

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemmingen – Ittlingen

4. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB

**Begründung
Stand 02.04.2014**

Stand Feststellungsbeschluss

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

Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

1. Erfordernis der Planaufstellung / Änderungsanlass

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

Anlass der zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft sind die konkret vorliegenden baulichen Entwicklungsabsichten der Firma Wild, welche vor einigen Jahren ihren Betriebsstandort an den östlichen Stadteingang von Eppingen verlegt und sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs bis an die Grenzen der über den rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan vorgesehenen baulichen Entwicklungsoptionen entwickelt hat. Vor dem Hintergrund, dass die Firma Wild weiterhin eine betrieblich expansive bauliche Entwicklung vorsieht, sollen für die Firma bauliche Entwicklungsoptionen eröffnet werden, welche eine Langfristperspektive zur betrieblichen Entwicklung aufzeigen und in einem engen Kontext zu der Landschafts- und Freiraumentwicklung im direkten Umfeld des Betriebsstandortes stehen. Vor diesem Ziel soll einerseits eine angemessene bauliche Entwicklungsoption eröffnet werden, andererseits steht aber auch die landschaftliche Einbindung und die Definition von Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang im Fokus.

Neben der baulichen Entwicklung des Bestandsbetriebs soll im Zuge der Änderung des Bebauungsplans auch eine ergänzende Radwegeverbindung am Nordrand entlang der Heilbronner Straße in den Bebauungsplan aufgenommen werden, welche eine Lücke im Radwegenetz der Stadt Eppingen schließen soll.

Da der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen bislang keine räumliche Erweiterungsoption vorsieht, soll dieser entsprechend den im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklungsoptionen im Parallelverfahren nach §2 (1) BauGB i.V.m. §8 (3) BauGB geändert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wird gebildet:

- im Norden durch den Verlauf der Heilbronner Straße
- im Osten durch den angrenzenden Waldflächen vorgelagerten landwirtschaftlichen Feldweg
- im Süden durch die heute betriebliche Grenze des Bestandsbetriebs Firma Wild.

Die Lage und der Umfang des Plangebiets ist der beiliegenden Plandarstellung der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen. Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Eppingen, Gewanne Winterhälde und Heilbronner Straße:

29184, 29185, 29186, 29187, 29188, 29189, 29190, 29191, 29192, 29193, 29194, 32804, 32805, 32806, 32807, 32808, 32809, 32810, 32811, 32812, 32813, 32814, 32816 Teil, 32817 Teil, 32822, 32823, 32824, 32825, 32826/Teil, 32827, 32828, 32829, 32830/Teil, 32849/Teil

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 8,67ha.

3. Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2017 (Abb.1)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist östlich des Betriebsstandortes der Firma Wild landwirtschaftliche Nutzfläche, das Biotop und den Verlauf des Fläschlesbachs und die angrenzenden Waldflächen sowie ein Bodendenkmal aus. Desweiteren ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes dargestellt, welches jedoch heute anders abgegrenzt ist.

4. Vorgesehene Darstellung in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 (Abb.2)

Im Zuge der Änderung ist vorgesehen, die neu hinzukommenden Betriebsflächen östlich des Bestandsbetriebs sowie die zur Heilbronner Straße hin geplante Betriebserschließung als geplante gewerbliche Bauflächen zu widmen. Die umliegenden Freiflächen, welche durchgängig im Zuge des Bebauungsplans eine Ausgleichsfunktion besitzen und welche Maßnahmen belegt sind werden als landwirtschaftliche Fläche in (Teil-) Überlagerung mit der T-Bandierung als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Damit soll auch im Flächennutzungsplan manifestiert werden, dass die südlich und östlich der geplanten gewerblichen Bauflächen liegenden Freiflächen wie auch der gesamte Bereich nördlich des Fläschlesbachs nicht einer baulichen Nutzung unterliege, sondern als Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu sehen sind.

Von der Gesamtfläche der Änderung von 8,67 ha entfallen dabei

- 4,36 ha auf geplante gewerbliche Flächen (inklusive der geplanten Neuerschließung)
- 4,31 ha auf landwirtschaftliche Fläche in (Teil-) Überlagerung mit der T-Bandierung als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Abb 1: Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans

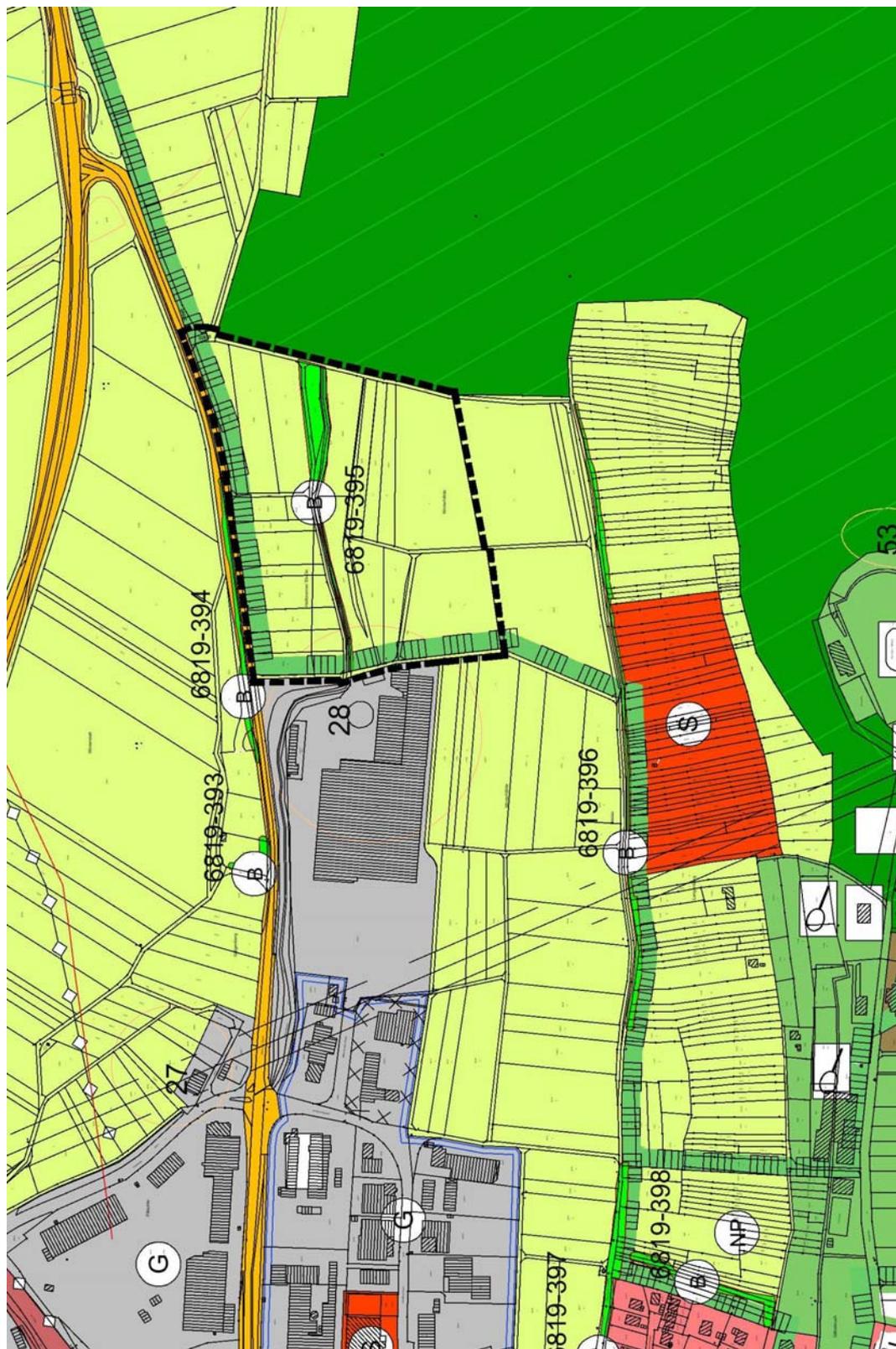
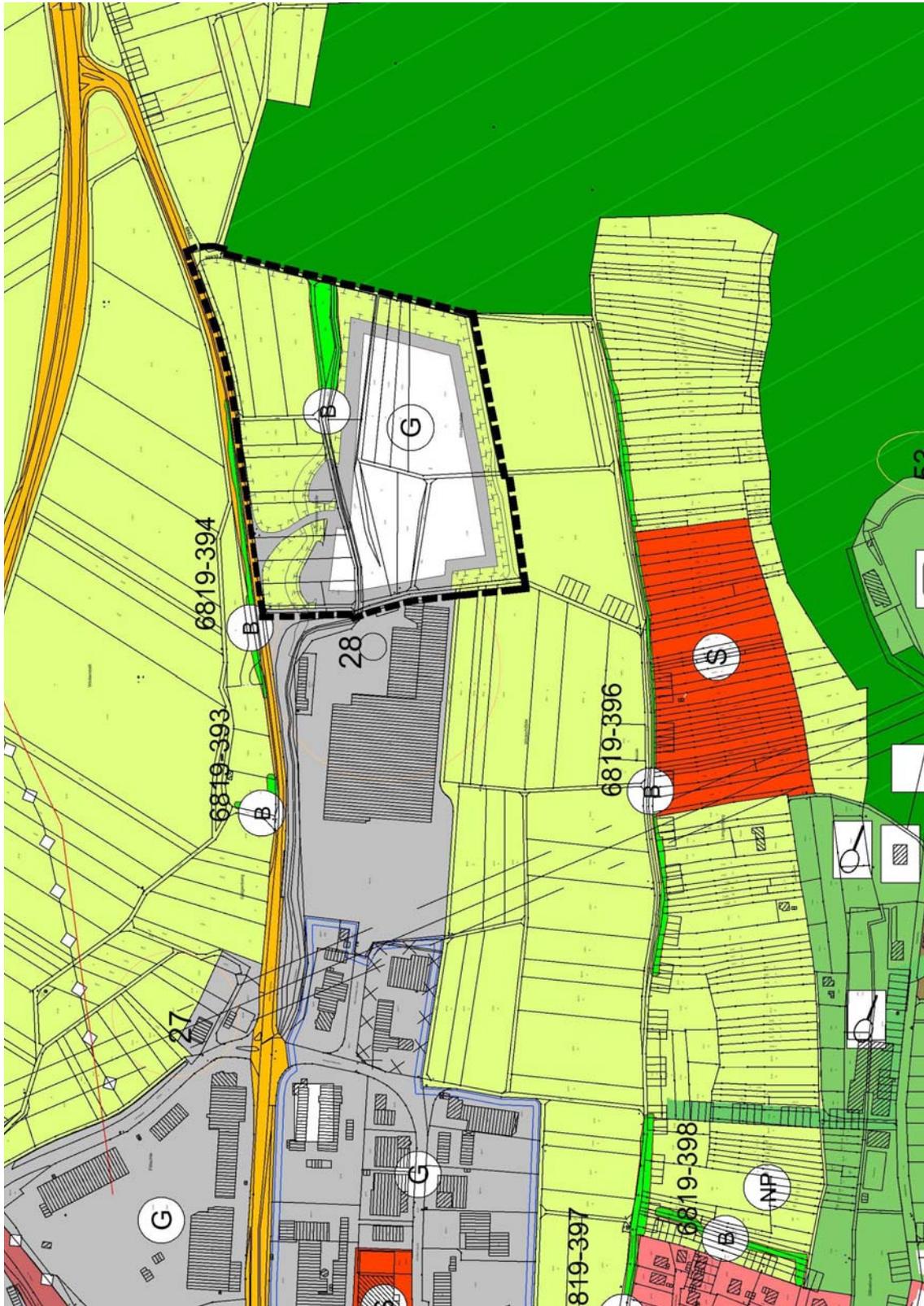


Abb 2: Vorgesehene Darstellung innerhalb der 4. Änderung des Flächennutzungsplans



5. Informationen zur derzeitigen Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit im Westteil (im Bestands-FNP als gewerbliche Bestandsfläche dargestellt) durch den Betrieb der Firma Wild genutzt. In diesem Rahmen bestehen ausgedehnte baulichen Anlagen, welche die An- und Ablieferung und die Verarbeitung von in der Region erzeugten Lebensmitteln (Kartoffeln, Zwiebeln) umfassen. Darüber hinaus bestehen bauliche Anlagen in Form von Büronutzungen und Ver- und Entsorgungsanlagen, hier auch eine Biogasanlage mit derzeit 330 KW.



Abb.: Produktionshalle der Firma Wild und Biogasanlage am Ostrand des Bestandsbebauungsplans

Im Ostteil (bislange Fläche für die Landwirtschaft) prägt eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von größeren ackerbaulich genutzten Schlägen im Nordosten und Südosten wie auch in Form einer kleinteiligen Nutzung mit Streuobstbeständen und Grünlandflächen das Plangebiet.



Abb.: Ackerbaulich genutzte Flächen im Nordosten des Plangebietes

Desweiteren charakterisiert der Verlauf des Fläschlesbachs das Plangebiet, welche im Ostteile „mittig“ das Plangebiet in einem Auwaldstreifen durchquert und im Westen am Nordrand des Gebietes mit einem Galeriewaldstreifen verläuft.



Abb.: Verlauf des Fläschlesbachs und Grünland- / Gehölzstrukturen im Südosten des Plangebietes

6. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans 2020 fortgeschriebene Landschaftsplan führt das Plangebiet als Gebiet mit einem hohen Raumwiderstand (Flächen im Umfeld des Gewässers) bzw. als Flächen mit mittlerem Raumwiderstand (landwirtschaftlich genutzte Randflächen). Auf die Hochwertigkeit des Biotopkomplexes entlang des Fläschlesbachs wird hingewiesen.

Im Schutzgut Boden finden sich in der Aussage des Flächennutzungsplans Böden unterschiedlicher Wertigkeit (von Grenzertragsflur bis zu hochwertigen Böden), die Hangflächen am nordöstlichen Rand werden als erosionsgefährdete Flächen geführt.

Im Schutzgut Mensch stellt das Plangebiet in den Randhöhen des Hardtwaldes den erweiterten Bereich der wohnortnahen Erholungsnutzung der Kernstadt Eppingen mit entsprechender Bedeutung für die vorhandenen Wegebeziehungen aus.

Im klimatischen Potenzial werden insbesondere die mit Grünlandnutzung und Gehölzen bestandenen Flächen als klimatisches Ausgleichspotenzial gewürdigt und als Kaltluftentstehungspotenzial dargestellt.

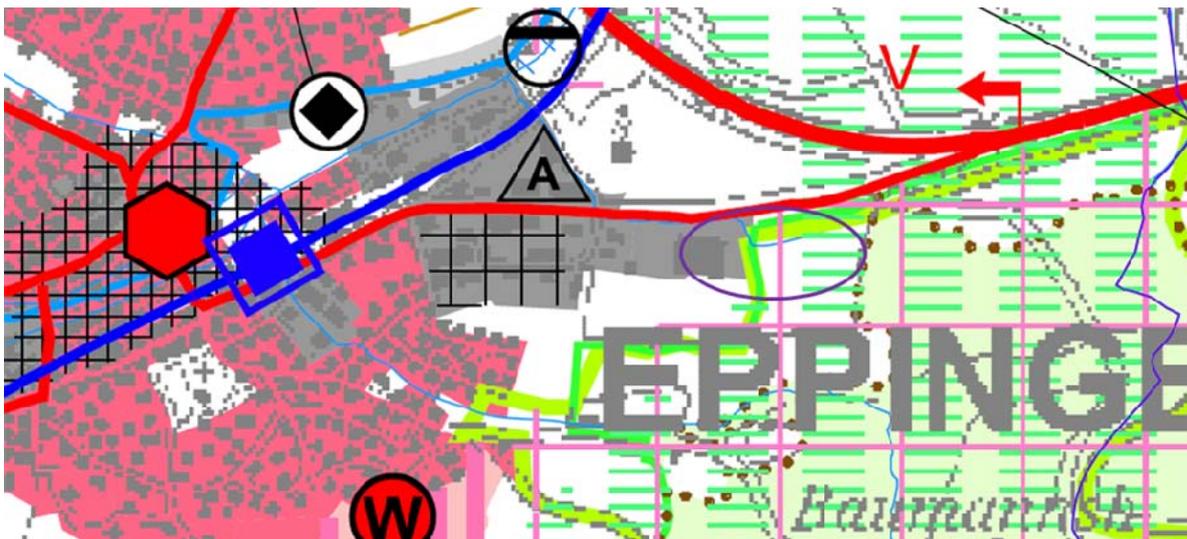
Im Bereich des Ostrands des Betriebs Wild wird in der Maßnahmenkarte die Gestaltung der Ortsrandsituation dargestellt.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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

Im Zuge des Zielabweichungsverfahrens wurden ausführliche Darlegungen getroffen, dass in den jeweiligen Schutzziele durch die Gebietsentwicklung die Grundzüge der Schutzziele nicht tangiert werden, mithin die Gebietsentwicklung im Zuge des Zielabweichungsverfahrens zugelassen werden kann. Entsprechend dem BauGB kann der Bebauungsplan jedoch erst nach einer positiven raumordnerischen Beurteilung im Zuge des Zielabweichungsverfahrens zur Rechtskraft gebracht werden.

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



Die raumordnerischen Fragestellungen (regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für die Erholung) werden ausführlich in den Antragsunterlagen des Zielabweichungsverfahrens behandelt. Mit Bescheid vom 01.08.2013 wurde die Abweichung von Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken zugelassen.

Auf den Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 01.08.2013 wird verwiesen. Der Bescheid wird Anlage zur Begründung des Bebauungsplans.

Im Zuge des Bescheids wird dargelegt

- dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist,
- und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

In Punkt II.3. wird zudem gefordert, dass „die Belange der Landwirtschaft im weiteren Bauleitplanverfahren auch hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sind“.

Desweiteren wird im Punkt II.4. des Bescheids auf die im Zuge des Zielabweichungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen verwiesen, hier insbesondere auf die hinsichtlich des Schutzguts Boden und der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen eingegangenen Stellungnahmen, welche im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten sind.

Beide Aspekte werden in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im beiliegenden Umweltbericht bearbeitet.

Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich mit Stand der Gebietsmeldung von Januar 2005 nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Östlich an das Plangebiet grenzt das FFH-Gebiet 6919-341 Heuchelberg und Hardtwald an. Hinsichtlich des angrenzenden FFH-Gebietes wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt. Es wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt. **Auf die FFH-Vorprüfung wird verwiesen.**



Quelle: RIPS, LUBW, 2012

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt mit dem Fläschlesbach und den begleitenden Gehölzstrukturen ein nach §32 NatSchG geschütztes Biotop (naturnaher Bachabschnitt an der Heilbronner Straße). Da ein Teil des Biotops im Zuge der Verlegung des Fläschlesbachs in Anspruch genommen werden soll, wurde bereits ein Antrag auf Ausnahme des Biotopschutzes nach §30 BNatSchG gestellt. Eine entsprechende Ausnahme vom Biotopschutz wurde bereits von Seiten des Landratsamt Heilbronn erteilt.

Das Plangebiet liegt im östlichen Teilabschnitt innerhalb des Geltungsbereichs des Naturparks „Stromberg-Heuchelberg“. Im Zuge von konkurrierenden raumbedeutsamen Maßnahmen ist bei Naturparks der landschaftlichen Erholung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im Hinblick auf die quantitative Intensität der Eingriffswirkung ist festzustellen, dass das Plangebiet mit dem östlichen Gebietsteil (der maßgeblichen Gebietserweiterung gegenüber dem Bestand) mit einer Größenordnung von rund 9 ha in den Naturpark am äußersten Rand eingreift. Damit ist zu konstatieren, dass mit der Gebietsentwicklung ein quantitativ nicht unerheblicher Eingriff in die Gebietskulisse des Naturparks erfolgt, jedoch in Bezug auf das quantitative Gesamtpotenzial des Naturparks mit 33.209 ha es sich nicht um einen Eingriff handelt, welcher quantitativ und auch von der situativen Lage die Grundzüge des Naturparks tangiert.

In Bezug auf die qualitative Sicht bildet das Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans heute eine landschaftliche Teilfläche aus, welche eine durchaus kulturlandschaftliche Prägung besitzt, jedoch bereits auch gewerbliche Vorbelastung beinhaltet und vorrangig durch die siedlungsnahen Erholungsnutzung genutzt wird. Eine wichtige Bedeutung bspw. als Einstiegspunkt in den Hardtwald besitzt der Standort nur untergeordnet, ebenso existieren im Gegensatz bspw. zum Umfeld der Waldstraße und des sich anschließenden Hardtwaldes keine Einrichtungen der Erholungsnutzung als Freizeitschwerpunkte (bspw. Sportanlagen, Aufenthaltsorte, Aussichtspunkte, Grillstellen, gastronomische Angebote etc.). Eine über die unmittelbare wohnortnahe Erholungsnutzung hinausgehende oder gar touristische Funktion im Kontext des Naturparks erfüllt das Gebiet im Umfeld des geplanten Vorhabensstandortes damit nicht. Gleichmaßen ist im Hinblick auf die qualitativen Gesichtspunkte des Vorbehaltsgebietes für die Erholung festzustellen, dass für die Erholung die funktionalen Wegeverbindungen im Grundnetz aufrechterhalten werden können und ergänzende Wegeangebote am Südrand ebenso wie eine neue Radwegeverbindung entlang der Heilbronner Straße am Nordrand des Plangebietes geschaffen werden können. Das neue Radwegeangebot stellt dabei einen wichtigen Lückenschluss im Radwegenetz östlich von Eppingen dar.

In der Summe sind durch das geplante Vorhaben zwar standortbezogene Veränderungen im Siedlungs- und Landschaftsbild und dem umgebenden Wegenetz verbunden, in der Wirkung des Vorhabens auf den Naturpark sind die Beeinträchtigungen jedoch nur als untergeordnet im Hinblick auf die Gesamtqualität des Naturparks einzuordnen.

Weitere Schutzgebiete existieren innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegt nach Darstellung des Flächennutzungsplans möglicherweise ein Bodendenkmal (laufende Nr. 28: Vorgeschichtliche Siedlungsreste). Das mögliche Bodendenkmal wurde dabei nach Mitteilung des Landesdenkmalamtes nördlich des Fläschlesbachs vermutet.

Hinsichtlich des im Flächennutzungsplan vormerkten Verdachtsfalls wurden durch das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg am 12.02.2013 Schürfe durchgeführt. Im Zuge der Schürfe wurden keine Befunde festgestellt.

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

Belange der Landwirtschaft, Schutzgut Boden

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

Landwirtschaftliche Ausgangssituation

Die Böden im Plangebiet weisen innerhalb des Plangebietes in Teilen durchschnittliche, in Teilen aber auch überdurchschnittliche Bodenfunktionen auf und besitzen in Teilen als Vorrangflur der Stufe I eine hohe Eignung für die landwirtschaftliche Produktion und zur Nahrungsmittelproduktion auf. Auch weisen die im Norden des Plangebietes liegenden großen landwirtschaftlichen Schläge gute agrarstrukturelle Bewirtschaftungsbedingungen auf. Dies macht sich auch in der Wirtschaftsfunktionenkarte und der Bedeutung des Standortes fest.

Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass mit wenigen Ausnahmen nahezu die kompletten landwirtschaftlichen Flächen des offenen Kraichgauraumes im Umfeld der Stadt Eppingen durchgängig mit diesen hochwertigen Funktionen (Stufe 1 in Wirtschaftsfunktion) belegt sind, demnach auch andere potenziell in Frage kommenden gewerblichen Alternativstandorte (Tiefental I/II, Erweiterung Weststadt) mit einer gleichen Ausgangssituation behaftet sind.

Abb.: Auszug aus der Flurbilanzkarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL))



Abb.: Auszug aus der Wirtschaftsfunktionskarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL))

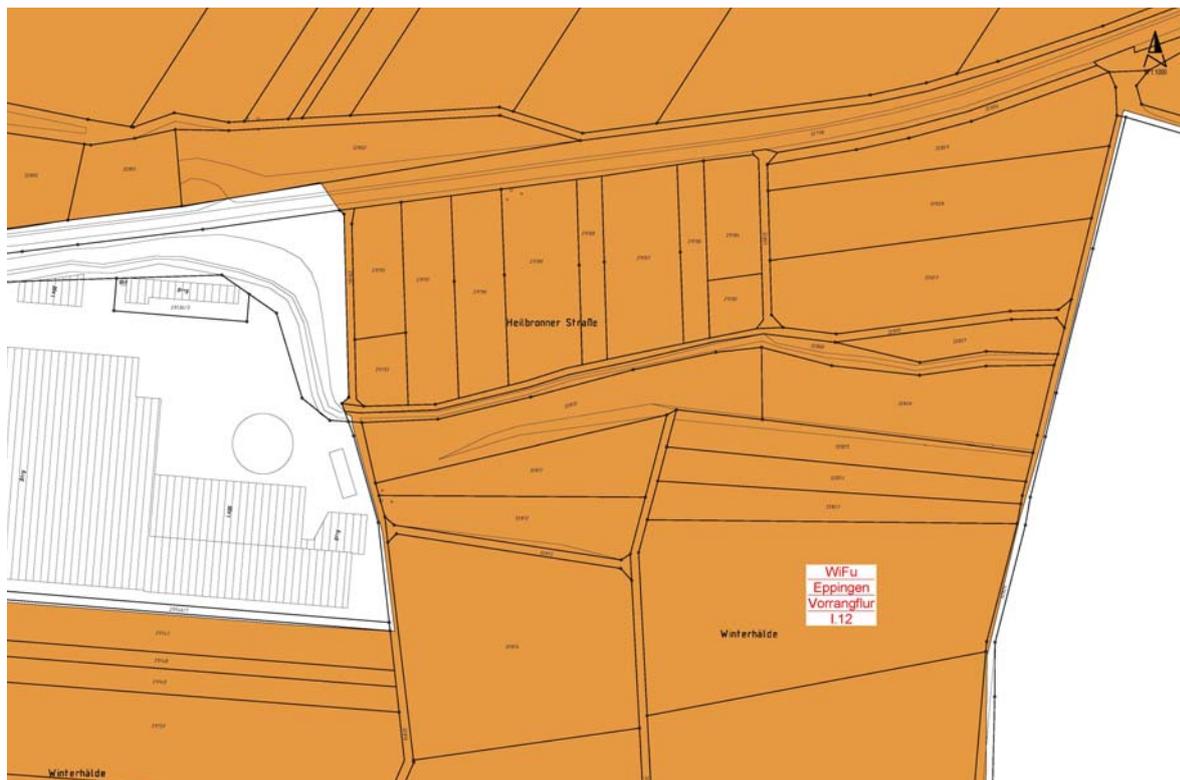
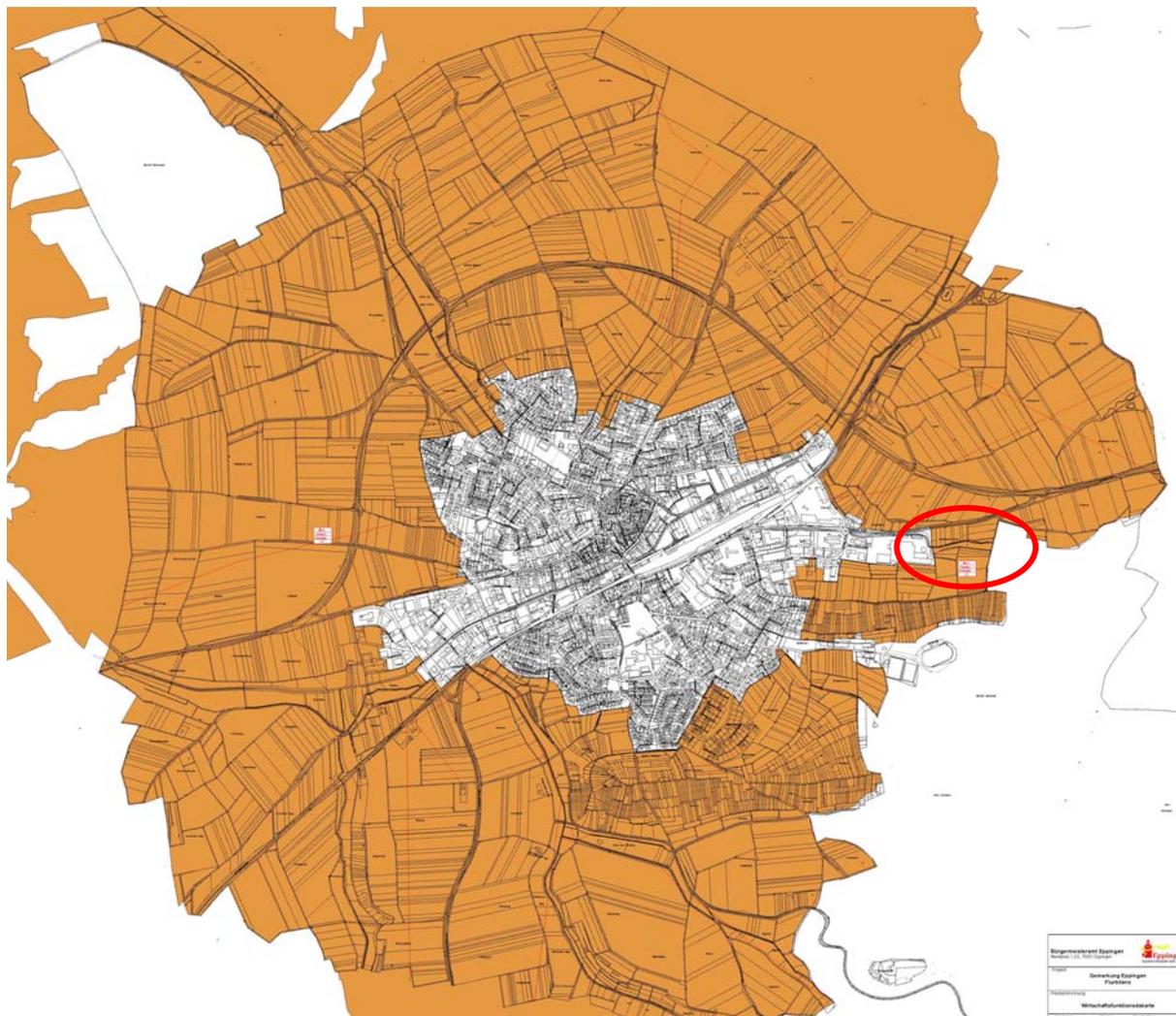


Abb.: Wirtschaftsfunktionenkarte für die Gemarkung Eppingen (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL))



Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch Überbauung

Im Vermeidungsaspekt stellt sich einerseits aufgrund fehlender besserer standörtlicher gewerblicher Alternativen (Tiefental I/II, Weststadt) wie auch vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Firma Wild am vorhandenen Standort expandieren muss, keine Option einer Vermeidung (vgl. auch Darstellung der Alternativenprüfung).

Im Hinblick auf den Minimierungsaspekt ist festzuhalten, dass die im Zuge der Alternativenprüfung ebenfalls geprüfte Entwicklungsoption nach Süden auf die Kuppenlage ebenfalls und noch in stärkeren Maße hochwertige Bodenbonitäten in Anspruch genommen hätte, welche sich durchgängig auf die komplette Kuppenlage südlich des Bestandsgebäudes der Firma Wild erstrecken.

In Bezug auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen werden vor dem Hintergrund der baulichen Entwicklung der Firma Wild im Zuge der Aufsiedlung unter Annahme einer Vollaussnutzung der festgesetzten GRZ und der Anlage der privaten Erschließungsflächen Bodenstrukturen bis zu einer Größe von insgesamt ca.3,92 ha versiegelt / teilversiegelt werden. In der Summe ergeben sich über die Eingriffe in das Schutzgut Boden aufgrund der vorhandenen Bodenbonitäten massive Eingriffswirkungen auch in das landwirtschaftliche

Ertragspotenzial und die Flächen gehen der landwirtschaftlichen Produktion verloren. Dieser Verlust ist erheblich und nachhaltig und auch nicht wiederherstellbar. In gleicher Weise ist der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen auch kompensierbar, da entsprechende Ausgleichsoptionen im Sinne der Entsiegelung oder des Rückbaus bestehender Versiegelungen auf der Gemarkung der Stadt Eppingen fehlen.

Darüber hinaus ist zudem im Falle der Firma Wild im Sinne der Gesamtabwägung zu berücksichtigen, dass es sich um ein für die teilregionale Landwirtschaft bedeutsames Unternehmen handelt, welches über die Kartoffel- und Zwiebelverarbeitung einen wesentlichen Anker in der Verarbeitung vor Ort erzeugter landwirtschaftlicher Produkte bildet.

Im Hinblick auf die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und vor dem Hintergrund des geplanten Wegfalls der heutigen Nord-Süd-Feldwegeverbindung trifft der Bauleitplan die Vorsorge, dass über den am Südrand des Plangebietes neu angelegten Feldweg und weiter über den Feldweg am Rande der östlich angrenzenden Waldflächen der landwirtschaftliche Verkehr auch weiter von dem Bereich südlich des Plangebietes aus die Heilbronner Straße erreichen kann. Insofern wird zwar ein Flächenentzug vollzogen, die agrarstrukturellen Verhältnisse der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen wird jedoch nicht beeinträchtigt.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch die Lage von Ausgleichsmaßnahmen

Im Vermeidungsaspekt wäre im Sinne des §15 (3) BNatSchG die Option gegeben, den naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Plangebietes über eine plangebietsexterne Maßnahme abzuwickeln, wie dies in Eppingen beispielsweise für weitere Bebauungspläne über die Maßnahmen an der Elsenz in den letzten Jahren erfolgt ist.

Im Zuge einer plangebietsexternen Maßnahme würden auch hier jedoch aus agrarstruktureller Sicht Wert gebende Standorte in Betracht gezogen, wie die Wirtschaftsfunktionenkarte der Gemarkung Eppingen eindrücklich zeigt, was sich auch im Falle der Elsenzaue in der faktischen Mobilisierung gezeigt hat, da auch diese Standorte für die Landwirtschaft von hoher Bedeutung und somit nur entsprechend sehr schwer zu mobilisieren sind. Ausgleichsoptionen im Sinne von Rückbaumaßnahmen oder auf agrarstrukturell weniger bedeutsamen existieren in der Folge auf der Gemarkung der Stadt Eppingen nur in sehr eingeschränktem Maße.

Desweiteren ist in der Abwägung der Inanspruchnahme wert gebender landwirtschaftlicher Flächen im Umfeld des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans zu berücksichtigen, dass die im Zuge des Bebauungsplans vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aus der fachlichen Sicht gerade und vorrangig in einem räumlichen Kontext zu den Eingriffsstandorten der vorgesehenen baulichen Absichten der Firma Wild erfolgen sollten.

Dies vor dem Hintergrund,

- dass sich bei dem Eingriffsstandort um hochwertige Biotopstrukturen handelt, die entsprechend funktional auszugleichen sind (Streuobstbestände, Heckenstrukturen, Grünländer – vgl. auch Darstellung und Bewertung der Bestandssituation in diesem Umweltbericht)),
- dass der Eingriffsstandort in eine wichtige Biotopverbundfunktion eingreift, welche durch die Ausgleichsmaßnahmen an Ort und Stelle möglichst optimal wiederherzustellen ist (vgl. Darstellung Biotopverbund)
- dass gerade die Funktion als regionaler Grünzug und der Eingriff in diese Funktion zu einem besonderen qualitativen Ausgleichserfordernis im Kontext des angrenzenden regionalen Grünzugs führt (vgl. auch Darstellungen im Zuge des Zielabweichungsverfahrens).

In der Summe muss in der Abwägung mit dem Aspekt der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen festgestellt werden, dass vor den dargelegten Gründen eine Inanspruchnahme insbesondere der landwirtschaftlichen Flächen am Südrand des Plangebietes und im nördlichen Teilbereich zwischen Fläschlesbach und Heilbronner Straße gerechtfertigt ist und fachlich vertreten werden kann.

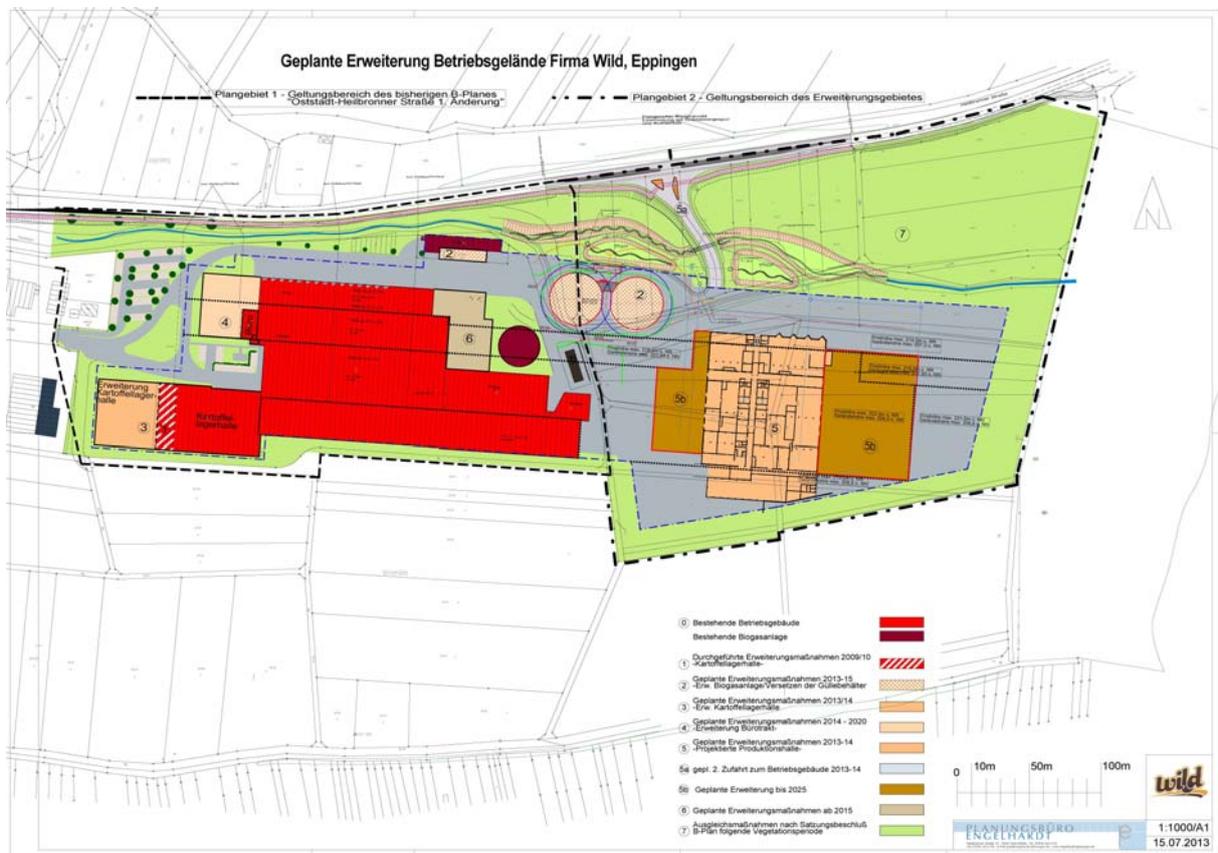
Im Hinblick auf die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und vor dem Hintergrund des geplanten Wegfalls der heutigen Nord-Süd-Feldwegeverbindung trifft der Bauleitplan die Vorsorge, dass über den am Südrand des Plangebietes neu angelegten Feldweg und weiter über den Feldweg am Rande der östlich angrenzenden Waldflächen der landwirtschaftliche Verkehr auch weiter von dem Bereich südlich des Plangebietes aus die Heilbronner Straße erreichen kann. Eine adäquate Netzstruktur ist damit für die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert. Dies gilt für den landwirtschaftlichen Verkehr im Zuge des Bauablaufs, da die dargestellten Wegebeziehungen von den Baumaßnahmen nicht tangiert werden.

7. Der Änderung des Flächennutzungsplans zugrunde liegende städtebauliche Konzeption

Masterplan zur betrieblichen Entwicklung der Firma Wild

Von Seiten der Firma Wild wurde ein Masterplan vorgelegt, welcher eine mittelfristige Entwicklungsperspektive im Hinblick auf die bauliche Entwicklung, die Erschließung und die Ver- und Entsorgung aufzeigt.

Masterplan der Firma Wild, Stand 07.2013



Bauliche Entwicklungsabsicht der Firma Wild

Aufgrund der heutigen Betriebsstruktur und aufbauend auf der vorhandenen Topografie ist vorgesehen, die bauliche Entwicklung sukzessive in östliche Richtung weiterzuführen und dabei bauabschnittsweise fortzuentwickeln.

Dabei wird analog zum heutigen Bestand der Hofraum am Nordrand nach Osten fortgeführt und es lagern sich nach Süden differenzierte ansteigende Plateauhöhen an. In der Höhenentwicklung der Gebäude werden zu betrieblichen Entwicklung ebenfalls differenzierte Stufen vorgenommen. Nach Osten zum Waldrand hin werden die Gebäudehöhen des hohen Hauptgebäudeteils um, 1,5m abgestuft. In der Gesamtsicht ergibt sich eine Fortführung der heutigen Situation eines ins Gelände eingegrabenen Gebäudekomplexes, welcher im Habitus an die bestehende Bebauung andockt, eine gesamtlineare Struktur besitzt, jedoch am Südrand leicht auskragen wird.

Verkehrliche Erschließung, Versorgung

Die äußere Verkehrserschließung der Firma Wild erfolgt derzeit vom Knotenpunkt der Heilbronner Straße aus über die Carl-Benz-Straße. Bislang ist der heutige Anschluss als ausreichend zu betrachten, bei einer sukzessiven Betriebserweiterung wird es jedoch vor dem Hintergrund der betrieblichen Abläufe notwendig, die Firma Wild mit einem zweiten Anschluss an die Heilbronner Straße anzubinden. Diese Anbindung muss aus topografischen Gründen (Andocken an den vorhandenen Hofraum, Steigungsverhältnisse zur Straßenachse der Heilbronner Straße) östlich des heute vorhandenen Feldwegs liegen. Von Seiten des Büros Willaredt, Sinsheim wurde in diesem Kontext eine Erschließungsachse erarbeitet, welche an den bestehenden Hofraum andockt, den Fläschlesbach quert und einen Knotenpunkt an der Heilbronner Straße vorsieht, welcher von Osten aus kommend über eine ergänzende Linksabbiegespur verfügt. Die Querschnittsbreiten liegen für den LkW/LkW-Begegnungsfall bei 7,50-8,50m Breite. Diese Querschnitte sind hinsichtlich der Schleppkurven notwendig, um einen reibungslosen gewerblichen Verkehr abwickeln zu können. Der Ausbau der neuen Erschließungsstraße ist bis zur Katastergrenze der Heilbronner Straße als private Erschließungsstraße vorgesehen und wird entsprechend verkehrsrechtlich auch gewidmet.

Desweiteren ist von Seiten der Stadt Eppingen vorgesehen, linear entlang der Heilbronner Straße am Südrand eine Radwegeverbindung (Breite 2,5m) zu erstellen, welche einen bisherigen Lückenschluss im Radwegenetz der Stadt Eppingen schließt.

Aufgrund der Überbauung der heute am Ostrand der Firma Wild in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Feldwegeverbindung muss eine adäquate neue Netzstruktur auch für die Landwirtschaft und für die Erholungsnutzung geschaffen werden. Hierzu ist vorgesehen, am Südrand eine neue Wegeverbindung in West-Ost-Richtung aufzubauen und damit eine Verbindung zu dem am Ostrand des Plangebiets verlaufenden Feldweg zu schaffen.

Die neuen Feldwege werden entsprechend der landwirtschaftlichen Erfordernisse (Schleppkurven für Lastverkehr im Zuge der Rübenabfuhr und entsprechender Unterbau) ausgebaut.

Die elektrische Versorgung kann vom Bestandsbetrieb aus erfolgen, im Bereich der Erweiterungsflächen wird eine weitere Trafostation von Nöten sein, diese wird jedoch auf dem Betriebsgrundstück liegen. Insofern ist auch keine entsprechende Flächenvorhaltung erforderlich.

Entwässerung des Plangebietes

Die Entwässerung der Erweiterungsfläche erfolgt in Abstimmung mit dem LRA Heilbronn im modifizierten Trennsystem.

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

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

Im Rahmen der Entwässerungskonzeption wurde eine hydraulische Berechnung der Fläschlesbachverdolung vom Kreuzungsbereich Heilbronnerstraße bis zur Einmündung in die Elsenz durchgeführt. Der hydraulische Nachweis der Verrohrung bis zur Elsenz wurde in Abstimmung mit der SEE für den heutigen und somit auch zukünftigen Status-Quo nachgewiesen. Im diesem Zuge wurde für den verrohrten Teil davon ausgegangen, dass die Abflussmenge den heutigen Status-Quo nicht überschreiten darf, dass demnach durch die Bauungsplanaufstellung keine Mehrbelastung des verrohrten Bachabschnitts zwischen Heilbronner Straße und Elsenz erzeugt werden darf.

Berücksichtigt wurden dabei die punktuellen Einleitungswassermengen der Dachflächen aus dem bestehenden Betriebsgelände der Fa. Wild, der Drosselabfluss der Erweiterungsfläche sowie der Abfluss der Außengebiete. Gemäß der hydraulische Berechnung hat der verdolte Gewässerabschnitt einen Auslastungsgrad $< 100 \%$. Ein Retentionsraum im Hauptschluss des Fläschlesbaches oder ein Umbau der Verdolung ist daher nicht notwendig.

Für die Umlegung des Fläschlesbachs und die Regenrückhaltung wird außerhalb des Bauungsplanverfahrens ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

8. Flankierende Gutachten

Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt eine von der Firma Wild betriebene Biogasanlage, welche derzeit über eine elektrische Leistung von 330 kW verfügt. Die Anlage ist immissionsschutzrechtlich genehmigt. Im Zuge der Genehmigung wurde im Jahr 2005 von der Firma Lohmeyer GmbH&CO KG ein Geruchsgutachten erstellt, welches zum Ergebnis kam, dass in umliegenden beurteilungsrelevanten Flächen Wahrnehmungshäufigkeiten von max 2% zu erwarten sind. Das Irrelevanzkriterium der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) ist damit eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Auf das vorliegende Gutachten wird verwiesen.

Im Zusammenhang mit der betrieblichen Weiterentwicklung soll die elektrische Leistung der Biogasanlage auf ca. 1MW erhöht werden. Desweiteren sollen drei weitere Gärrestbehälter (flüssig) errichtet werden. Vor diesem Hintergrund wurde das Geruchsgutachten aus dem Jahr 2005 aktualisiert (Entwurf Aktualisierung der Geruchsmissionsprognose für die Biogasanlage der Wild Kartoffel- und Zwiebelmarkt GmbH, Stand August 2012). In diesem Rahmen wurden die Prognosen auf die neue Leistungsstärke der Biogasanlage und die Errichtung der weiteren Gärrestbehälter ausgerichtet. In der zusammenfassenden Bewertung wird von den Gutachtern die Zusatzbelastung als irrelevant im Sinne der GIRL Abschnitt 3.3 errechnet. Damit muss auch keine Erhebung des Beitrags aus anderen Quellen erfolgen.

Auf das vorliegende Gutachten wird verwiesen.

Hydrogeologie

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

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

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

Im Zuge des Bebauungsplans wurde darauf in dem unten dargestellten Bereich die EFH-Höhe auf 210m ü.NN angehoben.

Auf das vorliegende Gutachten wird verwiesen.

9. Grünordnerische Ziele, Landschaftsentwicklung, Biotopverbund

Im Hinblick auf die **grünordnerische Gestalt und Einbindung des Vorhabens in den umgebenden Landschaftsraum** ist vorgesehen, entlang des Fläschlesbachs einerseits den vorhandenen Auwaldstreifen in seiner Tiefe und Ausdehnung zu stärken und andererseits entlang des zu verlegenden Fläschlesbachs begleitende Galeriegehölze aufzubauen. Diese Maßnahmen werden insgesamt ein in Ost-West-Richtung verlaufendes Gehölzband entwickeln, welches von der Heilbronner Straße aus den neu entstehenden Gebäudekörpern vorgelagert ist und eine entsprechende visuelle Einbindung bewirkt. Darüber hinaus werden östlich der neuen Gebietszufahrt hochstämmige Obstgehölze gepflanzt und westlich der Gebietszufahrt das vorhandene Heckengehölz weiterentwickelt. Insofern ist hier eine ausreichende grünordnerische Einbindung gegeben. Auch von Süden und Osten sind zur Einbindung der neu entstehenden Gebäudekörper entsprechende Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Neben der grünordnerischen Einbindung stellt die **Verlegung des Fläschlesbachs** einen weiteren zentralen grünordnerischen Aspekt dar. Vor dem Hintergrund, dass für das Bauvorhaben angemessene Retentionsbecken vorgesehen werden müssen, und der zu verlegende Fläschlesbach einen Mindestabstand von 20m zu den vorgesehenen Gärrestbehältern der firmeneigenen Biogasanlage einhalten muss, stellt die im Bauleitplan dargestellte Linienführung des Fläschlesbach ein Fixum dar. Entsprechend ist der Fläschlesbach mit seinen Böschungskanten westlich der neuen Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 8-12m vorgesehen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn wird jedoch gegenüber dem Vorentwurf der Fläschlesbach östlich der neuen Gebietserschließung deutlich stärker aufgeweitet, so dass hier eine entsprechende Breite erreicht werden kann, welche auch eine Qualifizierung des begleitenden Auwaldstreifens ermöglicht.

Im Hinblick auf den **Biotopverbund** weisen die heutigen kleinteilig strukturierten Flächen südlich des Fläschlesbachs eine hohe Wertigkeit aufgrund ihres Nutzungsmosaiks auf. Diese Flächen werden weitestgehend durch die gewerbliche Entwicklung in Anspruch genommen und sollen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang nördlich des Fläschlesbachs wiederhergestellt werden. So ist hier statt der heute großen ackerbaulichen Schläge eine Struktur aus Feuchthabitaten (Auwaldstreifen, Galeriegehölze), Streuobstgehölzen und linearen Heckenstrukturen vorgesehen, welche in der Summe in der Lage sind, die Biotopverbundwirkung entlang des Fläschlesbachs zu stärken.

Mit der baulichen Entwicklung und dem Neuanschluss an die Heilbronner Straße sind erhebliche Eingriffswirkungen in die naturräumlichen Schutzgüter verbunden (vgl. Darlegungen im Umweltbericht). Vor diesem Hintergrund wird angestrebt, den notwendigen **Ausgleich in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu der Eingriffssituation** zu schaffen und damit trotz der entstehenden baulichen Eingriffe die Gesamtwertigkeit in der landschaftsökologischen Sicht mit Blick auf neue Habitatstrukturen, aber auch über die Gestaltung der Landschaft und die Sicherung der Hauptwegebeziehungen auch im Sinne der Erholung zu halten. Vor diesem Hintergrund wurden neben den Flächen südlich des Fläschlesbachs, die vorwiegend der baulichen Entwicklung dienen, auch größere Flächenanteile nördlich des Fläschlesbachs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Zielsetzung ist hier die Entwicklung der heute durch die ackerbauliche Nutzung geprägten Landschaft und die Stärkung der Biotopflächen entlang des Fläschlesbachs.

10. Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der Änderung der Flächennutzungsplanabgrenzung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und im Umweltbericht beschrieben, bewertet und dargestellt. Begleitend hierzu wurden Gutachten zum Artenschutz, zur FFH-Verträglichkeit und zur Gewässerökologie erstellt.

Für die FNP-Änderung werden die Ergebnisse der detaillierten Prüfung im Bebauungsplanverfahren genutzt und abgeschichtet, so dass für die FNP-Änderung keine gesonderte Umweltprüfung erarbeitet, sondern im Umweltbericht die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltauswirkungen mitbeschrieben wurden. Im Hinblick auf die detaillierten Umweltauswirkungen wird auf den beiliegenden Umweltbericht des Bebauungsplans verwiesen, welcher auch Teil des FNP-Verfahrens wird.

Von folgenden Eingriffswirkungen ist in der Übersicht auszugehen:

Übersicht der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter

Schutzgut	Eingriffswirkung	Intensität
Arten und Biotope	- Inanspruchnahme und Totalverlust der vorhandenen Wert gebenden Habitatstrukturen südlich des Fläschlesbachs (Grünländer, Streuobstwiesen, Böschungskanten, ackerbaulich genutzte Flächen)	Besondere, erhebliche Eingriffswirkung
	- Inanspruchnahme der Habitatstrukturen im Bereich des zu verlegenden Fläschlesbachs (naturnaher Bachabschnitt, Galeriegehölze)	Besondere, erhebliche Eingriffswirkung
	- Inanspruchnahme von Habitatstrukturen nördlich des Fläschlesbachs (Kleingarten, Feldgehölz, Sukzessionsflächen, ackerbaulich genutzte Flächen)	erhebliche Eingriffswirkung
	- Eingriff in für den Biotopverbund wichtige Strukturen südlich des Fläschlesbachs	erhebliche Eingriffswirkung

<p>Boden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme und Totalverlust der Bodenfunktionen auf bis 3,92 ha über Bebauung / Erschließung - Gefahr der Belastung ungestörter Bodenstrukturen im Zuge der Baubetriebs, Havariegefahr 	<p>Besondere, erhebliche Eingriffswirkung</p>
<p>Wasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme eines Teilabschnitts des Fläschlesbachs im Zuge der geplanten Verlegung des Bachlaufs - Gedrosselte Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in den Vorfluter - Kein Anschneiden von Grundwasser, sofern die im hydrogeologischen Gutachten dargestellten Höhen eingehalten werden. 	<p>Besondere, erhebliche Eingriffswirkung</p> <p>Geringfügige Eingriffswirkung</p> <p>Geringfügige Eingriffswirkung</p>
<p>Klima, Klimaschutz, Klimaschutz- folgenanpassung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme eines Offenlandklimatops mit Bedeutung für die angrenzenden Siedlungslagen - Ausrichtung der Festsetzungen auf Optionen des Klimawandels (Wetterextremereignisse, Erwärmung etc.) - Vorhandene Optionen der Nutzung erneuerbarer Energien 	<p>erhebliche Eingriffswirkung</p>
<p>Siedlungs- und Landschaftsbild</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Herausrücken des Siedlungsrandes nach Osten, jedoch auch bereits vorhandene bauliche Vorprägung - Inanspruchnahme kulturlandschaftlich hochwertiger Flächen 	<p>Erhebliche Eingriffswirkung</p>

Mensch / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme des Landschaftsraums jedoch unter Berücksichtigung der Dimension und Qualität des umliegenden Landschaftsraums - Aufrechterhaltung und Ergänzung von wichtigen funktionalen Wegebeziehungen 	Erhebliche Eingriffswirkung
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Ausnahme des vorhandenen Kleingartens keine erheblichen Eingriffswirkungen festzustellen - Verdachtsfall Bodendenkmal wurde ohne Befund abgeprüft 	
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriff in Bereich mit hohen Bodenbonitäten und entsprechender landwirtschaftlicher Produktionseignung 	Erhebliche Eingriffswirkung

11. Plausibilitätsprüfung - Bauflächenbedarfsnachweis

Entsprechend des Hinweisepapiers des Wirtschaftsministeriums (Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 01.01. 2009) sind im Rahmen von Änderungen und Neuaufstellungen von Flächennutzungsplanungen Darlegungen zu treffen, ob und inwieweit es Alternativen für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme existieren. Hintergrund ist das erklärte Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Hierzu ist in Bezug zur vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans festzuhalten:

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf eine betriebliche Entwicklung eines Bestandsbetriebes, welcher zur Sicherstellung seiner Marktposition und damit auch zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze eine räumliche Erweiterungsoption mit begleitenden Infrastrukturen benötigt. Insofern handelt es sich nicht um eine Angebotsplanung sondern um eine Entwicklung im Rahmen der Entwicklung eines Bestandsbetriebes, welcher aufgrund seiner Verarbeitung von Zwiebeln und Kartoffeln zudem eine hohe Bedeutung für die umliegende Landwirtschaft im Kraichgauraum und darüber hinaus besitzt.

Entsprechend Ziff. 3 des Hinweispapiers des Wirtschaftsministeriums sind im Hinblick auf einen erweiterten Flächenbedarf Darlegungen zu treffen, inwieweit andere (bereits bauleitplanerisch abgesicherte bzw. bereits entwickelte) Reserveflächen quantitativ als Alternativen zum Tragen kommen könnten. Hierbei ist festzustellen, dass es im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans um die Entwicklungsoption eines Bestandsbetriebes geht, welcher nicht an einen anderen, bereits bauleitplanerisch gesicherten Standort verlegbar ist (bspw. Gebiet Tiefental), da am bestehenden Betriebsstandort erhebliche Investitionen getätigt wurden und der Betrieb erst im Jahr 1996 an den heutigen Standort aus der zentralen Ortskernlage von Eppingen ausgesiedelt wurde. Insofern können andere bereits bauleitplanerisch abgesicherte bzw. bereits entwickelte Reserveflächen nicht herangezogen werden.

Entsprechend Ziff. 3 des Hinweispapiers des Wirtschaftsministeriums sind Berechnungsmethoden zum Nachweis des zusätzlichen Flächenbedarfs gefordert. Hier ist festzustellen, dass es sich um eine Betriebsentwicklung der Firma Wild handelt, für die im Hinblick auf die notwendige Flächeninanspruchnahme ein Masterplan erarbeitet wurde, welcher für den Betrieb eine mittelfristige räumliche Entwicklung darstellt, dies auch verbunden mit dem neuen Betriebsanschluss an die Heilbronner Straße. Insofern existiert als Basis für die notwendige Flächeninanspruchnahme eine planerisch fundierte, langfristig ausgerichtete und für den Standort abschließende betriebliche Entwicklungsplanung von Seiten der Firma Wild. Diese liegt dem Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung zugrunde.

12. Alternativenprüfung

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen oder Teilverlagerung

In Bezug auf die Frage nach grundsätzlichen Standortalternativen ist festzustellen, dass es im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans um die Entwicklungsoption eines Bestandsbetriebes geht, welcher nicht an einen anderen, bereits bauleitplanerisch gesicherten Standort auf Eppinger Gemarkung verlegbar ist (bspw. Gebiet Tiefental). Dies aus dem Grunde, dass der Betrieb erst im Jahr 1996 an den heutigen Standort aus der zentralen Ortskernlage von Eppingen ausgesiedelt wurde und dass am bestehenden Betriebsstandort in Bezug auf den vorhandenen Betriebsstrukturen erst in jüngster Zeit erhebliche Investitionen getätigt wurden.

Auch eine Teilverlagerung der nun in der Erweiterung beabsichtigten Betriebsstrukturen an einen anderen Standort ist nicht möglich, da die Erweiterungsfunktionen in einem direkten Kontext zum Bestandsbetrieb stehen (betrieblicher Kontext Anlieferung, Aufbereitung, Veredlung, Rückfluss aus Aufbereitung und Veredlung in den betriebliche Entsorgung, Biogasanlage etc.) und eine Teilverlagerung damit aus den Betriebsabläufen heraus nicht möglich ist.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen

Im Hinblick auf den konkreten Standort steht letztlich aufgrund des sich westlich angrenzenden Bestandsgewerbegebietes als Alternative nur eine bauliche Entwicklung hangaufwärts nach Süden zu Disposition. Eine solche Entwicklung ist jedoch entsprechend der Darlegungen der Firma Wild aus betrieblichen Gründen nicht möglich, da der topografische Versprung betrieblich nicht abzuwickeln wäre, da der betriebliche Ablauf straff in einer linearen Form von West nach Ost ausgerichtet ist und die Topografie über die Gebäudestellung betrieblich ausgenutzt wird. Eine betriebliche Entwicklung hangaufwärts auf die Kuppenlage würde dabei nicht mit der betrieblichen Bestandsstruktur kompatibel sein.

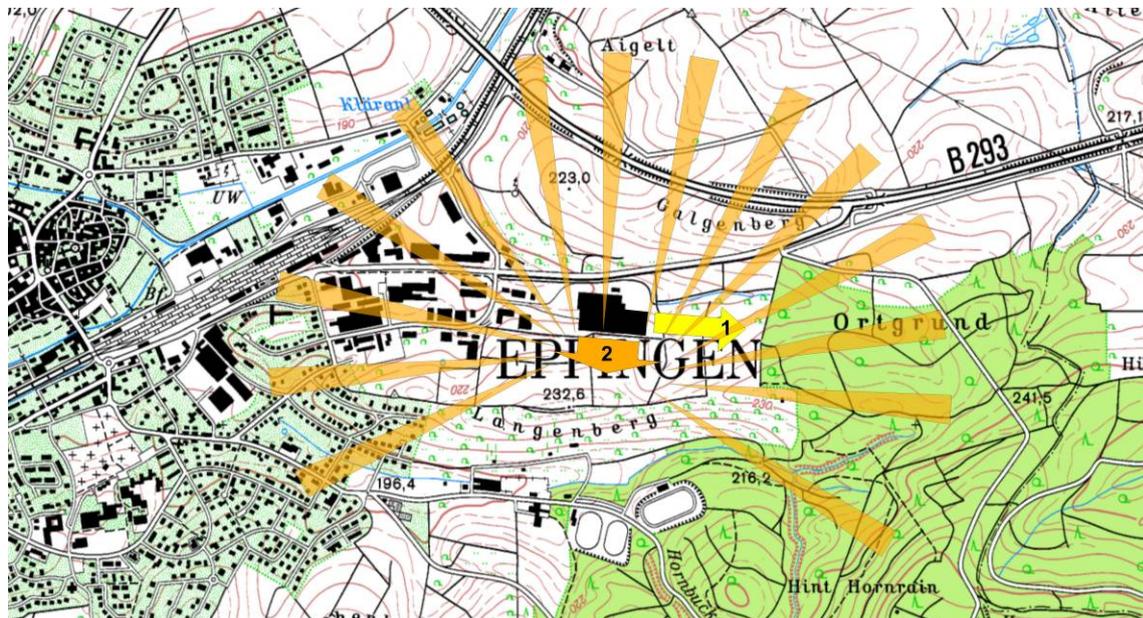


Derzeitiger Südrand – Entwicklungsoption nach Süden: Topografischer Versprung, „eingegrabene“ Bestandssituation

Aus **städtebaulichen und landschaftsplanerischen** Gründen ist festzustellen, dass eine bauliche Entwicklung nach Süden auf die hangaufwärts liegenden Kuppenlage deutlich stärker exponiert zu liegen käme, als eine bauliche Entwicklung nach Osten, die durch die analog zum Bestand in die Hangsituation eingegrabenen Gebäudekörper in der Wirkung auf den umliegenden Landschaftsraum als geringfügiger anzusehen ist, zur Kuppenlage sich deutlich besser einbindet und zudem grünordnerisch besser integriert werden kann.

Darüber hinaus wäre bei einer Entwicklung hangaufwärts nach Süden trotz der Lage außerhalb des Grünzugs und außerhalb der Gebiets für Erholung aufgrund der dann vorhandenen Dominanz der deutlich exponierter liegenden Gebäudekörper ein visuelles Wirken auf den Grünzug und das Gebiet für die Erholung gegeben und die Gebäudekörper würden darüber hinaus auch deutlich stärker in den umliegenden offenen Kraichgauraum und in Richtung der Stadt Eppingen ausstrahlen.

Alternative Entwicklungsoption (2) nach Süden in Richtung der Kuppenlage: Abzusehende stärkere visuelle Fernwirkung, deutlich exponiertere Lage gegenüber der vorgesehenen Entwicklung nach Osten südlich angrenzend an den Fläschlesbach (1)



Optimierung der Planung, Vermeidung unnötiger Eingriffswirkungen

Die in der betrieblichen Masterkonzeption aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar, da sie in optimierter Form die vorhandene Erschließungsstruktur von West nach Ost aufnimmt und strukturell fortsetzt und damit unnötige Flächeninanspruchnahmen vermeidet. Im Gegensatz hierzu wäre eine Entwicklung nach Süden in Richtung Kuppenlage deutlich flächenintensiver, da höhere Anteile an Erschließungsfläche notwendig würden, da an das vorhandene Erschließungssystem nicht angedockt werden könnte.

Ebenso ist der notwendige Neuanschluss an die Heilbronner Straße in seiner Flächeninanspruchnahme optimiert und führt über den im Hinblick auf die vorhandene Höhensituation kurzstmöglichen Weg von der betrieblichen Erschließungsachse auf die Heilbronner Straße.

13. Anlagen

- Aktualisierung der Geruchsimmissionsprognose für die Biogasanlage der Firma Wild Kartoffel- und Zwiebelmarkt GmbH, Ingenieurbüro Lohmayer, Karlsruhe, Entwurf, Stand August 2012
- Natura 2000-Vorprüfung zum Bebauungsplan Oststadt / Heilbronner Straße, Gruppe für Ökologische Gutachten /GÖG), Stand 08.2012
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Oststadt / Heilbronner Straße, Gruppe für Ökologische Gutachten /GÖG), Stand 07.02.2013
- Bericht zur ökologischen Baubegleitung, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 10.09.2013
- Gewässerökologischer Fachbeitrag, Detzel & Matthäus, Stuttgart (Stand Vorabzug 02.2012)
- Erschließungsplan, Zufahrt Firma Wild und Neubau Radweg entlang der Heilbronner Straße, Willaredt Ingenieure, Sinsheim, 01.2013
- Hydrogeologisches Gutachten für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Wild, Hydrogeologisches Institut Dr. Köhler, Eppingen, Stand 28.08.2013
- Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Zielabweichungsverfahren, Regierungspräsidium Stuttgart, Stand 01.08.2013
- Grünordnerischer Fachbeitrag mit Umweltbericht, Entwurf, Stand 19.11.2013, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart

Stuttgart, den 02.04.2014

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Eppingen, 02.04.2014

Fachbereich Planen & Bauen

Dipl. Ing. Simon Frenger

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der VG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen § 2 Abs. 1 BauGB	am	19.04.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB in den Verbandsgemeinden	am	10.05.2012 / 11.05.2012
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in den Verbandsgemeinden	am	15.11.2012 / 16.11.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 1 BauGB	vom bis	19.11.2012 21.12.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	19.11.2012 21.12.2012
Entwurfsbeschluss des gemeinsamen Ausschusses der VG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen einschließlich Offenlagebeschluss	am	29.04.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB in den Verbandsgemeinden	am	09.01.2014 / 10.01.2014
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	20.01.2014 21.02.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	20.02.2014 21.02.2014
Feststellungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den gemeinsamen Ausschuss der VG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen	am	02.04.2014
Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung nach §6 (1) BauGB	am	07.07.2014
Ausfertigung der Flächennutzungsplanänderung	am	04.04.2014

**Ausfertigung:
für die Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemmingen - Ittlingen**

Eppingen, den 04.04.2014

Holaschke,

Oberbürgermeister