

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

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB

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

Anlage

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB

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

Anlass und Ziel der Planung - Aufstellung der FNP-Änderung

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 Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen bislang am geplanten Standort nur für die südliche Teilfläche eine gewerbliche Entwicklungsoption vorsieht, bestand das Erfordernis, diesen entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 (1) BauGB i.V.m. § 8 (3) BauGB zu ändern.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren begleitend zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5.013 „Sulzfelder Straße IV“ in Eppingen-Mühlbach (Bebauungsplan im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts).

Aufstellungsbeschluss:

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen am 13.03.2019, die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB in der Gemeinde Gemmingen am 10.06.2020, in den übrigen Verbandsgemeinden am 12.06.2020. Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte in Gemmingen am 10.06.2020, in den übrigen Verbandsgemeinden am 12.06.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.06.2020 bis 03.07.2020 durch Auslage in den Verbandsgemeinden, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB vom 15.06.2020 bis 03.07.2020 durch Versand der Unterlagen des Vorentwurfs.

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

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

Der Entwurfsbeschluss einschließlich des Offenlagebeschlusses wurde im Rahmen des gemeinsamen Ausschusses der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen am 28.07.2020 gefasst. Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Gemmingen am 03.09.2020, in den übrigen Verbandsgemeinden am 04.09.2020.

Der Entwurf mit Begründung wurde nachfolgend gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Verbandsgemeinden vom 14.09.2020 bis 16.10.2020 öffentlich ausgelegt. Zusätzlich wurden die Unterlagen für die Dauer dieses Zeitraums auf die Internetseiten der Stadt Eppingen sowie der Gemeinden Ittlingen und Gemmingen eingestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB erfolgte vom 14.09.2020 bis 16.10.2020 durch Versand der Unterlagen des Entwurfs.

Fachgutachten / Artenschutz

Folgende Fachgutachten wurden zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Sulzfelder Straße IV“ eingeholt:

- 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

Auf die jeweiligen Fachgutachten als Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Übersicht der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter (Auszug aus dem Umweltbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans)

Schutzgut	Bestandsbewertung	Eingriffsintensität
Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung		
Boden	Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen	Erhebliche Eingriffswirkung
Landwirtschaft	Hohe Sensibilität aufgrund der hohen Bodenbonitäten und der guten agrarstrukturellen Ausgangssituation	Erhebliche Eingriffswirkung
Wasser	Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	Offener transparenter Landschaftsraum, Sichtbarkeit im Nah- und Fernbereich	Erhebliche Eingriffswirkung
Bereiche und Elemente mit Funktionen von allgemeiner Bedeutung		
Arten und Biotope	Intensiv ackerbaulich genutzte Fläche	mittlere Erheblichkeit
Klima	Funktion zur Kaltluftentstehung, jedoch mit untergeordneter Funktion für angrenzende Siedlungslagen	unerheblich
Mensch und Erholung	Für siedlungsnahe Erholungsnutzung nur eine geringfügige Bedeutung	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	Archäologisches Kulturdenkmal angrenzend, landwirtschaftliches Ertragspotentials als Sachgut	mittlere Erheblichkeit

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (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 am gewählten Standort

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 des Bebauungsplanverfahrens im Zusammenhang mit der südlichen Teilfläche aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar.

Es werden auf Ebene des Bebauungsplans 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).

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

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

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

Landratsamt Heilbronn

- Berücksichtigung der Biotopverbundfunktion
 - *Verweis auf Bebauungsplanverfahren*
- Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht aufgrund des Eingriffs in Böden sehr hoher Qualität
 - *Verweis auf fehlende Standortalternativen und Vermeidungsoptionen*
- Hinweise zum landwirtschaftlichen Verkehr, zu landwirtschaftlichen Emissionen und Ausgleichsmaßnahmen
 - *Verweis auf Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren*

Regionalverband Heilbronn-Franken

- Hinweis auf Fernwasserleitung
 - *Verweis auf Berücksichtigung von Leitung und erforderlichem Schutzstreifen im Bebauungsplan*

Netze Südwest

- Hinweis auf vorhandene Erdgasleitungen
 - *Verweis auf bereits erfolgte Abstimmung und Berücksichtigung im Bebauungsplan*

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Hinweise zur Sicherung bestehender Telekommunikationsleitungen und zur Bauausführung
 - *Verweis auf Bebauungsplanverfahren*

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

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 09.07.2020 wird verwiesen.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Netze BW

- Hinweis auf vorhandene Versorgungsleitung und Bitte der Übernahme in den Plan
 - o *Verweis auf Lage außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung*

IHK Heilbronn - Franken

- Vermeidung der Einschränkung angrenzender Gewerbebetriebe
 - o *Verweis auf Beteiligung der Öffentlichkeit (dies schließt benachbarte Gewerbebetriebe ein) gem. § 3 (1) und § 3 (2) BauGB*
- Anregung den Ausbau der digitalen Infrastruktur zu berücksichtigen
 - o *Verweis auf Erschließungsplanung zum Bebauungsplan und den gesamtstädtischen Breitbandausbau*

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

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 06.11.2020 wird verwiesen.

Feststellungsbeschluss

Der Feststellungsbeschluss der Bauleitplanung erfolgte durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen am 24.11.2020.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 01.03.2021 (Az. RPS21-2511-3 / 36) genehmigt.

Gefertigt: Eppingen, 08.03.2021

Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung

gez.