

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen

11. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Sulzfelder Straße IV“ in Eppingen-Mühlbach

Begründung

Stand 06.11.2020

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

Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft in Eppingen-Mühlbach

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 Aufstellung des Bebauungsplans sind die konkret vorliegenden baulichen Entwicklungsabsichten von ortsansässigen Gewerbebetrieben. Diese räumlichen Bedarfe beziehen sich teilweise auf konkrete betriebliche Erweiterungsabsichten andockend an den vorhandenen baulichen Bestand im Gebiet „Sulzfelder Straße III“.

Dabei ist festzustellen, dass die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen allein zur Deckung des Mühlbacher Bedarfs nicht ausreichend wären und es hätte sich zudem aufgrund der erforderlichen gewerblichen Grundstückstiefen zwangsläufig eine einseitig angebaute Erschließungssituation ergeben. Deshalb wurde geprüft, ob über eine beidseitige Erschließung eine effizientere und flächensparende Erschließungsfunktion erreicht werden kann und in welchem Maße hierüber zusätzliche Baugrundstücksflächen zur Deckung des Bedarfs entstehen würden. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Bauleitplanung das städtebauliche Ziel, vorhandenen Bestandsbetrieben am Standort Mühlbach eine weitergehende bauliche Entwicklung zu ermöglichen und in einem angemessenen, kleinteiligen Flächenpotenzial auch ein gesamtstädtisches gewerbliches Baulandangebot zu generieren. Darüber hinaus besteht das Ziel der Bauleitplanung, die erweiterte Bestandsentwicklung möglichst gut grünordnerisch in den umgebenden Landschaftsraum der offenen Kraichgaulandschaft einzubinden.

Da der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen bislang am geplanten Standort nur für die südliche Teilfläche eine gewerbliche Entwicklungsoption vorsieht, soll dieser entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 (1) BauGB i.V.m. § 8 (3) BauGB geändert werden.

Räumlicher Geltungsbereich

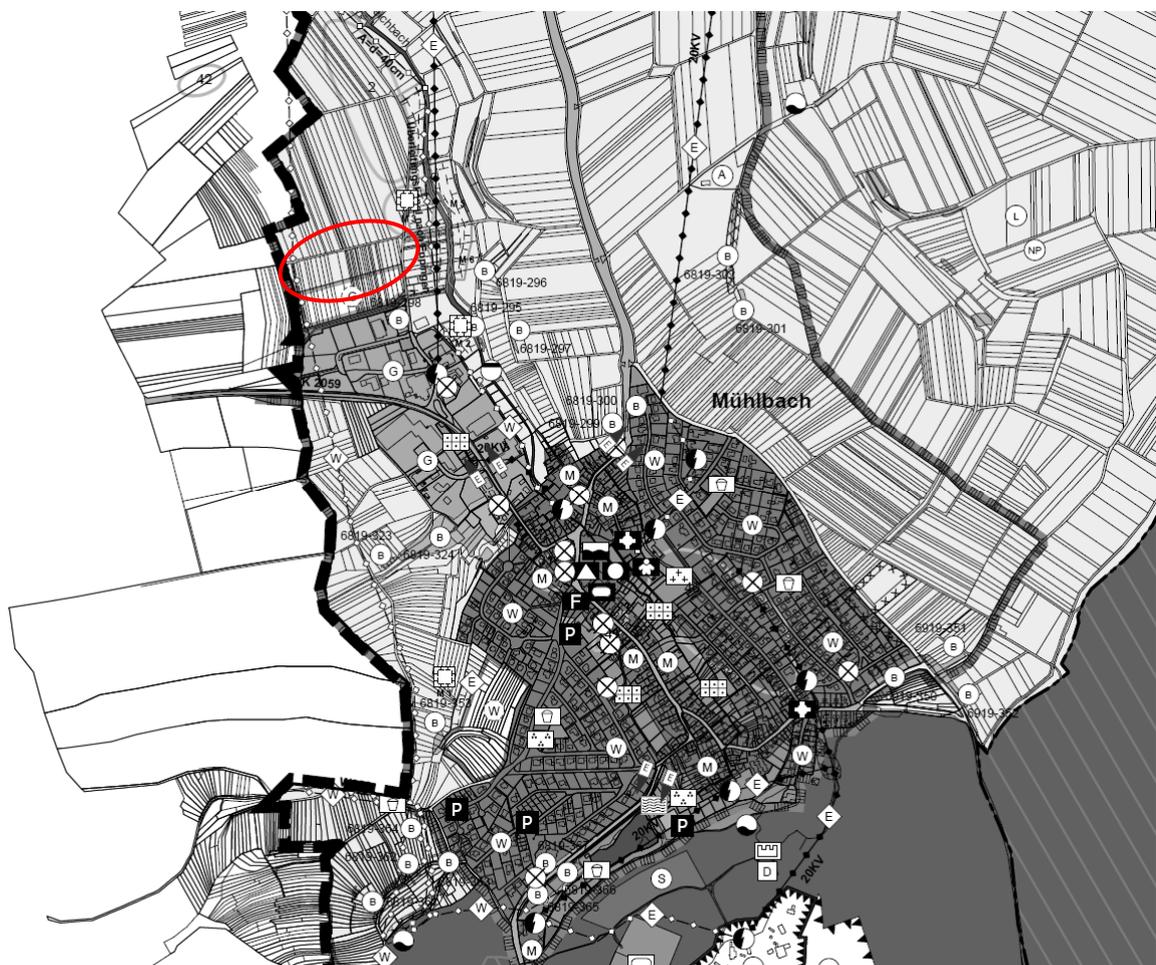
Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft liegt auf Gemarkung Eppingen-Mühlbach und wird begrenzt durch

- den Verlauf des Feldwegs (Flurstück Nr. 5091) im Norden,
- den Verlauf des Feldwegs (Flurstück Nr. 5139) im Osten,
- die geplante gewerbliche Baufläche im Süden,
- das Flurstück 5090 im Westen.

Die Lage und der Umfang des Plangebiets sind den beiden nachfolgenden Plandarstellungen zu entnehmen. Der Geltungsbereich beinhaltet ganz oder teilweise die Flurstücke Nr. 5053, 5054, 5055, 5056, 5057, 5058, 5059, 5060, 5061, 5062, 5063, 5064, 5065, 5066, 5067, 5068, 5069, 5070, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075, 5076, 5077, 5078, 5079, 5080, 5081, 5082, 5083, 5084, 5085, 5086, 5087, 5088, 5089 und 5139.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 1,7 ha.

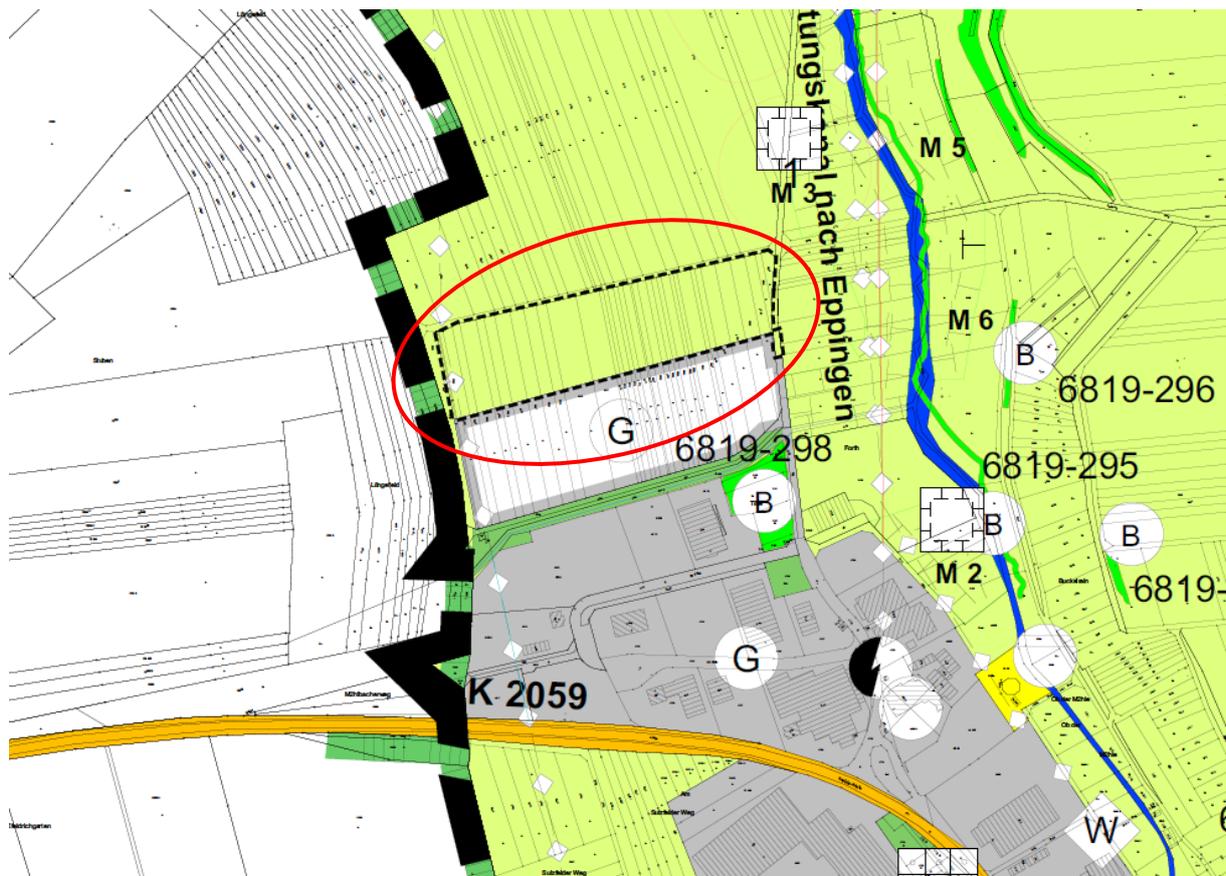
Abbildung 1: Gesamtüberblick Lage des Geltungsbereichs



Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2017

Die rechtsverbindliche 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2017 des Verwaltungsraums Eppingen – Gemmingen – Ittlingen weist im Geltungsbereich derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Am westlichen Rand ist zudem der Verlauf einer Wasserleitung (unterirdisch) eingetragen.

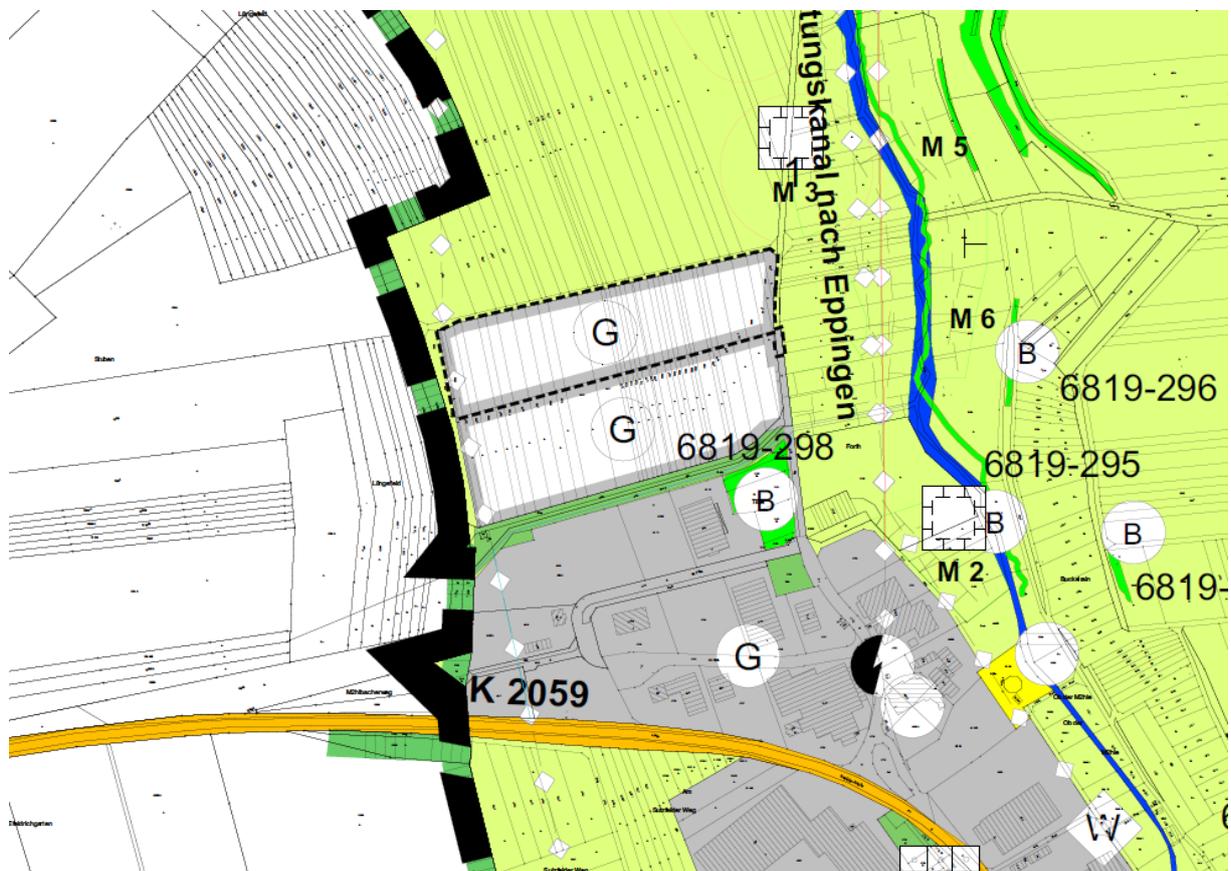
Abbildung 3: Darstellung im Flächennutzungsplans 2017 des Verwaltungsraums Eppingen – Gemmingen – Ittlingen



Vorgesehene Darstellung in der 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2017

Im Zuge der Änderung ist vorgesehen, das derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Plangebiet in eine gewerbliche Baufläche zu ändern, die nördlich an die bereits geplante gewerbliche Baufläche andockt und eine für die Erschließung des Gebiets erforderliche Teilfläche im Osten mitberücksichtigt. Die vorhandene Fernwasserleitung (Bodensee-wasserversorgung) bleibt in ihrem Verlauf, wie dargestellt, bestehen.

Abbildung 4: Vorgesehene Darstellung



Informationen zur derzeitigen Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit im Außenbereich landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzt.

Im Osten grenzt an die Fläche ein versiegelter Feldweg an, im Norden ein Grasweg und im Westen eine Feldhecke. Die südlich gelegene Fläche wird bislang ebenfalls noch als Acker genutzt und im Zusammenhang mit dem Plangebiet bewirtschaftet.

Abbildung 5: Feldwege am Nord- und am Ostrand des Plangebietes



Abbildung 6: Ackerfläche mit angrenzender Fläche im Hintergrund



Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans 2020 fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Flächen mit geringem bis mittlerem Raumwiderstand, allerdings mit kritischer Ausgangssituation aufgrund bestehender Restriktionen und Konflikte dar.

In Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotopie grenzt das Plangebiet laut Landschaftsplan an einen großräumig zusammenhängenden Biotopkomplex mit hoher Wertigkeit (Himmelreichbach und umgebende Auflächen) an. Aufgrund der hohen Bodenbonitäten ist die gesamte Fläche als Vorrangstandort für die Landwirtschaft (Vorrangflur 1) dargestellt.

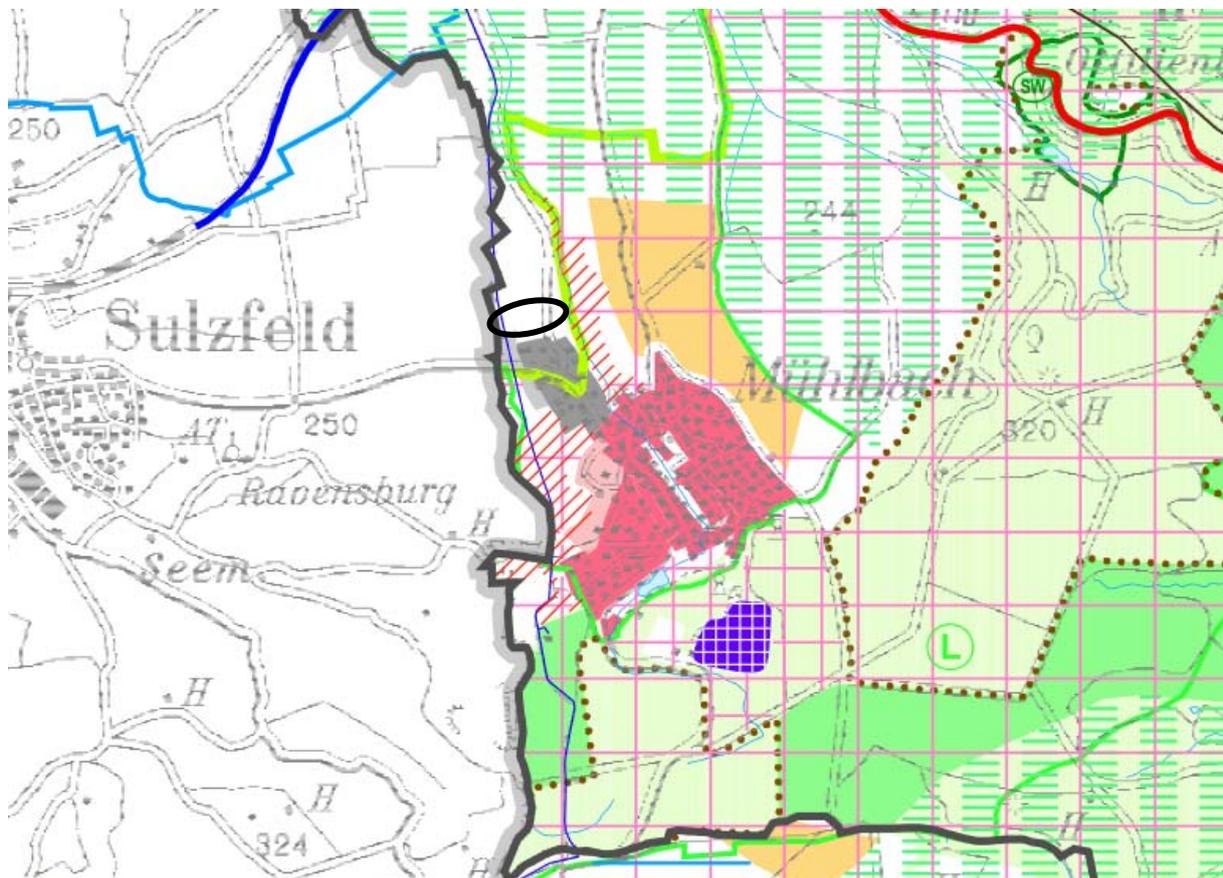
In den Vorschlägen für landschaftsplanerische Maßnahmen ist insbesondere die Notwendigkeit grünordnerischer Maßnahmen zur Einbindung des Ortsrandes formuliert.

Die Berücksichtigung der genannten Konflikte und Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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

Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2019)



Landesentwicklungsplan

Nach der Raumstruktur des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg ist Eppingen dem Mittelbereich Heilbronn im ländlichen Raum im engeren Sinn in der Region Franken zuzuordnen. Zudem liegt es auf einer Landesentwicklungsachse (regional ausgeformt). Nach Plansatz 2.4.3.2 sind hier die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots u.a. durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen zu verbessern. Da die Gewerbegebietsentwicklung an eine bestehende Siedlungsstruktur anschließt, wird auch dem Plansatz 3.1.9 (Anbindegebot) entsprochen.

Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch im weiteren Umfeld des Plangebiets.

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“. Zweck des Naturparks ist nach § 3 der Naturparkverordnung, „diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen, ...“. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen ist der landschaftlichen Erholung deshalb grundsätzlich ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im Hinblick auf den Eingriff durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ist festzustellen, dass quantitativ 1,7 ha am äußeren Rand der Gebietskulisse des Naturparks betroffen sind. In Bezug auf die Gesamtgröße des Naturparks von 33.209 ha handelt es sich dabei jedoch um einen Eingriff von untergeordneter Bedeutung. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer Erschließungszone (innere Abgrenzung des Naturparks), die für die kommunale und infrastrukturelle Entwicklung bestimmt ist und in der die Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde für Eingriffe entsprechend der Naturparkverordnung nicht erforderlich ist.

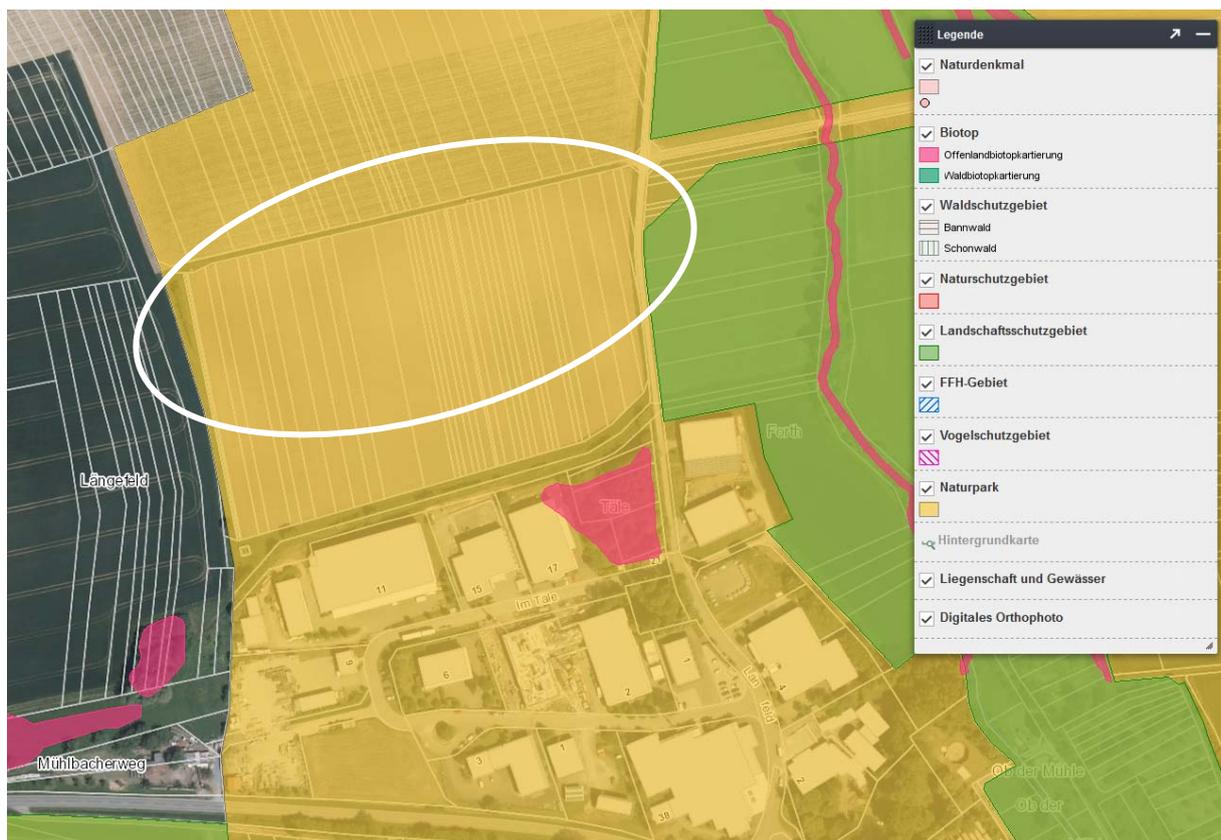
Qualitativ weist das Plangebiet keine besondere kulturlandschaftliche Prägung auf, sondern ist bereits durch das südlich vorhandene Gewerbegebiet vorbelastet. Der randlich verlaufende Feldweg Richtung Eppingen wird durch Radfahrer und Fußgänger für die siedlungsnahe Erholung genutzt. Einrichtungen der Erholungsnutzung als Freizeitschwerpunkte (bspw. Sportanlagen, Aufenthaltsorte, Aussichtspunkte, Grillstellen, gastronomische Angebote etc.) sind jedoch im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Eine über die unmittelbare wohnortnahe Erholungsnutzung hinausgehende oder gar touristische Funktion im Kontext des Naturparks erfüllt das Gebiet damit nicht. Die vorhandene Wegeverbindung kann zudem aufrechterhalten werden.

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

Östlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hügel und Bachtäler zwischen Eppingen und Mühlbach“. Da auf Ebene des Bebauungsplans ein geringfügiger Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet im Bereich der geplanten Erschließungsstraße für die Herstellung befestigter Verkehrsflächen und für Bankett und Böschungsflächen (Grünfläche/unbefestigt) sowie zur Herstellung eines unterirdischen Kanals vorgesehen wird, ist eine naturschutzrechtliche Befreiung erforderlich. Auf Antrag wurde vom Landratsamt Heilbronn mit Schreiben vom 28.01.2020 (AZ 2020-330-N-V) die naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 8 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hügel und Bachtäler zwischen Eppingen und Mühlbach“ und § 54 Abs. 2 NatschG für diesen Eingriff erteilt.

In etwa 100 Metern Abstand südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop („Feuchtgebiet im Täle“, Biotop.Nr. 168191250298), in das nicht eingegriffen wird.

Abb. 2: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2019)



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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

Auf das beigegefügte Gutachten wird verwiesen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an das ausgedehnte Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Nr. 2: Altneolithische Siedlung, Urnefelderzeitliche Siedlungsreste, Römische Siedlung / Villa rustica.

Da in diesem Bereich mit archäologischen Funden zu rechnen ist, wurde zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege veranlasst. Im Rahmen dieser Prospektion wurden mehrere Befunde freigelegt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist eine bauvorgreifende Ausgrabung allerdings nicht erforderlich, auf die Möglichkeit archäologischer Befunde und Funde gem. § 20 DSchG (zufällige Funde) ist jedoch hinzuweisen.

Auf den beigegefügten Prospektionsbericht wird verwiesen.

Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Überschwemmungsgebiete

In ca. 100 m Entfernung zum Gebiet verläuft der Himmelreichbach. Laut der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegen für diesen Bereich jedoch keine Aussagen zur Hochwassergefährdung vor. Deshalb wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet anhand von vorliegenden Berechnungen zur Wasserspiegellage und einem eventuellen Ausuferern bei verschiedenen Wassermengen geprüft. Da die geplante Erschließungsstraße etwa 2,0 m höher liegt, als die Böschungsoberkante des Himmelreichbachs und das Gelände nach Westen noch weiter ansteigt, ist dabei selbst bei einem extremen Hochwasserereignis keine Gefährdung des Plangebiets absehbar.

Belange der Landwirtschaft

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

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine sehr hohe Bedeutung. Hinzu kommt, dass das Plangebiet sich als gro-

ßer landwirtschaftlicher Schlag darstellt und aufgrund der guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen sehr gut bewirtschaftbar ist. In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet dementsprechend auch als Vorrangflur Stufe I dargestellt. Im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sich jedoch, dass diese Kategorisierung faktisch für alle Teilräume der Stadt Eppingen, welche sich auf den leicht hügeligen offenen Kraichgauraum mit seinen durchweg hohen Bodengüten bezieht, gleichermaßen gilt.

Mit Blick auf die Flurbilanz am Standort Mühlbach und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das Plangebiet als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wird. Auch dies trifft jedoch in der Analogie für weite Teile des offenen Kraichgauraumes aufgrund der hier vorzufindenden Bodenbonitäten zu. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind lediglich östlich des Himmelsreichbachs aufgrund der dort vorhandenen Hangneigungen und gleichfalls in den zur Ravensburg hin ansteigenden Hanglagen Vorrangflächen der Stufe 2 und schlechter vorhanden. Beide Bereiche sind jedoch landschaftsökologisch sehr hochwertig und mit entsprechenden naturschutzrechtlichen Schutzgebietskulissen (LSG) wie auch regionalplanerischen Zielen zur Sicherung der ökologischen Qualitäten belegt.

Der Entzug der landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der vorhandenen Bodenbonitäten und der guten agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff darzustellen. Der Eingriff ist jedoch vor dem Hintergrund zu sehen, dass es sich bei der geplanten Flächenentwicklung um eine Weiterentwicklung eines Bestandsstandortes handelt. Insofern bestehen letztlich im Hinblick einer weitergehenden Gebietsentwicklung am Standort Sulzfelder Straße faktisch keine Alternativen und Vermeidungsoptionen (vgl. S. 16 Alternativenprüfung).

Abb. 3: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015)

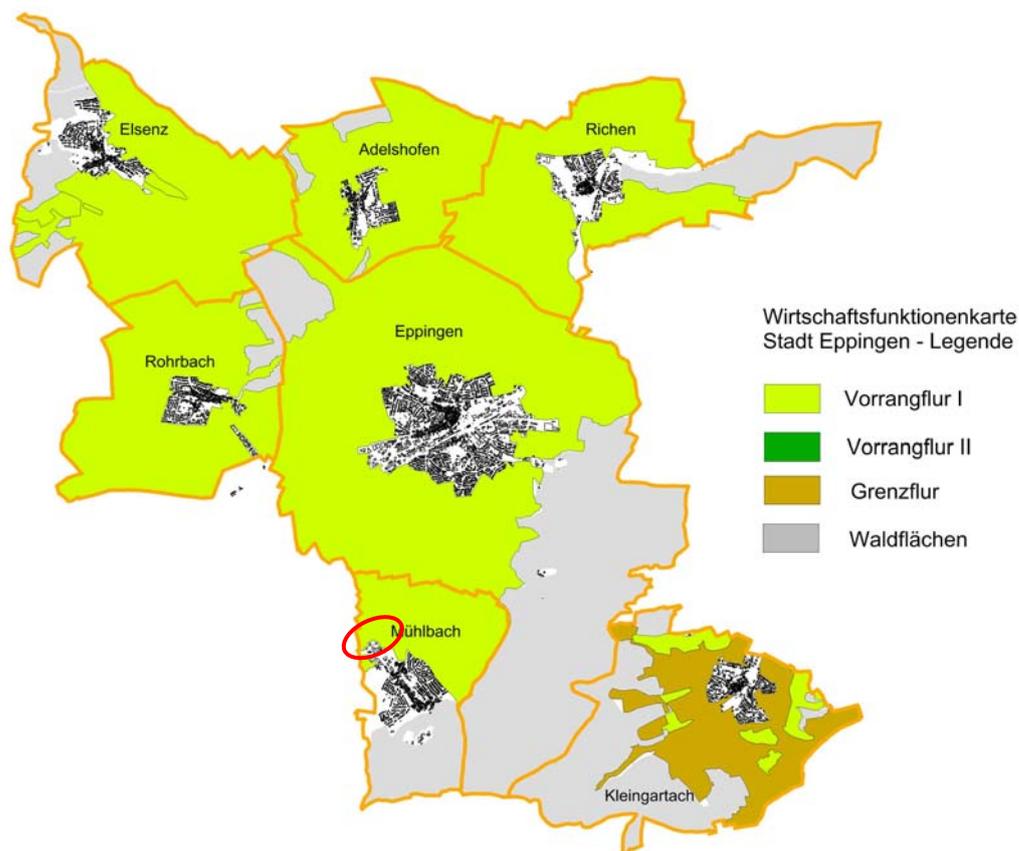
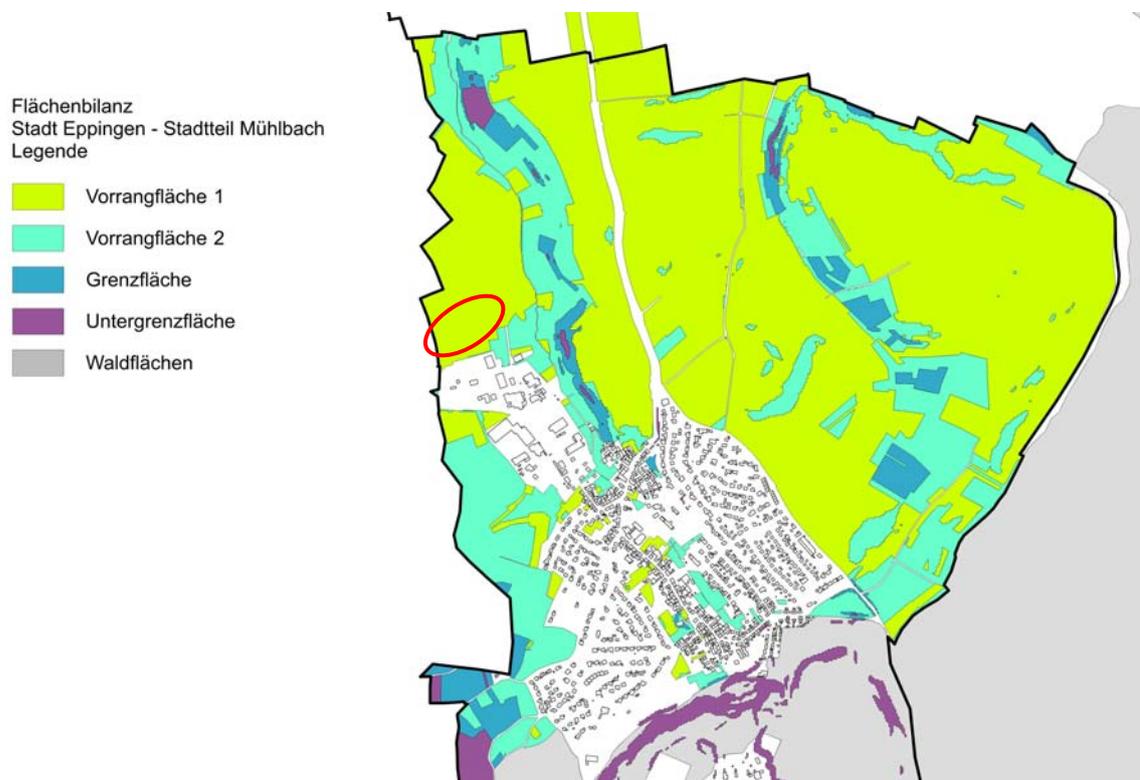


Abb. 4: Flurbilanz Stadtteil Mühlbach (Quelle: LEL, 2015)



Der Änderung des Flächennutzungsplans zugrunde liegende städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption

Durch die Planung soll die Erweiterung des Gewerbegebiets „Sulzfelder Straße“ ermöglicht werden.

Wesentliches städtebauliches Entwurfskriterium ist dabei die Lage des Erweiterungsstandortes am Nordrand der Siedlungslage des Stadtteils Mühlbach im Kontext der Aue des Himmelreichbachs. Ziel ist es, an die bestehende Erschließungsstruktur des Gewerbebestandes Sulzfelder Straße anzudocken und den neu entstehenden Gewerbebestandort möglichst gut in den angrenzenden, sehr offenen Landschaftsraum einzufügen.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets „Sulzfelder Straße IV“ ist zwangsläufig aufgrund der bestehenden Erschließungsstruktur nur aus dem Bestandsgewerbegebiet heraus von der Längenfeldstraße möglich, da eine äußere Anbindung von Norden aus bislang nicht existent ist. In diesem Zuge wird der vorhandene Feldweg in seinem Querschnitt entsprechend der Anforderungen zur Abwicklung des gewerblichen Verkehrs ausgebaut. Die innere Erschließung des Plangebietes soll im Anschluss daran über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstraße erfolgen. Die Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich dabei auf die Flächen nördlich dieser Stichstraße.

Vorgesehene grünordnerische Einbindung

Zur grünordnerischen Einbindung des Plangebiets in den Landschaftsraum ist die randliche Pflanzung einer Heckenstruktur vorgesehen. Das im Nordosten des Plangebiets geplante zentrale Regenrückhaltebecken soll zudem durch Gehölzpflanzungen im Norden und Süden eingegrünt werden.

Zudem soll entlang der nach Norden weiterzuentwickelnden Erschließungsstraße und des Feldwegs eine grünordnerische Gliederung dieser Achse als Verbindung zum Landschaftsraum in Form einer Baumreihe vorgesehen werden.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Für die zentrale Rückhaltung des Oberflächenabflusses der Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist im Nordosten ein Regenrückhaltebecken geplant. Für die gedrosselte Ableitung in den im Osten verlaufenden Himmelreichbach ist ein neuer Regenwasserkanal vorgesehen. Die Ableitung des Außengebieteswassers soll über neue Entwässerungsgräben am West- und Nordrand des Plangebiets erfolgen. Diese leiten teilweise ebenfalls in den neuen Regenwasserkanal im Norden ein und teilweise in den vorhandenen Graben südlich des Plangebiets.

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll über Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal Richtung Eppingen erfolgen. Das Plangebiet ist im aktuellen AKP noch nicht berücksichtigt. Da direkt in den Überleitungskanal entwässert werden soll und das Ortsnetz von Mühlbach somit nicht belastet wird, ist die Entwicklung für den AKP allerdings voraussichtlich unerheblich.

Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der Änderung der Flächennutzungsplanabgrenzung

Die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben.

In diesem Zusammenhang wird zudem auf die vorliegenden Fachgutachten verwiesen.

Bauflächenbedarfsnachweis

Entsprechend des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017) sind im Rahmen von Änderungen und Neuaufstellungen von Flächennutzungsplanungen Darlegungen zu treffen, ob und inwieweit Alternativen für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme existieren. Hintergrund ist das erklärte Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Hierzu ist in Bezug zur vorliegenden 11. Änderung des Flächennutzungsplans folgendes festzuhalten:

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf eine betriebliche Entwicklung von Bestandsbetrieben am Standort Mühlbach, welche zur Sicherstellung Ihrer Marktposition und damit auch zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze eine räumliche Erweiterungsoption mit begleitenden Infrastrukturen benötigen. Es besteht eine Bedarfslage von insgesamt ca. 2,1 - 2,3 ha aus der Eigenentwicklung des Stadtteils Mühlbach heraus (siehe auch nächste Seite). Dabei ist festzustellen, dass die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen allein zur Deckung des Mühlbacher Bedarfs nicht ausreichend wären. So hätten sich die Netto-Baugrundstücksflächen gegenüber dem dargestellten Bedarf von 2,1 – 2,3 ha nur auf ca. 1,5 ha belaufen und es hätte sich zudem aufgrund der erforderlichen gewerblichen Grundstückstiefen zwangsläufig eine einseitig angebaute Erschließungssituation ergeben.

Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, ob über eine beidseitige Erschließung eine effizientere und flächensparende Erschließungsfunktion erreicht werden kann und in welchem Maße hierüber zusätzliche Baugrundstücksflächen zur Deckung des Bedarfs entstehen würden.

Entsprechend Ziff. 4 des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 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 innerhalb der Stadt Eppingen derzeit nur noch eingeschränkt kurzfristig entwickelbare gewerbliche Entwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, da zum einen das Gewerbegebiet Tiefental nur noch über geringe Restflächenpotenziale verfügt und in der Perspektive mittelfristig entsprechend auch der regionalplanerischen Zielsetzungen weiterentwickelt werden soll. Zum anderen sind die gewerblichen Flächen am Standort Wiesental in Eppingen-Rohrbach mit Ausnahme eines einzigen gewerblichen Grundstücks ebenfalls für angrenzende Bestandsbetriebe vorgesehen und bilden damit kein gesamtstädtisch ausgerichtetes Ge-

werbeflächenpotenzial ab. Insofern besteht auch ein gesamtstädtisches Entwicklungserfordernis zum kurzfristigen Angebot weiterer gewerblicher Bauflächen und für die Betriebe aus Mühlbach können andere bereits bauleitplanerisch abgesicherte bzw. bereits entwickelte Reserveflächen nicht herangezogen werden.

Entsprechend Ziff. 4 des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sind zudem Berechnungsmethoden zum Nachweis des zusätzlichen Flächenbedarfs gefordert. Hier ist festzustellen, dass es sich um Betriebsentwicklungen bestehender Betriebe handelt. In Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Eppingen wurden hierbei im Dialog mit den Bestandsbetrieben die erforderlichen Flächenbedarfe abgestimmt.

Entsprechend der Aussagen der Wirtschaftsförderung von Mai 2019 besteht bei folgenden Firmen ein Erweiterungs- / Entwicklungsbedarf:

- Firma NIVUS: 0,8 – 1,0 ha
- Firma Maschinenbau Eehalt: 1,0 ha
- Firma Zimmerei Bürger: 0,3 ha

Insofern handelt es sich (mit Ausnahme einer Fläche von 0,6-0,8 ha) nicht um eine Angebotsplanung, sondern um eine Entwicklung, welche von bestehenden Betrieben aktiv nachgefragt und für ihre räumliche Entwicklung eingefordert wurde. Das über den Bedarf des Stadtteils Mühlbach hinausgehende Baulandpotenzial kann zur Deckung des kurzfristigen gesamtstädtischen Bedarfs der Stadt Eppingen herangezogen werden, bevor eine Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Tiefental als Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung der Stadt Eppingen vollzogen wird.

Alternativenprüfung

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

In Bezug auf die Frage nach grundsätzlichen Standortalternativen ist festzustellen, dass es sich im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans um die Erweiterung einer Fläche handelt, die bereits als geplante gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Zudem handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans für die Gesamtfläche um die Schaffung von Entwicklungsoptionen für Mühlbacher Bestandsbetriebe, welche nicht an einen anderen, bereits bauleitplanerisch gesicherten Standort auf Eppinger Gemarkung verlegbar sind. Teilweise stehen die Erweiterungen in einem direkten Kontext zum Bestandsbetrieb und deshalb ist auch eine Teilverlagerung aus den Betriebsabläufen heraus nicht möglich.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen

Im Hinblick auf den konkreten Standort des Gewerbegebiets in Mühlbach wurden mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen geprüft. Zusammenfassend ergibt sich, dass Alternativflächen aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten faktisch ausgeschlossen werden können,

- da im Osten des Feldwegs das Landschaftsschutzgebiet angrenzt,
- da südlich der Sulzfelder Straße sowie östlich des Himmelreichbachs regionalplanerische Restriktionen bestehen (Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege), die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen,
- da aufgrund der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Sulzfeld im Westen nur eine Entwicklung des Bestandsstandortes nach Norden hin in Frage kommt
- und die Erschließung nur aus dem Bestandsgebiet heraus von der Längenfeldstraße möglich ist, eine äußere Anbindung von Norden ist bisher nicht vorhanden.

Optimierung der Planung, Vermeidung unnötiger Eingriffswirkungen

Die im Zuge der Bebauungsplanverfahren im Zusammenhang mit der südlichen Teilfläche aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar.

Es werden zudem grünordnerische Maßnahmen vollzogen, um den Standort möglichst gut in den Landschaftsraum des Kraichgaus einzubinden.

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurde auf einen im Zuge des Planungsprozesses angedachten plangebietsexternen Ausgleich zugunsten der Weiterführung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verzichtet. Stattdessen ist vorgesehen auf Maßnahmen aus dem Ökokonto zurückzugreifen, welche Wert gebende landwirtschaftliche Flächen nicht beanspruchen (Trockenmauer im Gewann Bienhölde) bzw. nur teilweise beanspruchen (Renaturierung des Rohrbachs).

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten, die zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan eingeholt wurden, sind beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Mai 2020
- Stellungnahme zu Gewerbelärmmissionen, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 25.07.2019
- Prospektionsbericht 2019-0040 Eppingen-Mühlbach „Längenfeld“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 26.08.2019
- Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 14.06.2010
- Ergänzendes Baugrundgutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, Stand 27.09.2019
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 17.12.2019

Stuttgart, den 06.11.2020

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Eppingen, den 06.11.2020

Geschäftsbereich

Städtebauliche Entwicklung