

Planzeichenerklärung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

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

MD1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

⤴ Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— — —

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

• • •

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

maximale Traufhöhe

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)**, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 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)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	24.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	04.03.2022
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am	24.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	04.03.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	14.03.2022 bis 14.04.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom	14.03.2022 bis 14.04.2022

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW am 10.05.2022

Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2022

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung sowie der Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausfertigung:
Stadt Eppingen, den 06.07.2022



Stadt Eppingen
Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

"Streitland - 2. Änderung"

Plan-Nr. 0752 011 02

Stand 26.04.2022

Maßstab 1:500



Große Kreisstadt Eppingen

Bebauungsplan

„Streitland – 2. Änderung“

Plan-Nr. 0752.011.02

Textliche Festsetzungen

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Stand 26.04.2022

A Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357), zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

B Umfang der Planänderungen

Sämtliche bisher im Ursprungsbebauungsplan „Streitland“ (rechtsverbindlich seit dem 12.10.2001) bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung betroffen sind, bleiben unberührt und besitzen weiterhin Gültigkeit. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Streitland“ ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Die Geltungsbereiche der 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Streitland“ überschneiden sich nicht.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Streitland“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Streitland“ vom 12.10.2001 geändert:

- Änderung: Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO
- Änderung: Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Rücknahme: Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Neu: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
- Neu: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

C Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Dorfgebiet „MD 1“ (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe aller Art (vgl. untenstehende Definition). Abweichend davon sind Verkaufsflächen zulässig, die einem im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieb oder landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sind um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; die Verkaufsfläche darf je Betrieb maximal 150 m² betragen.

1.2. Dorfgebiet „MD 2“ (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO festgesetzt:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Definitionen:

Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen. Zu ihnen zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.

Sonstige Handelsbetriebe sind Betriebe, die in nicht unerheblichem Umfang (mehr als 10% vom Gesamtumsatz) auch an letzte Verbraucher und hinsichtlich ihrer Auswirkungen mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind. Betriebe mit reiner Großhandelsfunktion zählen nicht zu den sonstigen großflächigen Handelsbetrieben.

Der **funktionelle Großhandel**, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist nicht als Handel im vorstehenden Sinne zu verstehen.

Die **Verkaufsfläche** ist definiert als die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch die Flächen von Windfängen und Kassenvorräumen (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) und diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen oder hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z.B. Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO dürfen die jeweilige Baugrenze in Summe bis maximal 20,0 qm Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3,0 m. Dachvorsprünge bis zu 0,4 m sind hiervon ausgenommen. Die Überschreitung der Baugrenze ist nur innerhalb nicht überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baugrenze durch einen Wintergarten um bis zu 3,0 m auf einer Länge von maximal 40% der Gebäudeseite überschritten wird. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss min. 3,0 m betragen. Die Überschreitung der Baugrenze ist nur innerhalb nicht überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach ohne eigene Seitenwände), sonstige überdachte Stellplätze, Ge-

wächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 5 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Gemäß Planeintrag sind öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

1. Erdaushub

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

2. Belange des Bodenschutzes

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.

Oberboden, 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 Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern.

Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

2. Artenschutzrechtliche Belange

Hinweis zum Vogelschutz:

Es wird aus artenschutzrechtlichen Gründen empfohlen, Fassaden und großflächige Verglasungen grundsätzlich vogelfreundlich auszuführen. Hierbei sind transparente Flächen zu vermeiden oder die Durchsicht zu reduzieren. Anstelle von spiegelnden Gläsern sollten vogel-freundliche Gläser mit geringem Reflexionsgrad verwendet werden. Aufgrund der exponierten Lage der entstehenden Gebäude besteht ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel. Deshalb sollte im Rahmen der Baugenehmigung die Notwendigkeit von Vogelschutzglas geprüft werden.

Hinweis zu Einfriedigungen:

Um die Durchlässigkeit für Kleintieren zu gewährleisten, sollte bei Einfriedigungen, wie Zäunen und Sichtschutzwänden, ein Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von 0,15 m eingehalten werden.

Hinweis zu insektenschonender Beleuchtung:

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sollte die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet werden. Es sollten Leuchten gewählt werden, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung sollte auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

Private Dauerbeleuchtungen sollten unterlassen werden.

Hinweis zu Materialien:

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, unzulässig.

Hinweis zu Beachtung des Artenschutzes:

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

Hinweis zu Schottergärten:

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind unbefestigt anzulegen, gärtnerisch vegetativ zu gestalten bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Regelungen des § 21a NatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO wird verwiesen.

F Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	24.02.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	04.03.2022
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am	24.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	04.03.2022
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	14.03.2022 14.04.2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	14.03.2022 14.04.2022
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/ BW	am	10.05.2022
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Inkrafttreten des Bebauungsplans § 10 Abs. 3 BauGB	am	15.07.2022

Hiermit wird bestätigt, dass diese textlichen Festsetzungen Stand 26.04.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entsprechen (Ausfertigung).

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 06.07.2022

Thalmann

Bürgermeister



Große Kreisstadt Eppingen

Bebauungsplan

„Streitland – 2. Änderung“

Plan-Nr. 0752.011.02

Begründung

(§ 9 (8) BauGB i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Stand 26.04.2022

Inhaltsverzeichnis

1. ERFORDERNIS / ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2. VERFAHRENSART	3
3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS	4
4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	5
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	7
6. BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
6.1. Art der baulichen Nutzung (MD).....	8
6.2. Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
6.3. Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich	10
7. UMWELTAUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	10
7.1. Rechtliche Rahmenbedingungen	11
7.2. Darstellung der grünordnerischen Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkungen in die Schutzgüter	11
8. PLANVERWIRKLICHUNG.....	13
9. DAUER DER OFFENLAGE	13
10. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG.....	13

1. Erfordernis / Ziele der Bauleitplanung

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.

Zurzeit befindet sich östlich des Plangebietes der vorhabenbezogene Bebauungsplan „VEP Netto-Markt“ im Aufstellungsverfahren. Im Bebauungsplan „VEP Netto-Markt“ ist eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² festgesetzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB haben das Regierungspräsidium Stuttgart sowie der Regionalverband Heilbronn-Franken aus raumordnerischer Sicht aufgrund des Plansatzes 2.4.3.2.5 „Agglomeration“ Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 Bedenken formuliert.

Die Bedenken wurden vor dem Hintergrund formuliert, dass im Plangebiet des „VEP Netto-Marktes“ nur eine Verkaufsfläche von max. 800 m² zugelassen werden kann, da der Markt ansonsten als regionalbedeutsam anzusehen wäre und somit gegen die Ziele der Raumordnung verstoßen würde; namentlich gegen das Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 i. V. m. den Plansätzen 2.4.3.2.2 bis 2.4.3.2.4 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020.

Die Verkaufsfläche ist zwar im Bebauungsplan „VEP Netto-Markt“ auf 800 m² begrenzt, die Bedenken beruhen jedoch darauf, dass direkt westlich des Plangebietes „VEP Netto-Markt“ im rechtskräftigen Bebauungsplan „Streitland“ vom 12.01.2001 ein Dorfgebiet festgesetzt ist, welches grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe zulässt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „VEP Netto-Markt“ würde daher die Situation entstehen, dass sich neben dem Netto-Markt ein weiterer Einzelhandelsbetrieb ansiedeln könnte. Nach dem Plansatz 2.4.3.2.5 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind jedoch *„mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe [...] bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Dies gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.“* Eine Agglomeration würde somit zu einem Zielverstoß gegen die oben genannten Ge- und Verbote führen.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, die Einzelhandelsnutzung in dem Dorfgebiet des Bebauungsplans „Streitland“ bzw. im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Streitland – 2. Änderung“ zu begrenzen, um den Netto-Markt in Elsenz planungsrechtlich gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu ermöglichen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt daher eine Gliederung des Baugebiets gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sowie eine Feinsteuerung durch Ausschluss bestimmter Nutzungen innerhalb der Gebiete gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO. Ein kleiner Teilabschnitt des südwestlichen Dorfgebietes wird zudem an die im Bestand vorhandene Art der baulichen Nutzung angepasst. Der städtebauliche Grundgedanke des Ursprungsbebauungsplans bleibt weitestgehend erhalten.

2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage des Stadtteils Elsenz. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans und weist bereits eine Bebauung auf. Die Anwendungsvoraussetzungen, den Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren aufzustellen, sind gegeben, da die Erweiterung des überbaubaren Bereichs der Innenentwicklung dient und

- Weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt werden,
- Keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

3. Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den nordwestlichen Teil des Bebauungsplans „Streitland“. Er wird begrenzt durch:

- den Verlauf des Weges im Norden (Flurstück Nr. 9854),
- den Verlauf des Weges im Südosten (Flurstück Nr. 9857),
- den Verlauf der Elsenz im Südwesten (Flurstück Nr. 9879/0)
- das Flurstück 9859 im Nordwesten.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs entspricht der maßgeblichen Abgrenzung in Abbildung 1 und beinhaltet das Flurstück 9858 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 9854 (Weg). Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,51 ha.

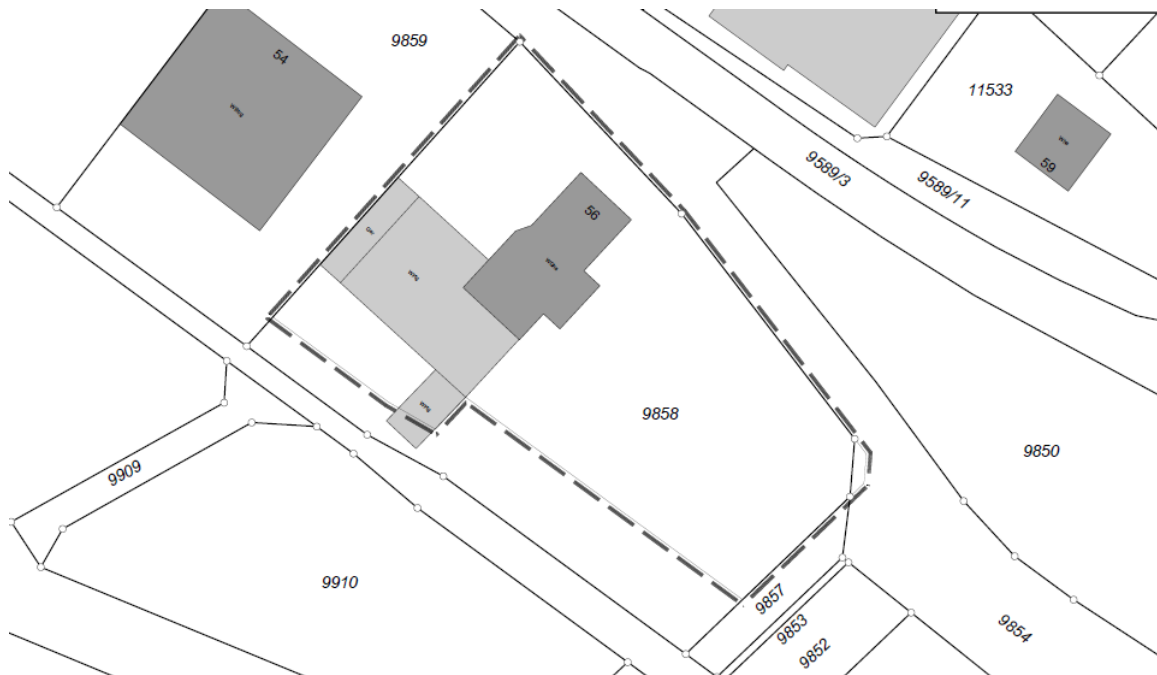


Abbildung 1 Geltungsbereich "Streitland - 2. Änderung" (nicht maßstäblich)

4. Beschreibung des Plangebietes

Der westliche Teilbereich der Fläche wird derzeit durch einen Weinbaubetrieb mit Gastronomie und Verkaufsräumen für im Betrieb erzeugte bzw. verarbeitete Produkte genutzt. Das Areal ist mit Wirtschaftsgebäuden, einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einer Garage bebaut. Bei dem östlichen Teilbereich handelt es sich um eine mindergenutzte Grünfläche mit einem Schuppen im südlichen Bereich. Westlich des Plangebietes ist eine Logistikfirma ansässig. Auf der Grünfläche östlich des Plangebietes soll ein Netto-Markt entstehen. Nördlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Eppinger Straße, liegt eine Mischnutzung (Dorfgebiet) vor. Im Süden grenzt ein Hallen-Neubau an.



Abbildung 2 Luftbild (Stand 2020)



Abbildung 3 Blick von Südwesten auf den Erweiterungsbereich (Plangebiet); rechts Hallen-Neubau auf Flurstück 9910 außerhalb des Plangebietes (Stand: 11.02.2022)



Abbildung 4 Blick von Südosten auf das Plangebiet; rechts Bestandsgebäude (Plangebiet), links Hallen-Neubau auf Flurstück 9910 außerhalb des Plangebietes (Stand: 11.02.2022)

5. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Die Stadt Eppingen liegt in der Region Heilbronn-Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gem. Plansatz 2.1.3.2. LEP B-W 2002. 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 gem. Plansatz 2.3.2 als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen. Das Plangebiet liegt in der Raumnutzungskarte innerhalb einer sogenannten Weißfläche ohne Festlegung zeichnerischer Vorbehalts- oder Vorranggebiete. Die betroffenen Plansätze zum Einzelhandel werden im Rahmen der Erforderlichkeit der Planung und der Festsetzungs-Begründungen erläutert.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2017 der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bauplanungsrecht

Der am 12.10.2001 in Kraft getretene Bebauungsplan „Streitland“ setzt im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung ein Dorfgebiet und eine private Grünfläche fest.



Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Streitland" vom 12.10.2001

6. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Sämtliche bisher im Ursprungsbebauungsplan „Streitland“ (rechtsverbindlich seit dem 12.10.2001) bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung betroffen sind, bleiben unberührt und besitzen weiterhin Gültigkeit. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Streitland“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Streitland“ vom 12.10.2001 geändert:

- Änderung: Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO
- Änderung: Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Rücknahme: Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Neu: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
- Neu: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1. Art der baulichen Nutzung (MD)

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Streitland“ ist derzeit ein Dorfgebiet festgesetzt. Der Baugebietstyp dient überwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5 BauNVO ist aufgrund des ansässigen Weinbaubetriebes weiterhin zutreffend.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Streitland“ vom 12.01.2001 überwiegend als Dorfgebiet festgesetzt. Östlich des Plangebietes wird der Bebauungsplan „VEP Netto-Markt“ aufgestellt, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Netto-Lebensmitteldiscounter inklusive Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² schaffen soll. Der geplante Lebensmitteldiscounter wäre einzeln betrachtet aufgrund seiner Verkaufsflächenbeschränkung auf max. 800 m² als kleinflächig anzusehen und würde somit raumordnerischen Zielfestlegungen nicht entgegenstehen. Da jedoch im Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 BauNVO **Einzelhandelsbetriebe** zulässig sind, könnte durch die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes eine Agglomeration nach Plansatz (PS) 2.4.3.2.5 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (RP HNF 2020) entstehen. Der Plansatz 2.4.3.2.5. RP HNF 2020 lautet: *„Mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Dies gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen **Einzelhandelsbetrieben** und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.“* Für den Fall einer Agglomeration müssten die in den Plansätzen 2.4.3.2.2 bis 2.4.3.2.4 des RP HNF 2020 und PS 3.3.7 LEP 2002 verankerten Ge- und Verbote, namentlich das Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot, welche als Ziele der Raumordnung fungieren, eingehalten werden. Sowohl der Regionalverband Heilbronn-Franken als auch das Regierungspräsidium Stuttgart erwarten im Falle einer Agglomeration einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot sowie das Integrationsgebot und somit gegen die Ziele der Raumordnung. Die Einschätzungen bzgl. des Beeinträchtigungsverbotes basieren auf der Auswirkungsanalyse der GMA vom 30.03.2021 zum „VEP Netto-Markt“.

Um eine Agglomeration zu vermeiden, ist ein planungsrechtlicher Ausschluss bzw. eine Beschränkung von **Einzelhandelsbetrieben** im Plangebiet erforderlich. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO soll beibehalten werden. Es erfolgt jedoch eine Gliederung des Dorfgebietes in MD1 und MD2 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. Diese Gliederung orientiert sich maßgeblich an dem vorhandenen Gebäudebestand. Innerhalb des westlichen Dorfgebietes MD1, wo ein bestehendes Wohnhaus mit Verkaufsflächen im Umfang von ca. 60 m² genehmigt ist, soll der Verkauf von ausschließlich in dem ansässigen Gewerbebetrieb oder landwirtschaftlichen Betrieb hergestellten oder weiter zu verarbeitenden oder weiter verarbeiteten Produkten auch zukünftig gewährleistet werden. Die festgesetzte maximale Verkaufsfläche je Betrieb von 150 m² ist so bemessen, dass nicht nur die bestehende Verkaufsfläche planungsrechtlich gesichert, sondern auch eine Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche ermöglicht wird. Aufgrund des dadurch sehr eingeschränkten Warensortiments und der eingeschränkten Verkaufsfläche ist eine Agglomeration im Sinne des PS. 2.4.3.2.5 nicht mehr zu erwarten. Gleichzeitig kann hiermit den privaten Belangen des bestehenden Weingutes Rechnung getragen werden. Im MD2 sind zur Verhinderung einer Agglomeration sämtliche Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Zusätzlich sollen die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen **Tankstellen** nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden, da das Plangebiet an die Elsenz angrenzt und mögliche Umweltbelastungen im unmittelbaren Einzugsgebietes verhindert werden sollen. Die Erschließungssituation ist aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, welche überwiegend der landwirtschaftlichen Erschließung sowie Erholungszwecken (Fuß- und Radwegeverkehr) dienen, suboptimal. Darüber hinaus sollen visuelle Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden.

Auch die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** werden ausgeschlossen, da das festgesetzte Dorfgebiet in einem unmittelbaren Kontext steht zu den vorhandenen dörflich geprägten Wohn- und Mischnutzungen in der unmittelbaren Umgebung. Lärmimmissionen durch Besucherverkehr in den Abend- und Nachtstunden sollen vermieden werden. Zudem existieren im Hinblick auf die Lagegunst, Frequenz und Öffentlichkeitswirksamkeit städtebaulich angemessenere Standorte, weshalb dieser Nutzungstyp ausgeschlossen wird. Hinzu kommt, dass sich die Stadt Eppingen im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption dafür ausgesprochen hat, Vergnügungsstätten auf bestimmte Bereiche zu konzentrieren (Kerngebiet Innenstadt), um die mit diesen Nutzungen verbundenen städtebaulich negativen Auswirkungen räumlich zu begrenzen.

Zudem wird ein Teil der im Ursprungsbebauungsplan „Streitland“ festgesetzten privaten **Grünfläche** als Dorfgebiet (MD1) festgesetzt. Diese private Grünfläche im Bereich der verdolten Elsenz ist teilweise überbaut und wird derzeit als Zufahrt sowie als Lagerplatz genutzt. Der Bereich wird nicht als Grünfläche genutzt und ist aufgrund seiner Prägung dem Dorfgebiet faktisch hinzuzurechnen. Hinzu kommt, dass die bauliche Prägung und Nutzung als Zufahrt durch den Neubau einer Mehrzweckhalle auf dem benachbarten Grundstück südlich der Elsenz verstärkt wurde.

Entlang des Elsenz-Flurstücks 9879/0 soll jedoch in Anlehnung an die Vorschriften zum Gewässerrandstreifen im Innenbereich (§ 29 WG B-W) ein 5 Meter breiter Streifen aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes sowie für den Fall einer späteren Offenlegung der Elsenz als private Grünfläche verbleiben. Aus diesem Grund wird ein 5 Meter breiter Streifen der im Bebauungsplan „Streitland“ festgesetzten privaten Grünfläche ausgespart.

6.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen des Ursprungsbebauungsplanes „Streitland“ bleiben weitestgehend unverändert. Lediglich im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes sollen die überbaubaren Flächen erweitert werden. Damit werden Teile der bestehenden Wirtschaftsgebäude in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen, die im Ursprungsbebauungsplan „Streitland“ nicht in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen wurden. Die damit einhergehende Möglichkeit zur Nachverdichtung durch die Erweiterung des Baufensters Richtung Süden bzw. Richtung Mehrzweckhalle wird aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Prägung – insbesondere aufgrund der im Süden neu entstandenen Mehrzweckhalle – als städtebaulich vertretbar angesehen.

Darüber hinaus werden mit Blick auf die großzügigen Abstände zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen Ausnahmen zu Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, Vorbauten und Wintergärten festgesetzt. Diese Überschreitungen sind unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die städtebaulichen Ziele des Dorfgebietes zu beeinträchtigen. Dabei soll aus Gründen der Gestaltung ein gewisser Abstand insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gewahrt bleiben. Durch diese Abstände auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auf eine Vorgarten-/ Gartenzone sowie eine mögliche Randeingrünung städtebaulich abgezielt, die von einer intensiven Bebauung freigehalten werden soll. Aus diesem Grund sollen auch die nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von Gebäuden freigehalten werden. Offene Stellplätze und Zufahrten sind jedoch zulässig. Überschreitungen der südwestlichen Baugrenze, die über den Geltungsbereich hinaus in die private Grünfläche eingreifen, sind nicht zulässig.

6.3. Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg festgesetzt. Diese Flächen ersetzen dabei das im Ursprungsbebauungsplan „Streitland“ festgesetzte Dorfgebiet. Dies wird damit begründet, dass der Teil des Dorfgebietes auf einem öffentlichen Wegegrundstück liegt und als Weg genutzt wird. Die Zweckbestimmung wurde an die im Bebauungsplan „Streitland“ festgesetzte angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Planeintrag „Fußgängerbereich“ angepasst.

Im Bebauungsplan „Streitland“ sind darüber hinaus als Erschließungsanlagen nördlich und östlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung nur „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt, ohne die besondere Zweckbestimmung näher zu erläutern. Dies bedeutet, dass über diese Erschließungsanlagen alle im Dorfgebiet zulässigen Anlagen erschlossen werden können.

7. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB, d.h. er ist als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entfällt nach § 13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten

demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Kompensationserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Bodenschutzes und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

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

Die nachfolgenden Darlegungen zeigen die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Ausgangssituation und Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter.

7.1. Rechtliche Rahmenbedingungen

Geschützte Bereiche nach EU-Recht / Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und angrenzend nicht vorhanden. Es befinden sich im Geltungsbereich und angrenzend keine nach Naturschutzrecht geschützten Biotope.

Lage in Wasserschutzgebieten; Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie HQ100 – Gebieten. Die südlich des Plangebiets verlaufende Elsenz ist zudem streckenweise verdolt. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Gefahr für die Entstehung eines Hochwassers vorliegt.

Belange der Landwirtschaft

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits in Form eines Dorfgebietes sowie einer privaten Grünfläche überplante Fläche. Eine landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung liegt nicht vor. Da in dem Dorfgebiet landwirtschaftliche Betriebe zulässig sind, dient der Bebauungsplan auch der Landwirtschaft.

7.2. Darstellung der grünordnerischen Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkungen in die Schutzgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bislang der Bebauungsplan „Streitland“ rechtskräftig.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden insoweit aus städtebaulichen Gründen geändert und ergänzt, als der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben sowie Tankstellen und Vergnügungstätten festgesetzt wird. Ein Teil des im Bestandsbebauungsplan festgesetzten Dorfgebietes wird zudem an die Bestandssituation

angepasst und als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußweg“ festgesetzt. Ein Teil der im Südwesten liegenden privaten Grünfläche wird zudem in ein Dorfgebiet umgewidmet.

Die übrigen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Daher müssen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der 2. Änderung insbesondere im Bereich der Baugebietserweiterung betrachtet werden.

Schutzgut Tiere, Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Zu prüfen ist, ob die projektspezifischen Wirkfaktoren der Planänderung potenziell geeignet sind, die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG auszulösen.

Es ist nicht ersichtlich, dass die Planänderung geeignet ist, Verbotstatbestände auszulösen, da der Bebauungsplan lediglich eine zusätzliche Ausschlussfestsetzung trifft sowie die Art der Nutzung für eine bereits überbaute Fläche an den Bestand anpasst. Bei der in ein Dorfgebiet umgewidmeten privaten Grünfläche handelt es sich um einen intensiv genutzten Zufahrtbereich zum Grundstück, der de facto somit nicht als Grünfläche genutzt wird (s. Abb. 3). Die vorhandenen Gehölze dienen lediglich als Einfriedung des Grundstücks und liegen im nicht überbaubaren Grundstücksbereich. Demnach ist kein Konfliktpotential ersichtlich und es kann somit ausgeschlossen werden, dass durch die Bebauungsplanänderung die Verbotstatbestände bzw. Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr.1 – 4 BNatSchG einschlägig werden.

Schutzgut Fläche und Schutzgut Boden, Altlasten

Im Großteil des Plangebietes besteht bereits Baurecht. Lediglich ein geringer Teil von ca. 0,026 ha werden einer neuen Bebaubarkeit zugeführt. Dieser Bereich wird jedoch bereits als Zufahrt zum Wirtschaftsgebäude sowie als Lagerfläche genutzt, sodass keine neuen Siedlungs- und Verkehrsflächen im Außenbereich entstehen. Durch eine bauliche Erweiterung kann es aufgrund der damit einhergehenden Versiegelung zu einem Verlust der bereits beeinträchtigten natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich kommen.

Kenntnisse über Altlasten/ Altstandorte liegen nicht vor.

Schutzgut Wasser

Die für das Schutzgut Wasser relevanten Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter- und Pufferfunktion, Beitrag zur Grundwasserneubildungsrate) können zukünftig im Zuge einer möglichen baulichen Erweiterung verloren gehen. Dem entgegen zu stellen ist, dass die Bodenfunktionen bereits heute durch die intensive Nutzung beeinträchtigt sind.

Südlich des Plangebietes verläuft die verdolte Elsenz. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist aufgrund des 5 Meter breiten Grünstreifens entlang des Flurstücks 9879/0 nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Schutzgut Luft

Durch die hinzukommende überbaubare Fläche von lediglich 0,026 ha ist eine Auswirkung auf die klimatische Bestandssituation nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Die Baugebietserweiterung verschwindet hinter der neu entstandenen Mehrzweckhalle im Süden. Somit fehlt die Einsehbarkeit und es sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Mensch, Erholung und Gesundheit

Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch die Baugebietserweiterung nach aktuellem Kenntnisstand nicht absehbar. Negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des östlich und südlich verlaufenden Fuß- und Radweges sind ebenso nicht absehbar.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Belange des Denkmalschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung der Auswirkungen

Insgesamt ist im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan „Streitland“ nur im Bereich der Baugebietserweiterung in Richtung Südosten mit neuen Auswirkungen zu rechnen. In diesem Bereich sind gegenüber der Bestandssituation durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung des Bereichs als gering zu bewerten. Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Klima, Luft, Landschaft, Mensch, Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind als gering einzustufen.

8. Planverwirklichung

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kostenaufwendungen für zusätzlich notwendige öffentliche Infrastruktur und deren Planung und Unterhaltung.

9. Dauer der Offenlage

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

10. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am 10.05.2022 gebilligt.

Planfertiger: Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung, Stadt Eppingen.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 06.07.2022

Thalmann
Bürgermeister