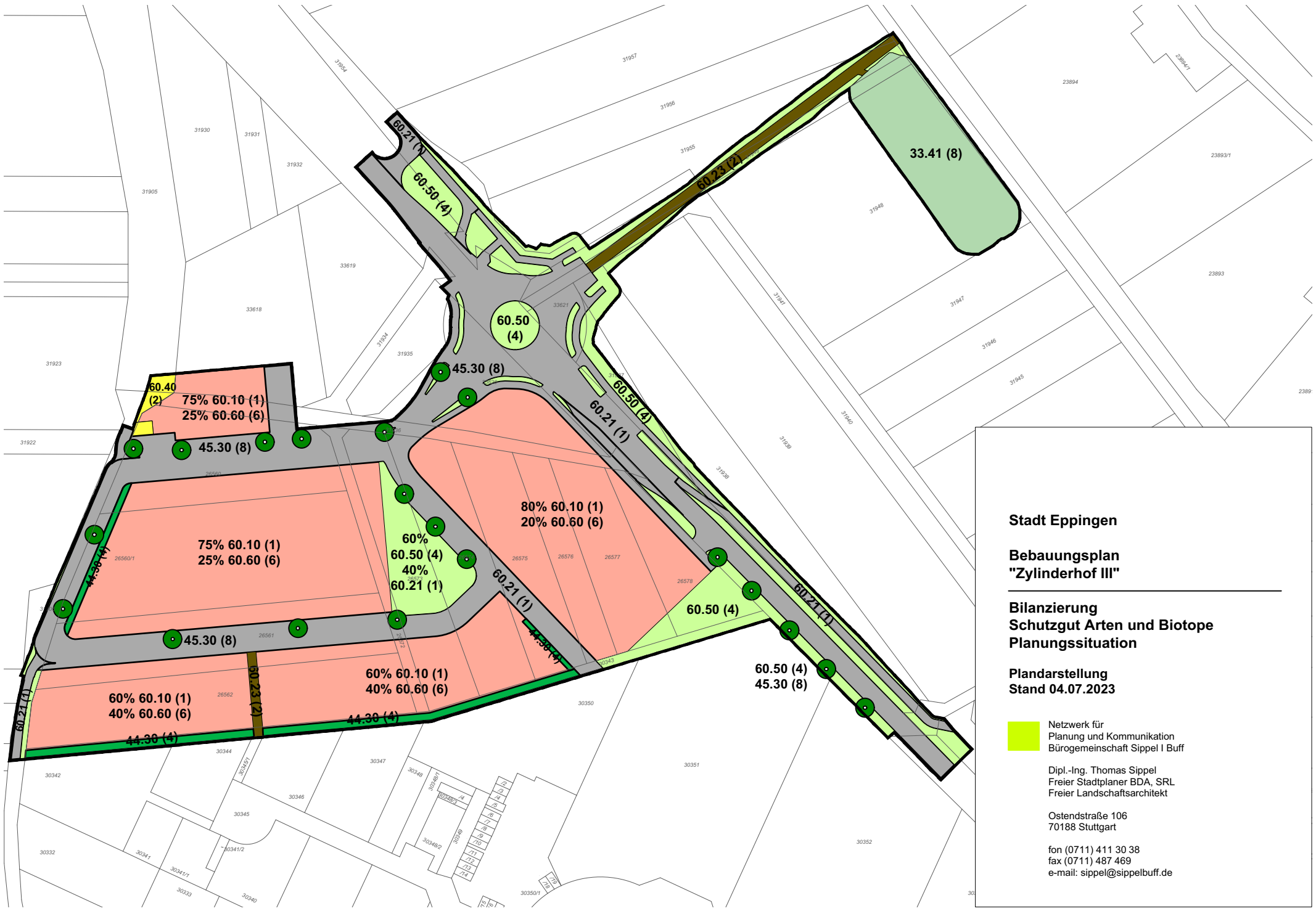
**Plandarstellung
Stand 04.07.2023**

 Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel | Buff

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de




Stadt Eppingen

**Bebauungsplan
"Zylinderhof III"**

**Bilanzierung
Schutzgut Arten und Biotope
Planungssituation**

**Plandarstellung
Stand 04.07.2023**

 Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel | Buff

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de

Stadt Eppingen: Bebauungsplan Zylinderhof III - Bilanzierung Schutzgut Boden

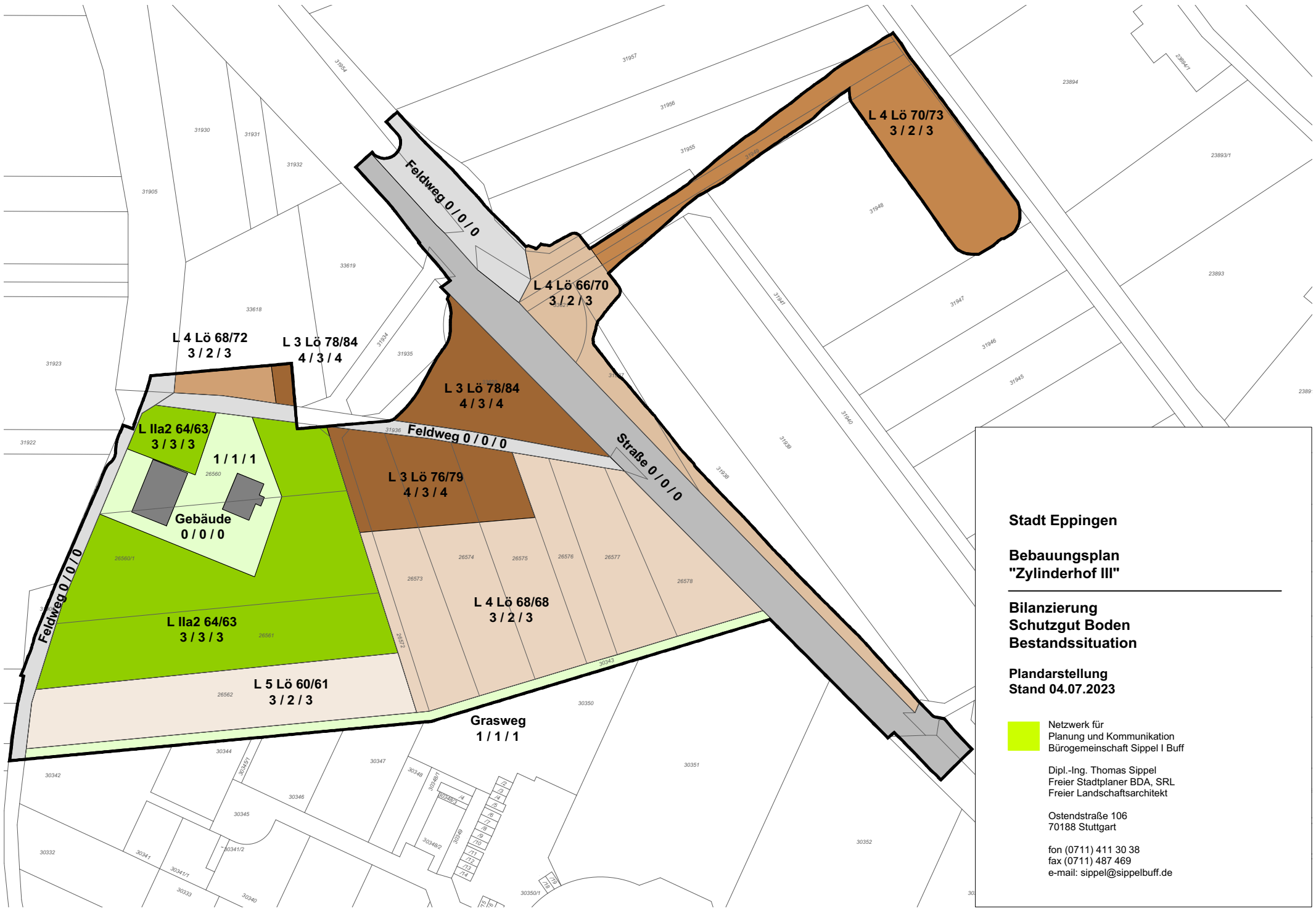
Beurteilungsbasis LuBW Heft 23, 2010 / Heft 24, 2012

| | Fläche (F) in qm | Bewertungsklasse vor dem Eingriff BvE | | | Bewertungsklasse nach dem Eingriff BnE | | | Durchschnitt Bodenwerteinheiten | Bodenwerteinheiten (BWE) | x 4 Ökopunkte Summe |
|---|------------------|---------------------------------------|----|----|--|----|----|------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| | | NB | AW | FP | NB | AW | FP | | | |
| Ausgangszustand | | | | | | | | | | |
| L 5 L6 60/61 | 2.333 | 3 | 2 | 3 | | | | 2,666 | 6.220 | 24.879 |
| L 4 L6 68/68 | 5.921 | 3 | 2 | 3 | | | | 2,666 | 15.785 | 63.142 |
| L 4 L6 66/70 | 1.483 | 3 | 2 | 3 | | | | 2,666 | 3.954 | 15.815 |
| L 4 L6 68/72 | 270 | 3 | 2 | 3 | | | | 2,666 | 720 | 2.879 |
| L 4 L6 70/73 | 2.364 | 3 | 2 | 3 | | | | 2,666 | 6.302 | 25.210 |
| L 3 L6 76/79 | 1.603 | 4 | 3 | 4 | | | | 3,666 | 5.877 | 23.506 |
| L 3 L6 78/84 | 1.405 | 4 | 3 | 4 | | | | 3,666 | 5.151 | 20.603 |
| L II a 2 64/63 | 5.538 | 3 | 3 | 3 | | | | 3 | 16.614 | 66.456 |
| Grasweg und Freiflächen im Bereich der Gebäude | 2.119 | 1 | 1 | 1 | | | | 1 | 2.119 | 8.476 |
| Feldweg, versiegelt | 2.041 | 0 | 0 | 0 | | | | 0 | 0 | 0 |
| Straße, versiegelt | 3.176 | 0 | 0 | 0 | | | | 0 | 0 | 0 |
| Gebäude | 340 | 0 | 0 | 0 | | | | 0 | 0 | 0 |
| Summe Bestand | 28.593 | | | | | | | | 62.741 | 250.966 |
| Zustand nach Planung | | | | | | | | | | |
| Überbaubare Grundstücksflächen unter Vollaussnutzung der GRZ | 9.723 | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 0/0/0) | 92 | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 4/3/4) | 309 | | | | 4 | 3 | 4 | 3,666 | 1.133 | 4.531 |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 3/3/3) | 1.023 | | | | 3 | 3 | 3 | 3 | 3.069 | 12.276 |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 3/2/3) | 2.029 | | | | 3 | 2 | 3 | 2,666 | 5.409 | 21.637 |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen (Ausgangswert: 1/1/1) | 316 | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 316 | 1.264 |
| Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 4/3/4) | 98 | | | | 4 | 3 | 4 | 3,666 | 359 | 1.437 |
| Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 3/3/3) | 103 | | | | 3 | 3 | 3 | 3 | 309 | 1.236 |
| Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 3/2/3) | 1.719 | | | | 3 | 2 | 3 | 2,666 | 4.583 | 18.331 |
| Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen (Ausgangswert: 1/1/1) | 2.278 | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 2.278 | 9.112 |
| Öffentliche Erschließungsflächen, vollversiegelt | 8.692 | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Weg, teilversiegelt | 516 | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 516 | 2.064 |
| Regenrückhaltebecken | 1.590 | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1.590 | 6.360 |
| Ver- und Entsorgungsfläche | 105 | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe Planung | 28.593 | | | | | | | | 17.456 | 69.825 |
| | | | | | | | | | Bilanz | -181.141 |

Legende:

- BvE = Bewertungsklasse vor Eingriff
- BnE = Bewertungsklasse nach Eingriff
- WE = Werteinheiten
- BWE = Bodenwerteinheiten
- NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit
- AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

Stand 04.07.2023




Stadt Eppingen

**Bebauungsplan
"Zylinderhof III"**

**Bilanzierung
Schutzgut Boden
Bestandssituation**

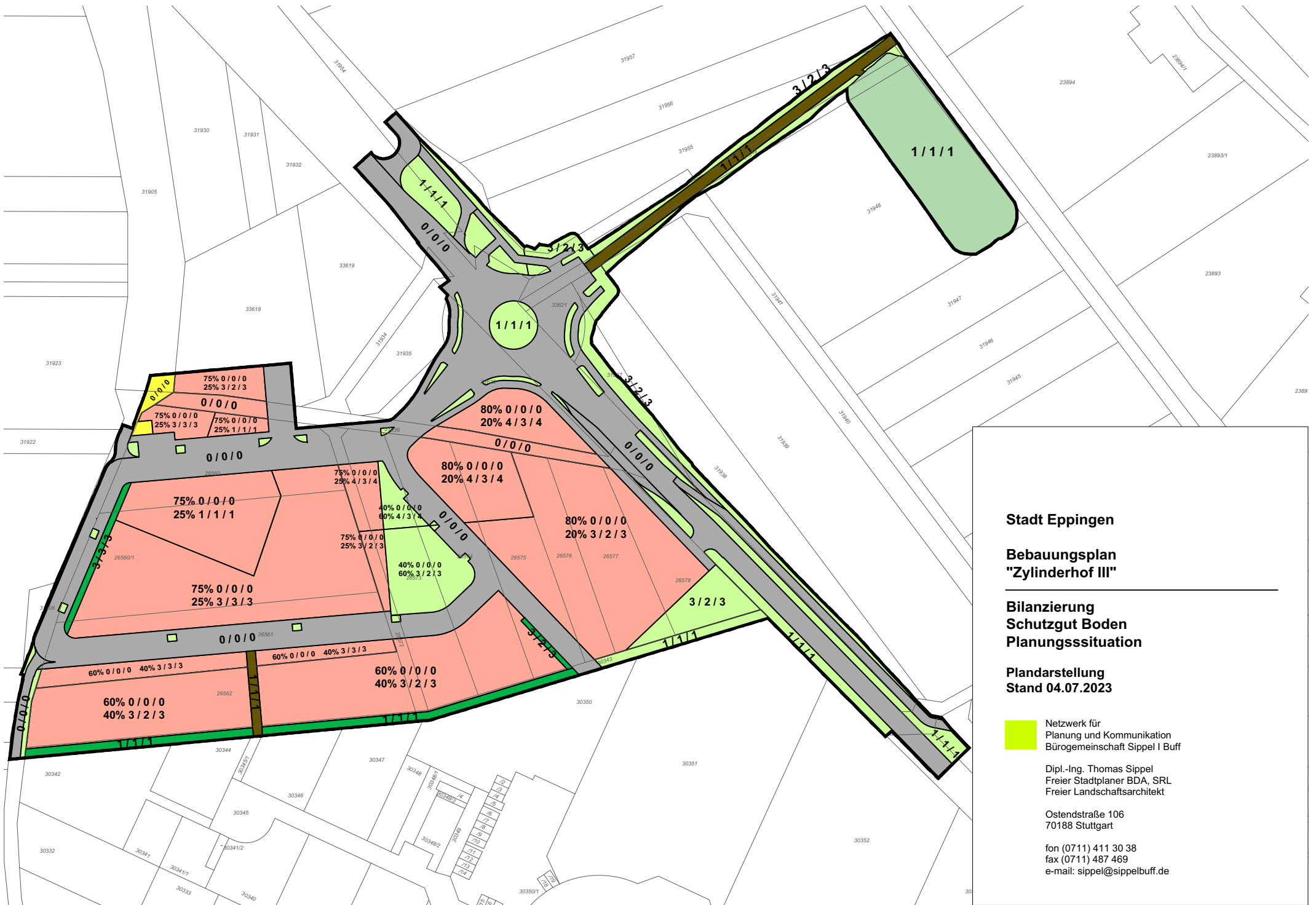
**Plandarstellung
Stand 04.07.2023**

 Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel | Buff

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de




Stadt Eppingen

**Bebauungsplan
"Zylinderhof III"**

**Bilanzierung
Schutzgut Boden
Planungssituation**

**Plandarstellung
Stand 04.07.2023**

 Netzwerk für
Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel | Buff

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de



**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Zylinderhof III“
Plan Nr. 750.057.00**

– *Allgemeines Wohngebiet (WA)* –

**Zusammenfassende Erklärung
nach § 10a (1) BauGB**

Stand: 28.07.2023

Anlage

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB

Die zusammenfassende Erklärung dient der Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziel der Planung

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 bildete die Tatsache, dass aufgrund der anhaltend intensiven Wohnungsmarktnachfrage zu dem Zeitpunkt innerhalb der Stadt Eppingen keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht mobilisierbar waren.

So wurden die in den letzten Jahren entwickelten Wohnbauflächen sowohl in der Innen- wie auch in der Außenentwicklung durchgängig realisiert und aufgesiedelt. Dies gilt insbesondere für die letzte große Entwicklungsfläche „Vogelsgrund II“ mit knapp 13 ha Gesamtfläche im Süden von Eppingen, welche nahezu vollständig aufgesiedelt wurde und in welcher auch die letzten größeren Potenziale an Geschosswohnungsbau umgesetzt wurden. Weitergehende Flächenpotenziale bietet der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen mit dem Gebiet „Lerchenberg“ andockend an die aufgesiedelte Fläche „Vogelsgrund II“ im Süden der Kernstadt Eppingen. Der Standort Lerchenberg bildet hier jedoch den Siedlungsabschluss in Richtung der sensiblen Hangflächen am Kraichgaurand und kommt für eine intensive Entwicklung, auch von Geschosswohnungsbau, welcher in der Kernstadt Eppingen zur Deckung des Wohnraumbedarfes fehlt, nicht vordergründig in Frage.

Vor diesem Hintergrund wurde von Seiten der Verwaltung geprüft, ob auch alternative Standorte, gerade für die Schaffung von Geschosswohnungsbau innerhalb der Kernstadt Eppingen, möglich und aktivierbar sind. Im Zuge der Ermittlung von Potentialflächen mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum wurde hierbei das Areal „Zylinderhof III“, am nordwestlichen Rand der Kernstadt gelegen, identifiziert. Das Hauptziel der Planung besteht in der Realisierung bedarfsgerechter, bezahlbarer Wohnstrukturen mit angemessener Dichte bei guter Wohnqualität.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens gem. § 1 Abs. 3 BauGB resultierte aus der kommunalen und gesamtgesellschaftlichen Zielsetzung, ein für die Stadtentwicklung angemessenes Wohnbauflächenpotenzial in der Kernstadt vorzuhalten, um die vorhandene Marktnachfrage, insbesondere im Geschosswohnungsbau und hier im Hinblick auf günstigen Wohnraum, zu befriedigen.

Das gesamtstädtische siedlungsstrukturell-räumliche Ziel der Bauleitplanung liegt auf der Entwicklung von Wohnbauflächen in der Kernstadt Eppingen mit entsprechender räumli-

cher Nähe zum Stadtkern und den dort vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastrukturangeboten und Bildungseinrichtungen und der im Gegensatz zur Gesamtstadt nur in der Kernstadt und im Stadtteil Richen vorhandenen schienengebundenen ÖPNV-Infrastruktur.

Bei dem Plangebiet handelt sich um eine Fläche im Außenbereich: Der in 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt dabei andere Maßnahmen nicht aus; er ist also nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist jedoch festzustellen, dass sich die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen aufgrund der grundsätzlichen Abnahme der Innenentwicklungsoptionen, insbesondere aber auch aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer als schwierig erwiesen hat und derzeit nicht ausreichend ist, die vorhandenen Entwicklungsbedarfe abzudecken.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen wurde im Parallelverfahren geändert (13. punktuelle Änderung), da das Plangebiet im Flächennutzungsplan bisher nicht als Wohnbaufläche dargestellt war. Der Feststellungsbeschluss der Änderung wurde am 23.09.2021 gefasst. Die Änderung wurde wirksam mit Bekanntmachung am 31.03.2022 bzw. 01.04.2022.

Aufstellungsbeschlüsse:

In seiner öffentlichen Sitzung am 15.05.2018 hat der Gemeinderat die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst, die Aufstellungsbeschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2020 bekannt gemacht.

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

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand über eine öffentliche Auslegung vom 19.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020 im Rathaus der Stadt Eppingen statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 zur Äußerung zum Bebauungsplanvorentwurf und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Auf die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.02.2023 und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

Die Anregungen flossen in die Weiterentwicklung der Vorentwurfsfassung zur Entwurfsfassung ein.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB:

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Eppingen am 28.02.2023 erfolgten die Entwurfs- und Offenlagebeschlüsse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beschlussfassung zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Stadtanzeiger am 10.03.2023. Der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. nächste Seite) wurde nachfolgend gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2023 bis einschließlich 24.04.2023 im Rathaus der Stadt Eppingen ausgelegt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.03.2023 bis einschließlich 24.04.2023 wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. nächste Seite) den Behörden und Nachbarkommunen zur Stellungnahme übersandt.

In öffentlicher Sitzung am 18.07.2023 wurde von Seiten des Gemeinderates der Stadt Eppingen die Abwägungsentscheidung zur Entwurfs-offenlage gefällt, auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 12.04.2018
- Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche - Erfassung Referenzbestand, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand Oktober 2018
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Regenrückhaltebecken, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand September 2022
- Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 22.07.2019
- Stellungnahme Schallimmissionsschutz – Erweiterung Plangebiet, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 24.09.2020
- Fachliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 19.07.2019
- Prospektionsbericht 2018-041 Eppingen „Fort“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 08.08.2018
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 30.03.2020
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 23.10.2020

Auf die Fachgutachten als Anlagen des Bebauungsplans wird verwiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden folgende Aspekte ermittelt:

Übersicht der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter (Auszug aus dem Umweltbericht)

| Bereiche und Elemente mit Funktionen von besonderer Bedeutung | |
|--|--|
| Schutzgut Boden | Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen |
| Schutzgut Landwirtschaft | Hohe Sensibilität aufgrund der hohen Bodenbonitäten |
| Schutzgut Wasser | Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen und der Lage im Wasserschutzgebiet |
| Schutzgut Landschaftsbild | Offener transparenter Landschaftsraum, Sichtbarkeit im Nah- und Fernbereich |

| Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung | |
|--|---|
| Schutzgut Arten und Biotope | Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche |
| Schutzgut Klima | Funktion zur Kaltluftentstehung, jedoch mit untergeordneter Funktion für angrenzende Siedlungslagen |
| Schutzgut Mensch und Erholung | Für siedlungsnahe Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung |
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | Keine Kultur- und Sachgüter, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotentials, vorhanden |

Vorgesehene plangebietsinterne Maßnahmen

- Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke und den öffentlichen Straßenraum zur Pflanzung von Bäumen (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Pflanzgebot zur Randeingrünung nach Süden und Westen (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Maßgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (*Schutzgüter Wasser, Boden, Klima*)
- Maßgaben zur Freiflächengestaltung (*Schutzgüter Arten und Biotope, Siedlungs- / Landschaftsbild, Boden, Klima*)
- Maßgaben zur extensiven Begrünung von Flachdächern (*Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Beleuchtung der öffentlichen Räume zur Schonung nachtaktiver Insekten (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Definition der maximalen Gebäudehöhe/-kubatur (*Schutzgüter Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Ausschluss von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Fassadengestaltung (*Schutzgut Siedlungs- / Landschaftsbild*)
- Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen GRZ (*Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope*)
- Maßgaben zu Abgrabungen und Stützmauern (*Schutzgut Boden, Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Dimension, Orientierung und Gestalt von Werbeanlagen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Ausführung Niederspannungsfreileitungsnetzes als Kabelnetz (*Schutzgut Landschaftsbild*)

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)

Für die Bilanzierung des Eingriffs wurde das Bewertungsverfahren der LUBW herangezogen (Ökokonto-Ausgleichsverordnung vom 19.12.2010). Die Biotopbewertung wurde hierbei anhand des Datenschlüssels (Biotoptypen-Differenzierung) vorgenommen. Die Bilanzierung berücksichtigt bereits plangebietsinterne Ausgleich- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Tabelle im Anhang des Umweltberichts).

Im Ergebnis lässt sich folgende Darstellung treffen:

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Bilanzierung Bestandszustand: | 190.583 Ökopunkte |
| Bilanzierung Planungszustand: | <u>81.383 Ökopunkte</u> |
| Defizit im Vergleich zum Bestand: | - 109.200 Ökopunkte |

In der Summe zeigt sich, dass im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope ein deutliches Defizit verbleibt, welches über plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)

Ergänzend zur naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23/24 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010/2012 und der zugeordneten Arbeitshilfe basiert. Die Grunddaten für die Einstufung der Böden stammen aus der Reichsbodenschätzung. In der Summe zeigen sich hier überdurchschnittliche Wertigkeiten in den Bodenfunktionen (Bodenbonität, Ausgleichs- und Pufferfunktion, Filterfunktion).

Bei der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung wurde analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope von einer baurechtlich maximal möglichen Ausnutzung ausgegangen: Dabei wird von einer Vollaussnutzung der jeweils festgesetzten GRZ ausgegangen. Die nicht überbauten Teile des Plangebiets wurden entsprechend ihres Ausgangszustands bilanziert. Die kleinen Verkehrsgrünflächen innerhalb des Plangebiets wurden mit einer reduzierten Bewertung von 1 Bodenwerteinheit eingestellt.

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt **-181.141 Ökopunkten** zu konstatieren (vgl. Tabelle im Anhang des Umweltberichts).

Dieses Kompensationsdefizit ist nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbar und ist schutzgutübergreifend über eine plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren.

Vorgesehene plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von 290.341 Ökopunkten (109.200 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 181.141 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch Abbuchung von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokontomaßnahme der Offenlegung des Rohrbachs.

Die Maßnahme wurde zunächst anhand der Kostenschätzung des Vorentwurfs bilanziert. Nach Umsetzung liegen nun die tatsächlichen Kosten der Maßnahme vor, wonach sich folgende Gesamtbilanzierung ergibt:

| | |
|--------------------------|--|
| Technische Bauwerke: | 1.066.969,60 € x 2 = 2.133.939 Ökopunkte |
| Renaturierungsmaßnahmen: | <u>427.772,38 € x 4 = 1.711.090 Ökopunkte</u> |
| Gesamt: | 1.494.741,98 € 3.845.029 Ökopunkte |

Da die Stadt Eppingen für die Maßnahme eine wasserwirtschaftliche Förderung in Höhe von 852.000 € erhalten hat, ergibt sich ein Eigenanteil der Stadt von 43 % der Gesamtkosten, das entspricht 1.653.362 Ökopunkte, die für das Ökokonto anrechenbar sind. Von dieser Summe wurden bereits 903.862 Ökopunkte für andere Bebauungspläne ausgebucht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Von Seiten der Verwaltung wurde geprüft, ob neben dem Standort „Lerchenberg“ auch alternative Standorte, gerade für die Schaffung von Geschosswohnungsbau innerhalb der Kernstadt Eppingen, möglich und aktivierbar sind.

Im Zuge der Ermittlung von Potentialflächen mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum wurde hierbei das Areal „Zylinderhof III“, am nordwestlichen Rand der Kernstadt gelegen, identifiziert, da hier bereits verdichtete bauliche Strukturen angrenzen.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort

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

- da eine Erschließung von der Adelshofer Straße nur in der Muldenlage möglich ist, wo im städtebaulichen Entwurf die Gebietserschließung über den neuen Kreisverkehr vorgesehen ist,
- da aufgrund der Maßgaben des Lärmschutzes zur Adelshofer Straße hin eine klare städtebauliche Kante ausgebildet werden muss und
- da zu dem verdichteten Individualwohnen am Südwestrand eine städtebauliche Abstufung der Gebietsdichte vorgesehen werden muss.

Optimierung der Planung, Vermeidung unnötiger Eingriffswirkungen

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt einerseits im Kontext zum vorgesehenen Geschosswohnen eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar, da die Fläche durch die vorgesehene Planung optimal ausgenutzt wird. Andererseits werden über den Quartiersplatz jedoch auch ausreichende Freiräume für die späteren Bewohner*innen angeboten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (1) BauGB) gingen Stellungnahmen mit wesentlichen abwägungsrelevanten Belangen ein, welche wie folgt im Zuge der Abwägungsentscheidung behandelt wurden:

Regierungspräsidium Stuttgart

- Hinweis auf Abweichung der Angaben zur Bruttowohndichte im Vergleich zur 13. Änderung des FNP
 - o *Anpassung der Begründung*

Landratsamt Heilbronn

- Hinweis auf Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Vertrags für die CEF-Maßnahmen
 - o *Abschluss eines entsprechenden Vertrags mit der unteren Naturschutzbehörde*
- Vorgaben zur Pflege der Buntbrache
 - o *Berücksichtigung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung und des öffentlich-rechtlichen Vertrags*
- Vorgabe einer Regelung zur Einhaltung eines Bodenabstands bei Zäunen zur Ermöglichung einer Durchwanderbarkeit für Kleintiere
 - o *Aufnahme in die planungsrechtlichen Festsetzungen*
- Vorgaben zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen
 - o *Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften mit Hinweis auf das Naturschutzgesetz*
- Verweis auf Böden sehr hoher Qualität, die in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten sind
 - o *Verweis auf Darstellung der landwirtschaftlichen Belange in Begründung und Umweltbericht sowie auf fehlende Alternativstandorte*
- Hinweise zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs
 - o *Aufnahme in den Textteil unter Hinweise*

- Hinweis auf nördlich gelegenen Betrieb mit Tierhaltung
 - o *Einholung einer Stellungnahme zu Geruchsimmissionen, die zu dem Ergebnis kommt, dass im Plangebiet nicht mit einer Überschreitung des Immissionswertes für Geruch zu rechnen ist*
- Hinweise zum Bodenschutz
 - o *Aufnahme in den Textteil unter Hinweise*
 - o *Beauftragung eines Bodenschutzkonzepts*
- Hinweis auf fehlende Unterlagen zur Bewertung der Entwässerung
 - o *Ergänzung der Begründung um weitere Informationen zum Thema Abwasserkonzeption*
 - o *Verweis auf Vorlage der geforderten Nachweise im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis*
- Hinweis auf Abstimmung der geplanten Bushaltestellen mit der Verkehrsbehörde und dem Busunternehmen
 - o *Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung*

Deutsche Telekom Technik

- Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsleitungen
 - o *Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung*
- Hinweis auf Beachtung der Kabelschutzanweisung und des Merkblatts zu Baumpflanzungen
 - o *Aufnahme in den Textteil unter Hinweise*

Netze BW

- Hinweis auf vorhandene Versorgungsleitungen
 - o *Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung*
- Bitte um Darstellung einer Fläche für eine Trafostation
 - o *Aufnahme eines Symbols für Versorgungsanlagen und Verweis auf Definition des konkreten Standorts im Zuge der Freianlagenplanung des Quartiersplatzes*
- Hinweis zur Errichtung von Kabelverteilerschränken auf nicht überbaubaren Flächen
 - o *Aufnahme in den Textteil unter Hinweise*

Netze-Gesellschaft Südwest

- Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen und einem möglichen Netzausbau
 - o *Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung*
- Hinweise zu Veränderungen in der Höhenlage und zu Baumpflanzungen
 - o *Aufnahme in den Textteil unter Hinweise*

Zweckverband Wasserversorgungsgruppe „Oberes Elsenztal“

- Hinweis auf vorhandene Versorgungsleitung mit Steuerkabel
 - o *Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Ziel einer Leitungsverlegung in öffentliche Straßenräume*

Straßenverkehrsbehörde

- Festlegung der Bushaltestellen im Detail mit der Straßenverkehrsbehörde
 - o *Abstimmung mit der Verkehrsbehörde und dem Busunternehmen im Rahmen der Erschließungsplanung*
- Forderung eines separaten, gegenläufigen Radwegs mit räumlicher Trennung von der Straße sowie der Prüfung der Anbindung an den Bestand
 - o *Prüfung und Optimierung der Radwegeplanung*

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

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 21.02.2023 wird verwiesen.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gingen zwei Stellungnahmen ein, welche sich mit den folgenden Aspekten auseinandersetzten:

- Typologie und Höhe der im Süden an das vorhandene Wohngebiet angrenzend geplanten Bebauung, Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze sowie Anordnung der Tiefgarage
- Vorsehen von Rückhalteflächen für Niederschlagswasser und vollständige Versickerung im Gebiet im Hinblick auf Hochwasserereignisse und die Grundwasserneubildung

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 04.07.2023 wird verwiesen.

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

Regierungspräsidium Stuttgart

- Hinweis auf die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und die erheblichen Prüfpflichten, insbesondere Starkregenereignisse betreffend
 - o *Ergänzung der Begründung um Informationen zu Starkregenereignissen*
- Verweis auf Umsetzung und Dokumentation der im Regionalplan festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte
 - o *Verweis auf die Einhaltung der Dichtewerte und die entsprechende Darlegung in der Begründung*

Landratsamt Heilbronn

- Hinweis auf Erforderlichkeit einer Genehmigung im Falle eines Eingriffs in das geschützte Biotop angrenzend an das Regenrückhaltebecken
 - o *Nachrichtliche Ergänzung der Lage des Biotops im Plan*
 - o *Hinweis, dass kein Eingriff stattfinden wird*
- Frage nach aktualisiertem Kontoauszug des Ökokontos der Stadt Eppingen
 - o *Zusendung eines Kontoauszuges nach erfolgter Abbuchung*
- Ergänzung zur insektenschonenden Beleuchtung
 - o *Aufnahme in den Textteil unter Hinweise*
- Ergänzung zu Gehölzrückschnitten und Rodungsmaßnahmen
 - o *Aufnahme in den Textteil unter Hinweise*
- Ergänzung zum Monitoring der CEF-Maßnahme
 - o *Aufnahme in den Textteil unter Hinweise*
- Verweis auf Böden sehr hoher Qualität, die in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten sind.
 - o *Verweis auf Darstellung der landwirtschaftlichen Belange in Begründung und Umweltbericht sowie auf fehlende Alternativstandorte*
- Bitte um Prüfung, ob den betroffenen Landwirten Ersatzflächen angeboten werden können
 - o *Hinweis, dass das nicht möglich ist*
- Hinweis auf Berücksichtigung landwirtschaftlicher Zufahrten
 - o *Hinweis, dass die Zufahrten gewährleistet bleiben*
- Anregung zur Planung integrierter Photovoltaikanlagen
 - o *Verweis auf die Photovoltaikpflicht für die im Gebiet geplanten Wohngebäude (§ 23 KlimaG)*
- Hinweis zur Beachtung vorhandener Drainagen
 - o *Hinweis, dass bisher keine Drainagen bekannt sind, sollten jedoch Drainagen während der Erschließungsarbeiten vorgefunden werden, diese sach- und fachgerecht wiederhergestellt werden*

- Hinweis, dass die landwirtschaftliche Hofstelle im Nordosten in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden darf
 - o *Verweis, dass der Betrieb einen Handel mit Geflügel u.a. ist und keine dauerhafte Tierhaltung*
 - o *Hinweis, dass bei einer deutliche Überschätzung keine Überschreitung des Immissionswertes im Plangebiet zu erwarten ist und deshalb von einer weiteren Betrachtung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten abgesehen wird*
- Empfehlung eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen
 - o *Beauftragung einer bodenkundliche Baubegleitung*
- Hinweis auf fehlende Aussagen zur Kapazität der Kanalisation und der Kläranlage und zur Berücksichtigung wasserhaushaltsbezogener Ziele
 - o *Ergänzung der Begründung um weitere Informationen zum Thema „Abwasserkonzeption“ und Erläuterungen zu den wasserhaushaltbezogenen Zielen*
- Bitte um Prüfung der Radwegführung
 - o *Verweis auf erfolgte Abstimmung mit der Unteren Verkehrsbehörde*
- Bitte um Planung von zwei Fahrradstellplätzen je Wohneinheit
 - o *Verweis auf die Regelungen der LBO*

Deutsche Telekom Technik

- Hinweis auf vorhandene hochwertige Telekommunikationsleitungen
 - o *Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung*

Netze-Gesellschaft Südwest

- Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen und einem möglichen Netzausbau
 - o *Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung*
- Hinweise zu Veränderungen in der Höhenlage und zu Baumpflanzungen
 - o *Verweis auf die im Textteil enthaltenen Hinweise*

Zweckverband Wasserversorgungsgruppe „Oberes Elsenztal“

- *Hinweis auf Prüfung der ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser*
 - o *Abstimmung und Aktualisierung der Berechnungen*

Von weiteren TÖB / Behörden wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht oder aber auf Stellungnahmen verwiesen, welche bereits in vorhergehenden Verfahrensschritten abgewogen wurden (vgl. oben).

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 04.07.2023 wird verwiesen.

**Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m.
§ 4 GemO/BW und der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 und 7
LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW**

Die Satzungsbeschlüsse zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften erfolgten in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Eppingen am 18.07.2023.

Gefertigt: Eppingen, 28.07.2023

Abteilung Stadtplanung
gez. Maximilian von Versen