

Aufhebung, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ergibt sich aus dem maßgeblichen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Wartberg" sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Alter Richener Weg - 1. Änderung“ ersetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans aufgehoben und durch die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“ wie dargestellt geändert. Alle bisher geltenden und von der 1. Änderung nicht betroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Alter Richener Weg“ bleiben bestehen und haben weiterhin Gültigkeit.

Folgende Ergänzungen und Änderungen werden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan "Alter Richener Weg" vorgenommen:

- Ergänzung:**
 – Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (§ 9 (7) BauGB)
- Änderungen:**
 – Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB): Höhe der baulichen Anlage (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 – Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB: Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
 – Örtliche Bauvorschriften: Dachform (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

FH max./ TH max. max. Firsthöhe/ max. Traufhöhe in m (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m üNN (§ 18 (1) BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

Ga/St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans "Alter Richener Weg"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (§9 (7) BauGB)

Vermaßung der Baugrenzen

Örtliche Bauvorschriften

Hauptfirstrichtung/ Hauptgebäuerichtung

7° - 42° Dachneigungsbereich

SD/ WD/ ZD Satteldach/ Walmdach/ Zeltdach

Hinweise

Bestandshöhenlinien mit Höhenangaben

6822 Flurstücksnummer

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Trauf-/ Firsthöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Denkmalschutzgesetz (DschG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2014 (GBl. S. 686)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. S. 1) m.W.v. 15.01.2016
Wassergesetz (WG) des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg vom 23.06.2015 (GBl. S. 585) m.W.v. 14.07.2015
Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) des Landes Baden-Württemberg vom 14.12.2004 (GBl. S. 908) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815) m.W.v. 24.12.2009

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“ geändert. Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“ bleiben bestehen und haben weiterhin Gültigkeit. Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“ wird verwiesen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

A2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe (THmax) und der maximalen Firsthöhe (FHmax) entsprechend den Planeinschriften.

Die Traufhöhe wird zwischen der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen. Die Firsthöhe wird zwischen der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem First bzw. dem Hochpunkt geneigter Dächer gemessen. Für bauliche Anlagen und Gebäudeteile mit Flachdach sowie für vor- und zurückspringende Bauteile gelten zudem nachfolgende Festsetzungen:

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile mit Flachdach

Die Höhe baulicher Anlagen mit untergeordneten Flachdächern wird zwischen der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante Attika (des Flachdaches) gemessen. Bei untergeordneten Flachdächern entspricht die festgesetzte Traufhöhe (TH max.) der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Dies gilt nicht für Dächer von Gauben, Wiederkehren (Querhäusern) und Zwerchiebeln; deren Höhe darf die festgesetzte Traufhöhe (TH max.) überschreiten.

Vor- und zurückspringende Bauteile und Brüstungen

Vor- und zurückspringende Bauteile sowie Brüstungen dürfen die Traufhöhe (TH) je Traufe in der Summe auf maximal 1/3 der Traulänge um höchstens 2m überschreiten.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Hauptdächer

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb:
 - SD: Satteldach, Dachneigung 32° - 42°
 - WD: Walmdach, Dachneigung 20° - 30°
 - ZD: Zeltdach, Dachneigung 20° - 30°

C Hinweise

C11 Vorhandene Leitungstrassen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, welche bei Baumaßnahmen ggfs. zu sichern sind. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	22.03.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung § 2 Abs. 1 BauGB	am	29.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB vom	vom bis	02.05.2016 27.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 13a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	27.04.2016 27.05.2016
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am	05.07.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	29.07.2016
Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	08.08.2016 16.09.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	03.08.2016 16.09.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am	04.10.2016
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GmO/BW	am	04.10.2016

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung, den Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie der Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausfertigung:
 Stadt Eppingen
 Eppingen, den 11.10.2016

Thalman,
 Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB



Stadt Eppingen
 Ortsteil Adelshofen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Alter Richener Weg - 1. Änderung"
Plan Nr. 2.007/1

Stand 04.10.2016

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Denkmalschutzgesetz (DschG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2014 (GBl. S. 686)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. S. 1) m.W.v. 15.01.2016

Wassergesetz (WG) des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015

Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg vom 23.06.2015 (GBl. S. 585) m.W.v. 14.07.2015

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) des Landes Baden-Württemberg vom 14.12.2004 (GBl. S. 908) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815) m.W.v. 24.12.2009

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“ geändert. Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“ bleiben bestehen und haben weiterhin Gültigkeit. Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“ wird verwiesen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

A2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) entsprechend den Planeinschriften.

Die Traufhöhe wird zwischen der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die Firsthöhe wird zwischen der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem First bzw. dem Hochpunkt geneigter Dächer gemessen.

Für bauliche Anlagen und Gebäudeteile mit Flachdach sowie für vor- und zurückspringende Bauteile gelten zudem nachfolgende Festsetzungen:

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile mit Flachdach

Die Höhe baulicher Anlagen mit untergeordneten Flachdächern wird zwischen der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante Attika (des Flachdaches) gemessen. Bei untergeordneten Flachdächern entspricht die festgesetzte Traufhöhe (TH_{max}) der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Dies gilt nicht für Dächer von Gauben, Wiederkehren (Querhäusern) und Zwerchgiebeln; deren Höhe darf die festgesetzte Traufhöhe (TH_{max}) überschreiten.

Vor- und zurückspringende Bauteile und Brüstungen

Vor- und zurückspringende Bauteile sowie Brüstungen dürfen die Traufhöhe (TH) je Traufe in der Summe auf maximal 1/3 der Trauflänge um höchstens 2m überschreiten.

Große Kreisstadt Eppingen
Ortsteil Adelshofen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Plan Nr. 2.007/1

Alter Richener Weg – 1. Änderung

– Allgemeines Wohngebiet (WA) –

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB und § 13a BauGB)

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Stand 04.10.2016

INHALT

1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	3
3. Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	4
4. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	8
6. Städtebauliches Konzept	11
7. Technische Infrastruktur.....	11
8. Artenschutz.....	11
9. Schallschutz	13
10. Geruch / Tierhaltung.....	15
11. Begründung zu den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen.....	16
11.1 Maß der baulichen Nutzung.....	16
11.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	17
11.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports.....	17
12. Begründung zu den geänderten örtlichen Bauvorschriften	17
12.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	17
12.1.1 Hauptdächer	17
13. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans	18
14. Planverwirklichung.....	21
15. Beschluss über die Begründung.....	22
16. Anlagen	22

1. Erfordernis der Planaufstellung

Zielsetzung Innenentwicklung

Die Stadt Eppingen beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen. Auf dieser Grundlage wurden bereits wesentliche, die künftige Entwicklung der Stadt prägende Konzepte erarbeitet, die dem Grundsatz der Innenentwicklung zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs Rechnung tragen.

Insbesondere im Zuge des „Modellprojekts zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ (MELAP) im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) wurden Potenziale zur Nachverdichtung im Bereich des Alten Richener Wegs erkannt.

Durch die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans „Alter Richener Weg“ im Oktober 2014 konnte die Potentialfläche einer Wohnnutzung zugeführt werden und der Ortsteil Adelshofen eine gezielte Stärkung erfahren.

Aufgrund mangelnder Verfügbarkeit konnte ein Teil der Potentialfläche (Flurstück 5672/1) jedoch nicht in den Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“ aufgenommen werden. Im Laufe der Aufsiedlung des Baugebiets ist diese Fläche jedoch verfügbar geworden und soll dem Baugrundstück Flst. 6822 zugeschlagen werden. Die Größe der überbaubaren Fläche im Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“ ermöglicht auf diesem nun vergrößerten Grundstück (Flst. 6822 und 5672/1) keine Ausnutzung der ursprünglich festgesetzten GRZ von 0,4 mehr.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich daher aus der Änderung des bereits bestehenden Planungsrechts, als Voraussetzung für die Ermöglichung einer dem Baugebiet entsprechenden baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks (Flst. 6822 und 5672/1).

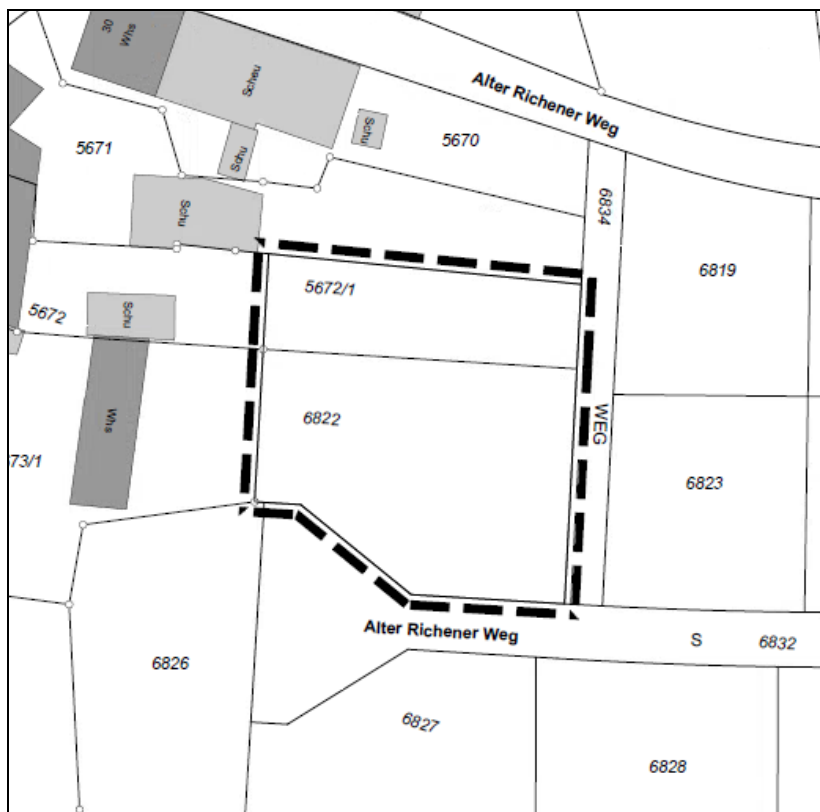
Der Gemeinderat der Stadt Eppingen hat daher am 22.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Alter Richener Weg – 1. Änderung“ aufzustellen.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 1.008 m². Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Flurstücke 6822 und 5672/1. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“ wird somit das Flurstück 5672/1 ergänzt.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung, o.M.



3. Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die bessere Ausnutzbarkeit einer innerörtlichen Fläche vorbereitet werden. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und die Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) sind gegeben. Auch die weiteren Voraussetzungen für diese Verfahrensart sind erfüllt, weshalb dieses hier zur Anwendung kommen soll.

Die festzusetzende überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m² (vgl. § 13 a Nr.1 Satz 1 BauGB) und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien (Vorprüfung des Einzelfalls) erforderlich macht.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen (vgl. § 13a Nr. 1 Satz 2 BauGB).

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 1.008 m² und umfasst vollständig Nettobauland. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO kann maximal ca. 604,8 m² betragen und liegt somit unter der nach Anlage 1 des UVPG Nr. 18.7 i.V.m. Nr. 18.8 UVPG festgelegten Höchstgrenzen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich, so dass auch hierdurch kein Grund vorliegt, der die Verwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausschließt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) liegen ebenfalls nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die **Vorschriften des vereinfachten Verfahrens** nach § 13 Abs. 2 und Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem **Umweltbericht** nach § 2a BauGB abgesehen.

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet auf:

- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche **Arten umweltbezogener Informationen** verfügbar sind,
- Die **zusammenfassenden Erklärung** nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- das **Monitoring** nach § 4c BauGB.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** nach § 1 a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“ (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (vgl. Kap. 13).

Die grundsätzliche Möglichkeit des Verzichts auf die sog. frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB wird nicht in Anspruch genommen.

4. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

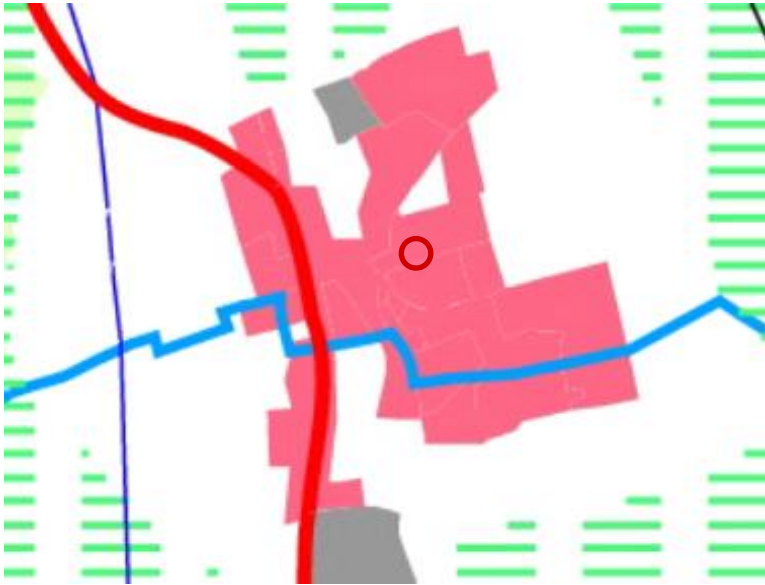
Landesentwicklungsplanung 2002

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

Die Stadt Eppingen ist als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen. Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist in der Raumnutzungskarte das Plangebiet als Bestandssiedlungsfläche Wohnen aus.

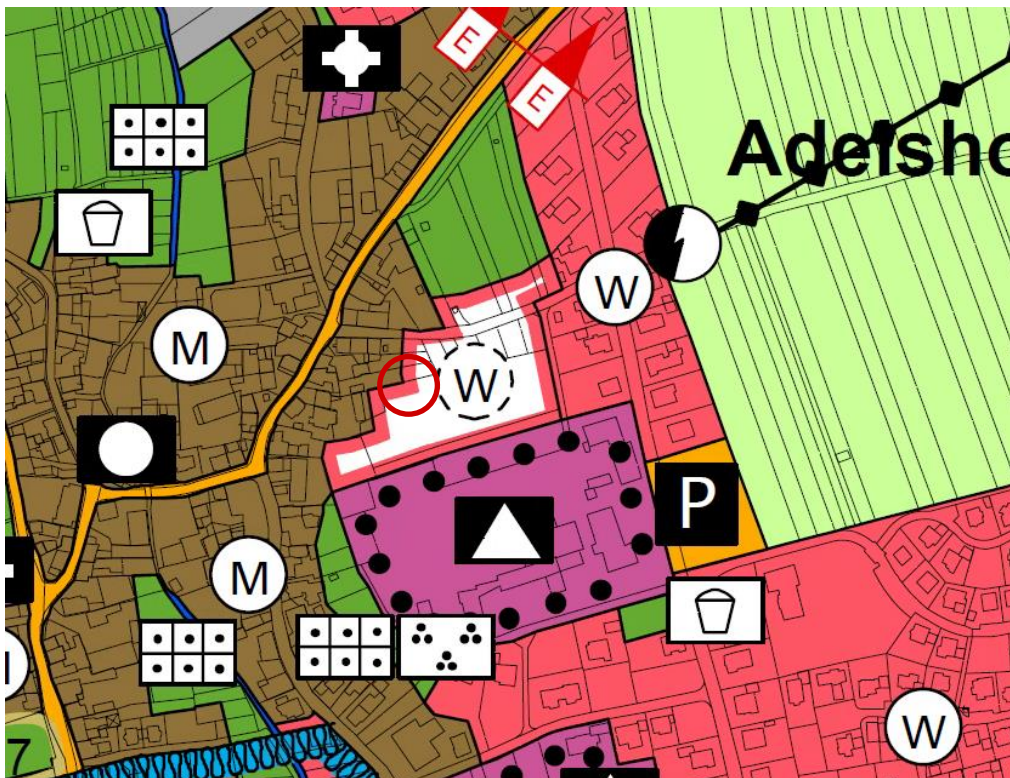
Abbildung 2: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist für den zu erweiternden Geltungsbereich Wohnbaufläche (Neuausweisung) sowie Mischfläche aus. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Geringfügige Abweichungen von den gegenständlichen Darstellungen des FNP bewegen sich innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017

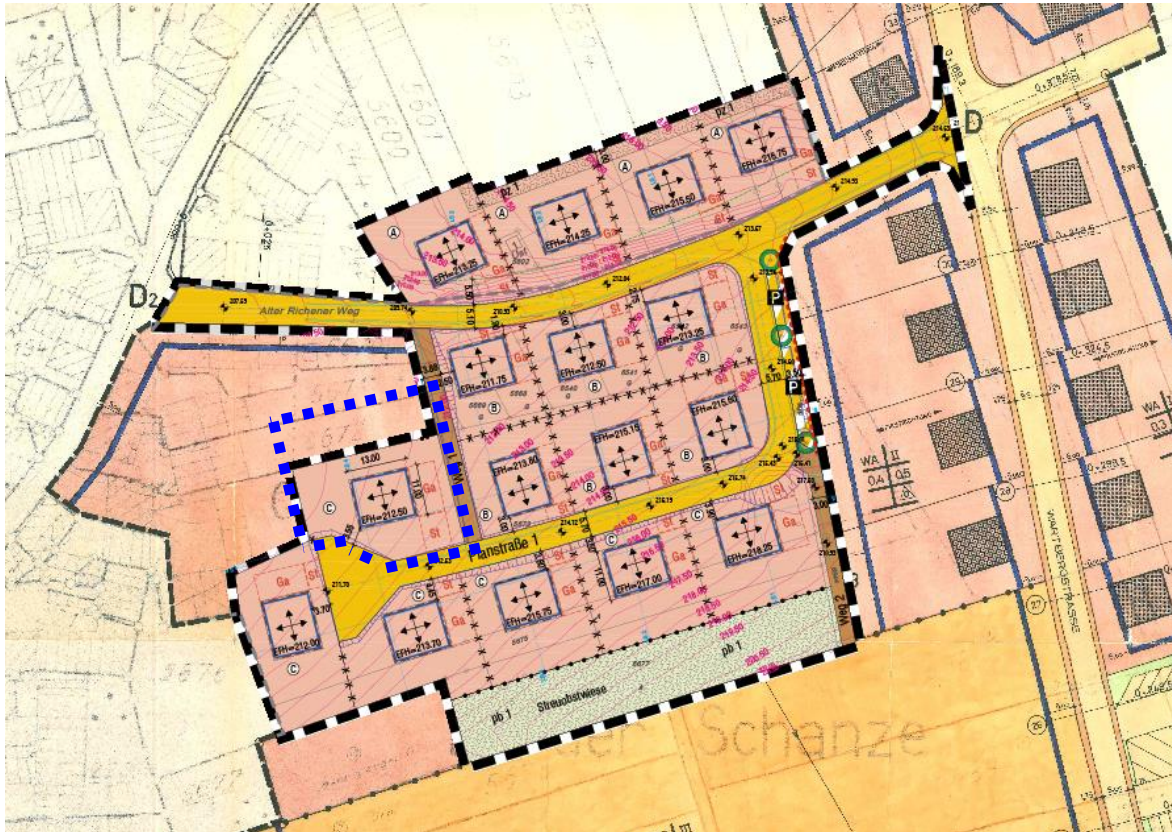


Bestandsbebauungspläne

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt zu Teilen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Alter Richener Weg“ sowie „Wartberg“ (vgl. Abb. 4).

Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Alter Richener Weg“ aus dem Jahr 2014 und „Wartberg“ aus dem Jahr 1971 weisen den Planbereich jeweils als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Weiterhin sind die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen festgesetzt.

Abbildung 4: Bestandsbebauungspläne „Wartberg“ und „Alter Richener Weg“ mit Lage des Planbereichs der 1. Änderung (blau)



Gewässerschutz

Südlich des Geltungsbereiches, in ca. 200m Entfernung, befindet sich das Wasserschutzgebiet der Wasserversammlungen „Kleinallmend“, „Brunnenbruch“ und „Bräunling“ der Stadt Eppingen, Gemarkung Eppingen, Landkreis Heilbronn (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 25.11.1985, geändert am 01.01.2006). Überschwemmungsgebiete bzw. hochwassergefährdete Bereiche sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich. Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, keine geschützten Biotope und keine Natura 2000-Gebietskulissen.

Altlasten

Kenntnisse über Altlasten / Altstandorte liegen nicht vor.

Kulturdenkmale

Kenntnisse über Kulturdenkmale liegen nicht vor.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Lage im Siedlungsraum

Der Verwaltungsraum Eppingen liegt in einer zentralen Lage zu den umliegenden Zentren und deren Verdichtungsräumen:

Im Nordosten grenzt der Verdichtungsraum Heilbronn mit dem Oberzentrum Heilbronn an, im Nordwesten der Verdichtungsraum Unterer Neckar/Nördlicher Oberrhein, im Südwesten der Verdichtungsraum Karlsruhe, im Südosten der nordwestliche Teil des Ballungsraums Stuttgart.

Als wesentlicher räumlicher und funktionaler Bezugspunkt ist für den Verwaltungsraum Eppingen unter den genannten umliegenden Zentren und Verdichtungsräumen der Verdichtungsraum Heilbronn mit dem Oberzentrum Heilbronn einzustufen. Gründe liegen hierfür einerseits in der räumlichen Nähe, der guten verkehrsinfrastrukturellen Anbindung (B 293 und Stadtbahntrasse) wie auch in dem historisch bedingten Bezug des Raums Eppingen zu Heilbronn.

Der Verwaltungsraum Eppingen gehört verwaltungsmäßig zur Region Heilbronn- Franken und damit zum Regierungsbezirk Stuttgart. An den Verwaltungsraum angrenzende Städte und Gemeinden sind im Urzeigersinn von Nordosten Kirchardt, Schwaigern, Brackenheim, Güglingen und Zaberfeld (alle Landkreis Heilbronn), Sulzfeld, Kraichtal und Östringen (alle Landkreis Karlsruhe) sowie Sinsheim (Rhein-Neckar-Kreis).

Die Stadt Eppingen ist ein Unterzentrum im Mittelbereich Heilbronn, das Oberzentrum ist Heilbronn.

Die Gemeinden des Verwaltungsraums liegen in der regionalplanerischen Kategorie ‚Ländlicher Raum‘, die Kernstadt Eppingen und die Gemeinde Gemmingen liegen auf der Landesentwicklungsachse Karlsruhe – Bretten – Heilbronn.

Naturräumliche Lagebedingungen

Der Landschaftsraum des Verwaltungsraums Eppingen wird geprägt von zwei wesentlichen Landschaftscharakteren: Dem Kraichgau und den Randlagen des Strombergs / Heuchelbergs:

Der Landschaftsraum des Kraichgaus wird durch den Wechsel aus flachen Kuppenlagen und Taleinschnitten charakterisiert und prägt den gesamten Westen, Süden und Norden des Verwaltungsraums. Innerhalb des Verwaltungsraums sind damit die Eppinger Stadtteile Elsenz, Rohrbach, Adelshofen, die Gemeinde Gemmingen mit Gemmingen-Stebbach und die Gemeinde Ittlingen sowie die Kernstadt Eppingen dem Kraichgauraum

zuzurechnen. Der Westrand der Kernstadt Eppingen sowie der Teilort Mühlbach liegen bereits im Übergangsbereich zwischen Kraichgau und dem Hardtwald als Rand des Strombergs/ Heuchelbergs.

Als wesentliches landschaftsräumliches Element durchzieht die Elsenz den Verwaltungsraum in einem großen räumlichen Bogen, in welche die weiteren Bachläufe entwässern.

Ortsteil Adelshofen

Der Geltungsbereich befindet sich im Eppinger Ortsteil Adelshofen am Nesselbach, ca. 4,5 km in nordwestlicher Richtung von der Eppinger Stadtmitte entfernt. Das ehemalige Straßendorf entwickelte sich mit landwirtschaftlicher Prägung entlang der heutigen Hilsbacher Straße, der Verbindung zwischen Eppingen und Hilsbach, und der Straße in Richtung Dammhof /Richen. Die Haupteinschließung des Stadtteils Adelshofen erfolgt heute über die L 550 von Süden aus Eppingen (und führt nach Norden Richtung Sinsheim/Hilsbach). Eine Verbindung nach Richen im Osten besteht durch die K 2055.

Städtebauliche Ausgangslage

Das Plangebiet umfasst eine bisher nicht bebaute Wohnbaufläche im Westen des in Auf-siedlung befindlichen Baugebiets „Alter Richener Weg“ sowie eine nördlich daran angrenzende, bisher als Garten genutzte Fläche.

Bestehende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet grenzt nördlich und westlich an die bestehende Bebauung der Wartbergstraße an. Östlich grenzt es an einen Fußweg, südlich an den Erschließungsstich des Alten Richener Wegs.

Die weitere Umgebung ist durch bebaute, noch unbebaute sowie in Bebauung befindliche Siedlungsflächen geprägt.

Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Eppingen. Ein Verfahren zur Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Topographie

Der Geltungsbereich ist nach Nordwesten hin abschüssig, mit einer Höhendifferenz von insgesamt ca. 3 m zwischen Südost- und Nordwestecke des Planbereichs.

Geologie

Von der Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim wurde mit Datum vom 18. Juli 2013 ein ingenieurgeologisches Flächengutachten (Projekt Nr. E 13471) erstellt.

Die weitere Gültigkeit des Gutachtens für das Flurstück 5672/1 wird durch die Stellungnahme des Büros Töniges vom 21.04.2016, bestätigt. Dabei wird entsprechend den Er-

gebnissen der Rammkernsondierungen darauf hingewiesen, dass die Felsoberkante mit sinkender Entfernung zum nördlich verlaufenden Alten Richener Weg zunehmend höher ansteht (vgl. Kapitel 8.1 des Gutachtens).

Nachfolgend sind einige Aussagen des Gutachtens auszugsweise zitiert bzw. redaktionell stark gekürzt zusammengefasst; diese Angaben sind nicht vollständig.

Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen wird daher ausdrücklich auf das Originalgutachten verwiesen!

Inhalt

„Das vorliegende Flächengutachten beinhaltet ingenieurgeologische Aussagen über:

- den geplanten Kanalbau (anstehende Bodenarten, Beurteilung der Wiederverwendbarkeit des Aushubmaterials, Grundwasserstand, Grabenverbau usw.);*
- erdbautechnische Angaben für den geplanten Bau von Straßen (Aufbau und Erstellung des Rohplanums);*
- die allgemeine Baugrundsituation der Gesamtfläche (u. a. Gründungsvorschläge mit Angaben der notwendigen Bodenkennwerte);*
- die hydrologische Versickerungsfähigkeit von nicht verschmutztem Oberflächenwasser im Baugebiet;*
- umwelttechnische Aussagen über anstehende Auffüllungen im Baugebiet.“*

Geologische Situation

„Der Felsuntergrund im Bereich des Bauvorhabens besteht aus der geologischen Formation des „Gipskeupers (km 1)“, der eine Schichtenfolge des Mittleren Keupers darstellt. Das Felsgestein des „Mittleren Keupers“ wurde bei den Baugrunduntersuchungen teilweise erreicht. Es handelt sich dabei um eine Wechsellagerung von Dolomit- Silt – und Tonmergelsteinen. Über den Festgesteinen wurden Verwitterungsböden bzw. Verwitterungslehme und Lößlehme angetroffen.“

„Die angetroffenen Böden im Untersuchungsgebiet entsprechen der Frostklasse F 3 und sind somit sehr frostempfindlich.“

Hydrogeologische Situation

„Während der Bohrarbeiten wurden keine Wasserzutritte verzeichnet, auch stellte sich nach Abschluss der Bohrarbeiten kein Grundwasserspiegel in den Bohröffnungen ein.

Das Untersuchungsgebiet liegt nach den im Internet veröffentlichten Daten der Landesanstalt für Umweltschutz, Messungen und Naturschutz (LUBW) (Stand vom 10.07.2013) außerhalb von Wasserschutzzonen.

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

Hinweise zur Wohnbebauung

Aufgrund der im Neubaugebiet anstehenden Böden mit überwiegend halbfester Konsistenz sind relativ gute, d.h. tragfähige Baugrundverhältnisse vorhanden. Die Bauwerksgründungen können mittels Streifen- und Einzelfundamenten in dem gewachsenen Boden durchgeführt werden.

Die Hinweise zu den Bebauungen konnten jedoch nur allgemein gehalten werden. Sie können Einzelgutachten für die Bebauungen nicht ersetzen! Eine fachtechnische Überprüfung und Untersuchung sollte bei der Erstellung von Bauwerken in jedem Falle erfolgen.

Kampfmittel

Vom Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, wurde im am 16.06.2016 eine Luftbildauswertung vorgenommen. Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 16.06.2016 ist Anlage zum Bebauungsplan.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Demnach sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Diese Mitteilung kann aber nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit verstanden werden.

6. Städtebauliches Konzept

Die vorliegende 1. Änderung entspricht weiterhin den Zielen des städtebaulichen Konzepts des Ursprungsbebauungsplans „Alter Richener Weg“. Daher wird auf dieses verwiesen.

7. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Leitungstrassen im umliegenden Straßennetz gesichert. Gleiches gilt für die verkehrliche Erschließung, die über den südlichen Stich des Alten Richener Wegs abgewickelt wird, welcher in seinem Querschnitt ausreichend dimensioniert ist.

8. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte durch die Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart für den Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“. Die weitere Gültigkeit dieses Gutachtens wird durch die fachliche Stellungnahme der Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 17.03.2016, bestätigt, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Die ergänzende fachliche Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das Untersuchungsgebiet für die artenschutzrechtliche Prüfung des Bebauungsplans ‚Alter Richener Weg‘ wurde bereits 2011 aufgrund zu erwartender funktionaler Zusam-

menhänge der vorkommenden Tierarten mit der näheren Umgebung großzügig abgegrenzt. Die geplante Änderung betrifft die oben abgebildete Veränderung (in gelb) der bebauten Fläche. Diese Fläche wurde fachlich und inhaltlich im Rahmen der SAP ‚Alter Richener Weg‘ im Jahr 2011 bearbeitet und alle hier eventuell betroffenen Tierarten sind durch die Aussagen der artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) berücksichtigt. Eine Änderung dieser Prüfung ist nicht notwendig.

Die Aktualität der Daten aus dem Jahr 2011 ist immer noch gegeben und somit sind keine Aktualisierungen vorzunehmen.“

Nachfolgend sind einige Aussagen des Gutachtens auszugsweise zitiert bzw. redaktionell stark gekürzt zusammengefasst; diese Angaben sind nicht vollständig.

Artenschutzrechtliche Prüfung

„Die Stadt Eppingen plant für die Bereitstellung innerörtlicher Wohnbauflächen im Zentrum des Stadtteils Adelshofen die Aufstellung des Bebauungsplans "Alter Richener Weg". Hierbei ist auch der Besondere Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG abzuarbeiten. Die Naturschutzgesetzgebung verbietet Beeinträchtigungen europarechtlich streng und besonders geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus den §§ 44 und 45 BNatSchG ableiten. Die Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG) wurde hierfür im Mai 2011 mit der fachgutachterlichen Bearbeitung, welche die artenschutzrechtliche Prüfung beinhaltet, beauftragt.“

Aufgabenstellung

„Gegenstand dieser Aufgabenstellung ist es, die Relevanz von Eingriffen durch das geplante Vorhaben zu ermitteln und zu beschreiben. Der Untersuchungsansatz fokussiert dabei auf die europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der EUVogelschutzrichtlinie und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten. Nur national geschützte Arten sind nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG.“

Vorgehensweise

„Auf Basis mehrerer Geländebegehungen wurden Primärdatenhebungen zu Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie erhoben. Die Begehungen fanden zwischen Mai und September 2011 statt.“

Ergebnisse

„Im Zuge der Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan 'Alter Richener Weg' wurden im Wirkraum des Vorhabens mehrere europarechtlich geschützte Arten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Betroffen sind zumeist siedlungstypische Vogel- und Fledermausarten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände der Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) berührt werden. Zu ihrer Vermeidung muss für Vögel und Fledermäuse eine Vermeidungsmaßnahme in Form einer zeitlichen Beschränkung der Baufeldbereinigung realisiert werden.

Verbotstatbestände der erheblichen Störung im Sinne von § 44 (1) 2 BNatSchG, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 (1) 3 BNatSchG bzw. der Entnahme von Pflanzen und Zerstörung ihrer Wuchsstandorte (§ 44 (1) 4 BNatSchG) sind nicht zu erwarten.

Bei Ausführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass der § 44 (1) BNatSchG dem Vorhaben nicht im Wege steht.“

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die Zeiten für die Baufeldbereinigung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf den Zeitraum von November bis Februar beschränkt. Diese Maßnahmen betreffen die Plandurchführung, ein entsprechender Hinweis ist im Teil C des Textteils enthalten. Planungsrechtliche Festsetzungen werden daher nicht getroffen.

Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen wird auf das Originalgutachten verwiesen.

9. Schallschutz

Zur Beurteilung der möglichen schalltechnischen Auswirkungen des Bebauungsplans wurde vom Büro KURZ und FISCHER GmbH, Winnenden, mit Datum vom 02.12.2013 eine Einschätzung der schalltechnischen Situation vorgenommen. Nach Einschätzung des Büros KURZ und FISCHER vom 26.04.2016 ergeben sich durch die Erweiterung des Baugebiets keine relevanten Änderungen der grundsätzlichen Aussagen der Stellungnahme vom 02.12.2013.

Als Grundlage für eine umfassende Abwägung wurden die Einwirkungen und Auswirkungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm anhand der schalltechnischen Einschätzung vom 02.12.2013 ermittelt und bewertet.

Planerische oder bauliche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung sind den Ergebnissen der Stellungnahme nach nicht erforderlich.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Stellungnahme verkürzt zusammengefasst. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden wird auf die Original-Stellungnahme verwiesen!

Schalltechnische Einwirkungen auf das Plangebiet

Einwirkungen durch Verkehrslärm

Die schalltechnischen Berechnungen nach dem Verfahren der „langen geraden Straße“ haben ergeben, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 an den Baufenstern innerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Daher werden keine Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet erforderlich.

Einwirkungen durch Anlagenlärm des Lebenszentrums Adelshofen

Südlich des Plangebiets befindet sich das Lebenszentrum Adelshofen. Neben einer Werkstatt und einer Gärtnerei ist auf dem Gelände des Lebenszentrums eine Versammlungshalle mit Sitzgelegenheiten im Freien vorhanden.

Das Lebenszentrumerfährt durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wartberg“ aus dem Jahr 1971 bereits im Bestand Einschränkungen hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen in der schützenswerten Nachbarschaft. Diese werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Richener Weg“ nicht verschärft.

Bei Einhaltung der aus schalltechnischer Sicht für das Lebenszentrum zulässigen Betriebstätigkeit, die sich aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt, werden die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ i.V.m. der TA- Lärm innerhalb des Plangebiets „Alter Richener Weg“ eingehalten.

Aussagen zu möglichen Geräuscheinwirkungen durch im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe

In der Ortslage Adelshofen sind landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Im Umfeld dieser Betriebe sind Wohnnutzungen vorhanden. Die Abstände der landwirtschaftlichen Betriebe zu diesen Wohnnutzungen sind deutlich geringer als die Abstände zum Plangebiet. Daher ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftlichen Betriebe durch das geplante Wohngebiet hinsichtlich ihrer Emissionen nicht weiter eingeschränkt werden.

Schalltechnische Auswirkungen des Plangebiets:

Schalltechnische Auswirkungen durch den Ausbau der Erschließungsstraße (Alter Richener Weg) nach den Vorgaben der 16. BImSchV

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets soll der „Alte Richener Weg“ in Teilen baulich geändert werden, was als „erheblicher baulicher Eingriff“ nach der 16. BImSchV angesehen werden muss.

Von den baulichen Veränderungen ist der Bereich östlich der bestehenden Bebauung im Nahbereich der Richener Straße bis zur Wartbergstraße betroffen. Die Wohngebäude der Wartbergstraße 21 und Wartbergstraße 23 liegen innerhalb des Ausbaubereichs und sind in der vorliegenden Situation als kritischste schützenswerte Nutzungen untersuchungsrelevant.

Die Schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die Anforderungen der 16. BImSchV an den bestehenden Wohngebäuden eingehalten werden. Durch den Ausbau des „Alten Richener Wegs“ werden daher keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zunahme der Verkehrslärmimmissionen an den schutzbedürftigen Gebäuden entlang der Erschließungsstraßen

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmengen ist von keiner relevanten Zunahme der Verkehrslärmimmissionen an den schutzbedürftigen Gebäuden entlang der Erschließungsstraßen durch die Planungen zu rechnen.

10. Geruch / Tierhaltung

Angesichts der ländlichen Prägung Adelshofens und der Lage des Plangebietes in der Nähe zu einigen landwirtschaftlichen Hofstellen im westlich gelegenen alten Ortskern, bedurfte es einer Betrachtung der etwaigen Einwirkungen einer landwirtschaftlichen/bäuerlichen Tätigkeit auf das Plangebiet. Um die Möglichkeit möglicher hiervon ausgehender Geruchsbelästigungen zu untersuchen, wurde ein fachtechnisches Gutachten eingeholt (s.u.).

Geruchsimmissionsprognose

Zur Bewertung der möglichen gegenseitigen Einflüsse durch landwirtschaftlich bedingte Geruchsemissionen zwischen dem Neubaugebiet und der Bestandssituation wurde vom Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, mit Datum vom Dezember 2013 eine Geruchsimmissionsprognose erstellt.

Planerische oder bauliche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung sind dem Inhalt des Gutachtens nach nicht erforderlich, dessen Ergebnisse nachfolgend verkürzt zusammengefasst dargestellt werden.

Um Fehlinterpretationen zu vermeiden wird auf die Original-Stellungnahme verwiesen!

In der Ortslage des Eppinger Ortsteils Adelshofen bestehen in ca. 200 bis 500 m Entfernung zum geplanten Baugebiet derzeit sieben aktiv bewirtschaftete Tierhaltungsanlagen (Schweine- und Rinderhaltung). Eine weitere Tierhaltung wird derzeit nicht betrieben, ist aber noch genehmigt und wird daher mit betrachtet. Die Ermittlung der Tierzahlen erfolgte auf Basis der vorliegenden baurechtlichen Genehmigungen.

Durch die Geruchsimmissionsprognose nach GIRL- Geruchsimmissionsrichtlinie war zu klären, ob die bestehenden Tierhaltungsanlagen im geplanten Baugebiet zu erheblichen Geruchsbelastungen führen können. Belästigungen durch Gerüche stellen nach § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz dann eine schädliche Umwelteinwirkung dar, wenn sie als erheblich anzusehen sind.

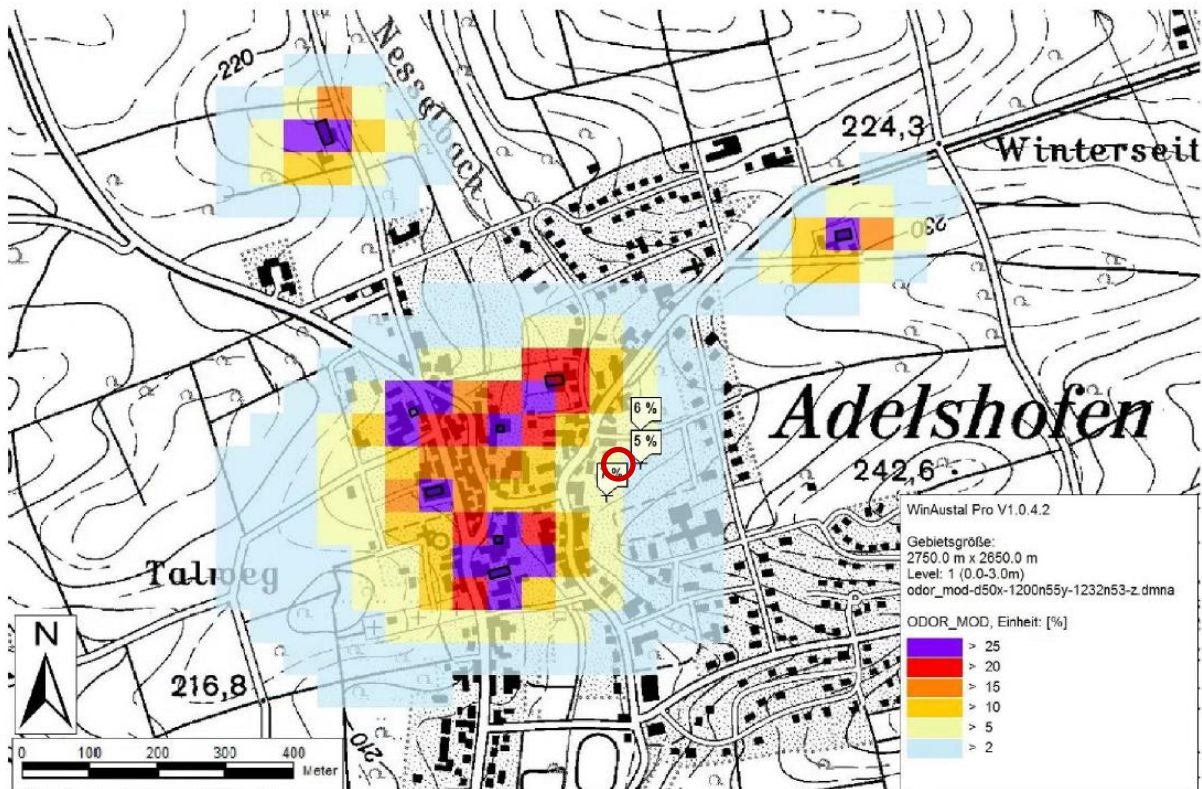
Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die berechnete, zeitlich gewichtete Gesamtbelastung an Geruch, Geruchshäufigkeiten von bis zu 7 % der Jahresstunden im Plangebiet zeigt. Der Immissionswert für Wohngebiete von Geruchshäufigkeiten bis zu 10 % der Jahresstunden wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Konflikte zwischen den bestehenden und geplanten Nutzungen bzgl. der Geruchsentwicklung können somit ausgeschlossen werden.

Ergänzung Flurstück 5672/1

Entsprechend den Ergebnissen der Geruchsemissionsprognose (vgl. Abb. 5) liegen die Werte für das in der 1. Änderung ergänzte Flurstück 5672/1 im Bereich einer Geruchshäufigkeit von unter 10 % der Jahresstunden, sodass auch hier keine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne einer erheblichen Belästigung vorliegen.

Abbildung 5: Auszug aus der Geruchsemissionsprognose



11. Begründung zu den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen

In der vorliegenden 1. Änderung werden die nachfolgend dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“ geändert. Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben bestehen und haben weiterhin Gültigkeit. Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Alter Richener Weg“ wird verwiesen.

11.1 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Traufhöhe wird gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Alter Richener Weg“ von 4,7 m auf 5,4 m erhöht.

Die Erhöhung wird vor dem Hintergrund ermöglicht, dass die westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung ebenfalls durchschnittlich 2 sichtbare Geschosse aufweist. Da der Planbereich in Übergangslage zwischen Bestand und Neubaugebiet liegt und zudem vom tiefer liegenden Ortskern nicht einsehbar ist, wird ein gleichmäßiges, ruhiges Ortsbild nicht gestört. Um eine bessere Ausnutzung des Obergeschosses zu ermöglichen, wird die Erhöhung der Traufhöhe daher als städtebaulich verträglich eingestuft. Um dies sicherzustellen werden weiterhin entsprechende Regelungen zur Zulässigkeit der Dachformen getroffen (vgl. Punkt 12.1.1) sowie die max. Firsthöhe beibehalten.

11.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das vergrößerte Baugrundstück erhöht um eine bauliche Ausnutzung des Grundstücks entsprechend des Bestands mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zu ermöglichen. Das Einfügen eines Gebäudes mit größerer Grundfläche in den Bestand ist aufgrund der im Westen angrenzenden, diversifizierten Bebauung, weiterhin gegeben.

11.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Die im zeichnerischen Teil der vorliegenden 1. Änderung festgesetzte Fläche für offene Stellplätze wird entsprechend den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan räumlich vor den Flächen für Garagen und Carports angeordnet um sich optisch in den Bestand zu integrieren. Es erfolgt lediglich eine Anpassung entsprechend der veränderten Baugrenzen.

Die im zeichnerischen Teil des Änderungsbebauungsplans festgesetzte Fläche für Carports und Garagen wird entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans westlich der überbaubaren Fläche angeordnet um ein Einfügen in das Baugebiet weiterhin sicherzustellen. Die Fläche wird jedoch verschmälert, da die überbaubare Grundstücksfläche, in der Garagen und Carports ohnehin allgemein zulässig sind, vergrößert wird und somit bereits ausreichend Raum für Garagen und Carports gegeben ist.

12. Begründung zu den geänderten örtlichen Bauvorschriften

In der vorliegenden 1. Änderung werden die nachfolgend dargestellten bauordnungsrechtlichen Vorschriften gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“ geändert. Alle weiteren bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleiben bestehen und haben weiterhin Gültigkeit. Auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Ursprungsbebauungsplans „Alter Richener Weg“ wird verwiesen.

12.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

12.1.1 Hauptdächer

Dachform / -neigung

Gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Alter Richener Weg“ sind Pultdächer in der 1. Änderung nicht zulässig.

Aufgrund der Vergrößerung der überbaubaren Fläche bei gleichbleibender Grundflächenzahl sowie erhöhter max. Traufhöhe wird eine größere Baumasse gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „Alter Richener Weg“ ermöglicht. Da Pultdächer diese Wirkung zusätzlich verstärken, sind diese im Plangebiet nicht zulässig um ein städtebauliches Einfügen trotz erhöhter Baumasse weiterhin zu gewährleisten.

13. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die durch den Bebauungsplanung verfolgten Ziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des §13a BauGB, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

Schwellenwerte gem. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1.008 m². Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird der Schwellenwert von 20.000 m² einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (incl. Überschreitung von 50% gem. § 19 Abs. 4 Satz 2) von 0,60 nicht erreicht. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden bestehen nicht. Auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kann somit verzichtet werden.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB:

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des einfachen Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB. Von den dargestellten Verfahrensschritten wird abgesehen.

Eingriffsbewertung und Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entfällt nach §13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Für die Ergänzung des Flurstücks 5672/1 in den Geltungsbereich der 1. Änderung gilt, dass eine Versiegelung, durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wartberg“ bereits zum überwiegenden Teil zulässig ist, so dass es demgegenüber zu keinen weiteren Beeinträchtigungen kommt.

Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwarten sind, gelten jedoch als im Sinne des § 1a Abs.3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn wie

hier eine zulässige Grundfläche unter 20.000 m² festgesetzt ist. Ein Ausgleichsbedarf besteht daher grundsätzlich nicht (vgl. Kap. 2).

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Daher wird nachfolgend eine qualitative Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung vorgenommen.

Darstellung der Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkung

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet umfasst eine derzeit brachliegende Baufläche (Flst. 6822) sowie eine Wiese mit Obstbaum (Flst. 5672/1).

Durch die derzeit laufende Aufsiedlung des Baugebiets Alter Richener Weg liegt das Plangebiet in einer bebauten bzw. in Bebauung befindlichen Innerortslage und besitzt somit keinen Kontext zu angrenzenden Landschaftsräumen.

Über die Eröffnung einer größeren baulichen Entwicklungsoption wird ein größerer Teil des Plangebiets in Anspruch genommen was in der Gesamtsicht aber nur ein durchschnittliches Eingriffspotenzial mit sich bringt. In der Summe besitzt das Plangebiet im Schutzgut Arten und Biotope nur eine eingeschränkte Wertigkeit.

Schutzgut Boden, Bedeutung für die Landwirtschaft

Daten der Reichsbodenschätzung liegen aufgrund der Lage im Innenbereich nicht vor.

Das Plangebiet besitzt im Schutzgut Boden durch die Bestandsbebauung sowie die derzeitige Aufsiedlung des Baugebiets und die begleitenden Erschließungsflächen eine weitgehende Vorbelastung und damit eine nur untergeordnete Wertigkeit in der Ausgangssituation.

In der Summe ist durch die bauliche Entwicklung im Rahmen der Grundflächenzahl zzgl. der möglichen Überschreitungen bis GRZ 0,6 eine maximale Versiegelung von rund 604,8 m² möglich, im Rahmen derer Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden.

Im Hinblick darauf, dass im Ursprungsbebauungsplan „Wartberg“ das Flst. 5672/1 bereits vollständig als überbaubare Fläche festgesetzt war, jedoch auch hier nachbarschützende Abstände einzuhalten waren, die in der vorliegenden Änderung durch die Baugrenzen bereits berücksichtigt sind, verändert sich die mögliche überbaubare Fläche im Vergleich zur Bestandssituation nicht.

Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der geringen Dimensionierung ist die Plangebietsfläche nicht von agrarstruktureller Bedeutung.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planbereichs existieren keine natürlichen Gewässer. Das anfallende Oberflächenwasser versickert zum großen Teil innerhalb des Geltungsbereichs oder wird untergeordnet über den Alten Richener Weg abgeleitet. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die zulässige Flächenversiegelung wird zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und gleichzeitig zu einer geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses über das Kanalsystem führen. Durch die Wahl des modifizierten Mischsystems für die Entwässerung des Baugebiets wird dieser Effekt jedoch gemindert, da nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser in einer separaten Regenwasserkanalisation getrennt erfasst, und von dort einem geeigneten Vorfluter zugeleitet werden wird.

Schutzgut Klima/ Klimaschutzfolgenanpassung

Das Plangebiet ist durch die bereits bestehenden und im Bau befindlichen Wohngebäude sowie die Erschließungsanlagen im Hinblick auf den Versiegelungsgrad, die Abstrahlwirkung und die Barrierefunktion im Luftaustausch bereits deutlich vorgeprägt.

Im Hinblick auf den Aspekt der Anpassung an den Klimawandel, besteht auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans die Option der Nutzung regenerativer Energien auf den Dachflächen und der Minimierung des Ressourceneinsatzes durch die Stellung / Ausrichtung des Gebäudes. Des Weiteren wird durch die Maßgaben der gärtnerischen Gestaltung von privaten Freiflächen sichergestellt, dass neben der abzusehenden Bebauung einerseits vegetative Strukturen entstehen und über Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken sichergestellt, dass durch Gehölzplantungen auch zur Beschattung und Verdunstung beigetragen wird. Aufgrund der geringen Größe und Ausstattung sowie aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung besitzt das Plangebiet keine relevante siedlungsklimatische Funktion.

Schutzgut Mensch/ Erholung

Auf das Schutzgut Mensch/ Erholung sind keine Auswirkungen zu erwarten, da durch die Bebauungsplanänderung weder Erholungsfunktionen noch Wegebezüge für die Anwohner verloren gehen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Die Belichtung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke bleibt gewährleistet.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht können unzumutbare Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden; siehe hierzu auch die dezidierten Aussagen in den Kapiteln 9 (Schallschutz) und 10 (Geruch / Tierhaltung) dieser Begründung.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Der Planbereich befindet sich in einer Ausgangssituation, die durch Bebauung bzw. durch Aufsiedlung geprägt ist. Vor diesem Hintergrund sind die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild als untergeordnet zu betrachten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke wird nicht beeinträchtigt, wertmindernde Auswirkungen der Neubebauung auf den Bestand werden nicht gesehen.

Fazit und Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Umweltbelange

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung zu vollziehenden Eingriffswirkungen sind insgesamt als untergeordnet zu betrachten.

Vor dem Hintergrund

- der Kleinteiligkeit des Plangebietes,
- dass das Plangebiet bereits stark baulich vorbelastet ist,
- dass im Bereich der Wiese keine hochwertigen Strukturen vorzufinden sind,
- dass die Eingriffswirkungen sich auf einen quantitativ und qualitativ stark eingegrenzten Rahmen beziehen,
- und der Bebauungsplan dazu dient, die bauliche Ausnutzbarkeit eines Baugrundstück zu verbessern,

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

Vorhandene Schutzgebietskulissen nach EU-Recht bzw. Naturschutzrecht

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Biotope nach §32 NatSchG kartiert.

14. Planverwirklichung

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich wird durch die Bebauungsplanänderung folgendermaßen erweitert:

Wohnbaufläche	ca. 1.008 m ²
Gesamter Geltungsbereich	ca. 1.008 m²

Bodenordnung

Ein Verfahren zur Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Kosten

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung entstehen Kosten für die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erarbeitende fachliche Stellungnahme. Diese werden im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gedeckt.

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

15. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am 04.10.2016 gebilligt.

Auf eine zusammenfassende Erklärung wird im Zuge des Verfahrens nach §13a BauGB verzichtet.

16. Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung:

- Stellungnahme zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 17.03.2016
- Kampfmittelüberprüfung/ Luftbildauswertung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stand 16.06.2016

Eppingen, 11.10.2016

Thalmann
Bürgermeister