

# **Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen**

## **19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ in der Kernstadt Eppingen**

### **Begründung**

Entwurf  
Stand 07.03.2023

## **Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft in Eppingen**

### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Ziele**

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 Planung ist eine Anfrage der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Errichtung eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion (GZD) im Gewerbegebiet Tiefental nordöstlich der Kernstadt Eppingen. Insgesamt sind 11 solcher Einsatztrainingszentren in Deutschland geplant. Der Standort Tiefental wurde dabei im Zuge einer Alternativenprüfung und Machbarkeitsprüfung für die Einsatztrainingszentren der Generalzolldirektion von Seiten der BImA als ein geeigneter und umsetzbarer Standort definiert. Von Seiten der Stadt Eppingen wird ebenfalls die Umsetzung des Vorhabens am Standort Tiefental städtebaulich und stadtplanerisch mitgetragen, um die Aufgaben der Zolldirektion und deren hoheitlichen Aufgabenbereich zu unterstützen.

Der Standort Tiefental ist bereits durch die Bebauungspläne „Tiefental I“ vom 12.10.2001 sowie „Tiefental II“ vom 29.05.2009 planungsrechtlich belegt. Vorgesehen ist hier eine gewerblich geprägte Gebietsentwicklung im Sinne eines Gewerbegebietes (GE). Der Gewerbestandort Tiefental ist mittlerweile zu großen Teilen aufgesiedelt. Die Planung für das Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion bezieht sich auf ein noch vorhandenes Flächenpotenzial im räumlichen Übergangsbereich zwischen den Bebauungsplänen Tiefental I und II.

Entsprechend der vorhandenen rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne ist das Vorhaben des Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion jedoch nicht umsetzbar, da die bestehenden Festsetzungen auf eine Bebauungsstruktur im Zuge zweier separater Baufelder mit entsprechenden Baugrenzen und der Nutzungswidmung eines Gewerbegebietes ausgerichtet sind. Damit besteht das Erfordernis einer Änderung der rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Einsatztrainingszentrum zu schaffen. Anstelle des Gewerbegebietes soll dabei entsprechend der über das Einsatztrainingszentrum entstehenden Gebietscharakteristik ein Sondergebiet festgesetzt werden. Ziel der Bauleitplanung ist damit die Umsetzung des Bundesvorhabens eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion am Standort Tiefental und die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in den bestehenden städtebaulichen Kontext des Bestandsgewerbegebietes Tiefental.

Da im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemmingen - Ittlingen eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan entsprechend des Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit Umweltbericht geändert werden. Vor diesem Hintergrund soll der Flächennutzungsplan entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB im Zuge einer 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 geändert werden.

## Räumlicher Geltungsbereich

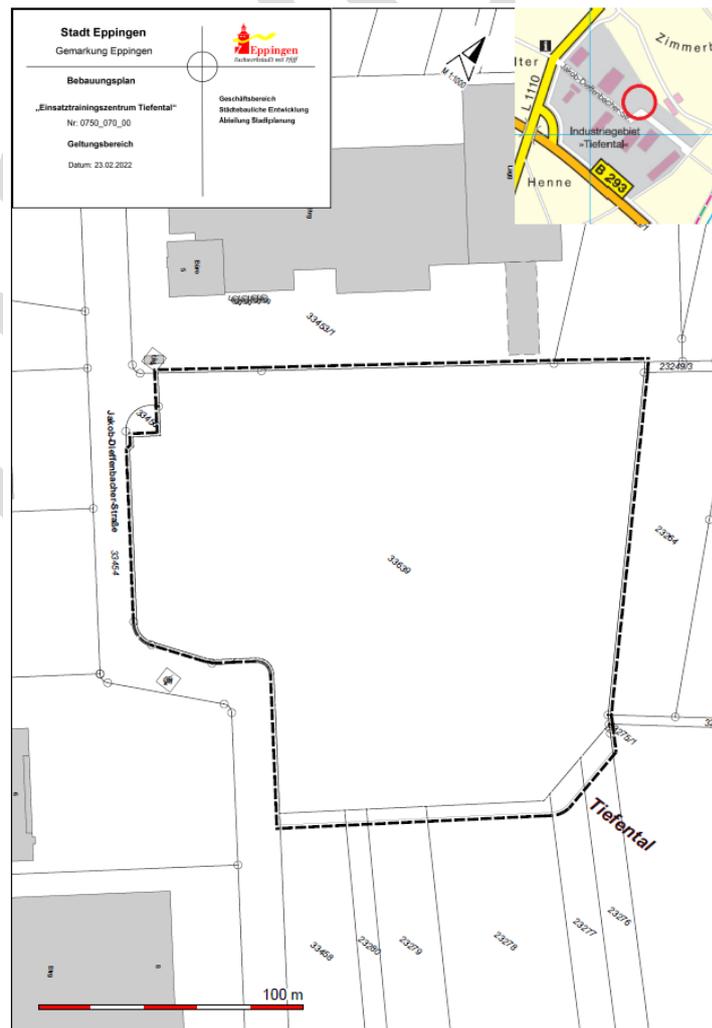
Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets Tiefental im räumlichen Kontext des Verschwenks der Haupteerschließungsachse (Jakob-Dieffenbacher-Straße) und umfasst das Flurstück 33639 sowie Teile der Flurstücke 23276, 23277, 23278, 23279, 23280 sowie 33458.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ und umfasst eine Größe von ca. 2,7 ha.

Der Plangeltungsbereich grenzt

- im Nordwesten an ein bereits gewerblich genutztes Grundstück im Gewerbegebiet Tiefental (Flst. 33453/1),
- im Nordosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. 23264),
- im Südosten an noch unbebaute Gewerbeflächen des Bebauungsplans Tiefental II
- im Südwesten an die Haupteerschließungsachse des Gewerbegebietes Tiefental (Jakob-Dieffenbacher-Straße)

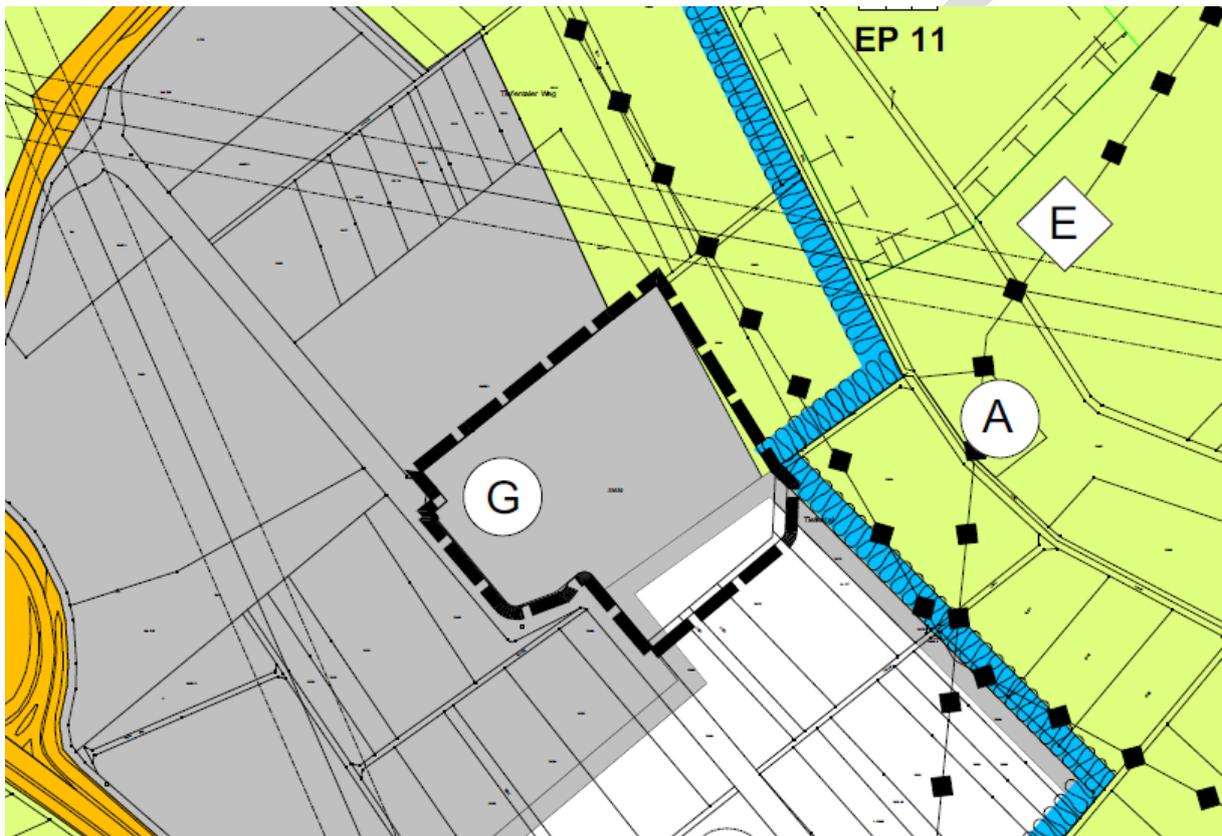
**Abbildung 1:**  
Geltungsbereich  
der 19. Änderung  
des Flächennutzungsplans



## Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2017

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet im nördlichen Teil (Gebietsanteil Tiefental I) als gewerbliche Baufläche im Bestand und den südlichen Teil als geplante gewerbliche Baufläche (Gebietsanteil Tiefental II) aus. Ein kleiner Teil innerhalb des Geltungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

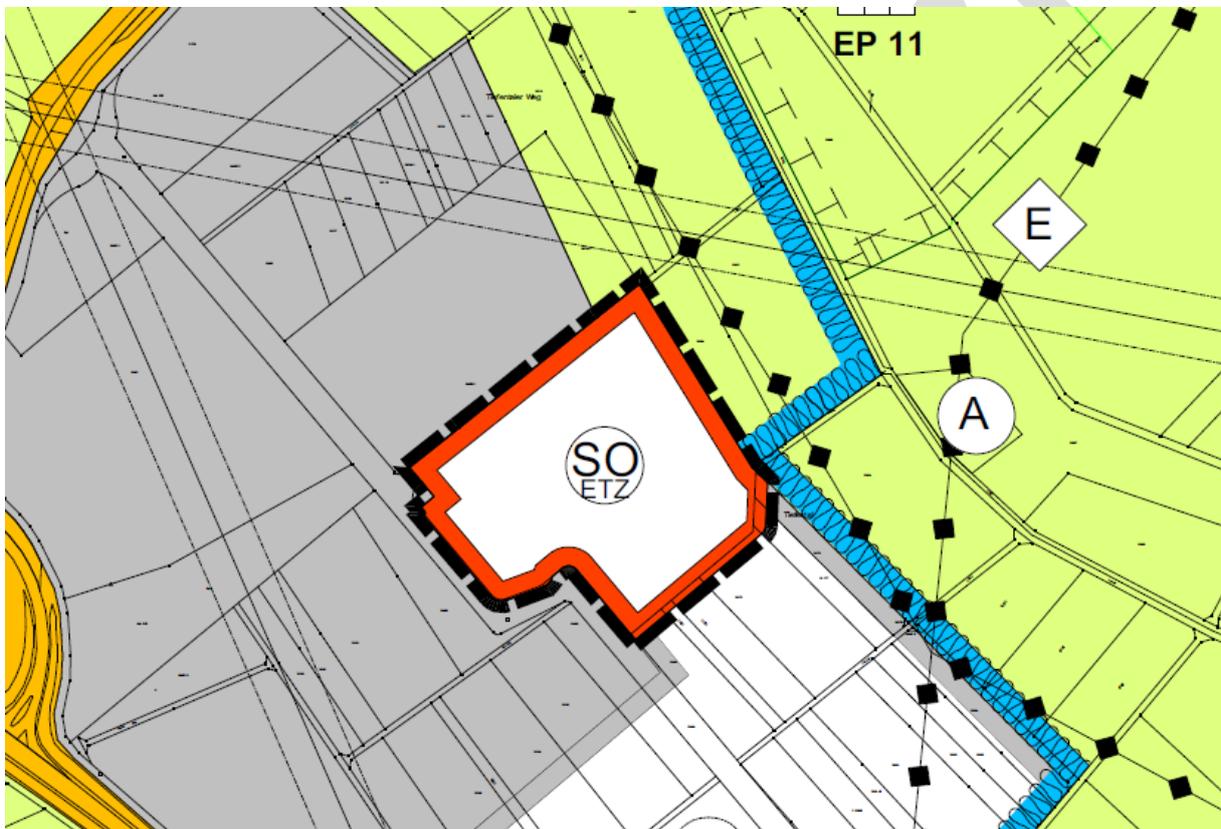
**Abbildung 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



## Vorgesehene Darstellung in der 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017

Im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen) ist vorgesehen, die bislang für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen für eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung für ein Einsatztrainingszentrum für den Zoll umzuwidmen. Die Zweckbestimmung einer Sonderbaufläche entspricht hier dem angestrebten Gebietscharakter des geplanten Vorhabens eines Einsatztrainingszentrums für die Generalzolldirektion mit den damit verbundenen spezifischen Einrichtungen und Nutzungen.

Abbildung 3: Vorgesehene Darstellung



## Informationen zur derzeitigen Nutzung innerhalb und angrenzend an den Plangeltungsbereich

Das Plangebiet bildet innerhalb des Gewerbegebietes Tiefental bislang eine noch unbebaute gewerbliche Baufläche und wird derzeit landwirtschaftlich (ackerbauliche Nutzung) genutzt. Gleiches gilt für die südlich angrenzende Fläche (ebenfalls noch nicht bebaute gewerbliche Fläche) und die östlich angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes (landwirtschaftliche Fläche). Im Süden des Plangebietes existiert eine geschotterte Zufahrt zur östlich angrenzenden Hofstelle.

Am Nordrand des Plangebietes grenzt ein Bestandsgewerbebetrieb an, vorgelagert ist innerhalb des Plangebietes eine Böschung zum nördlich angrenzenden gewerblichen Geländeplateau. Die Böschung wird durch eine Ruderalvegetation geprägt und beinhaltet einige noch jüngere Gehölze. Im Norden existiert als einziges raumbildendes Gehölz eine alte Birne. Im Südwesten grenzt die Haupteinschließung des Gewerbegebietes Tiefental an.

**Abbildung 4:** Luftbild des Plangeltungsbereichs und des räumlichen Umfelds (Quelle: LUBW, 2022)



**Abbildung 5:** Bestandssituation in und angrenzend an das Plangebiet



## Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

### Landesentwicklungsplanung 2002

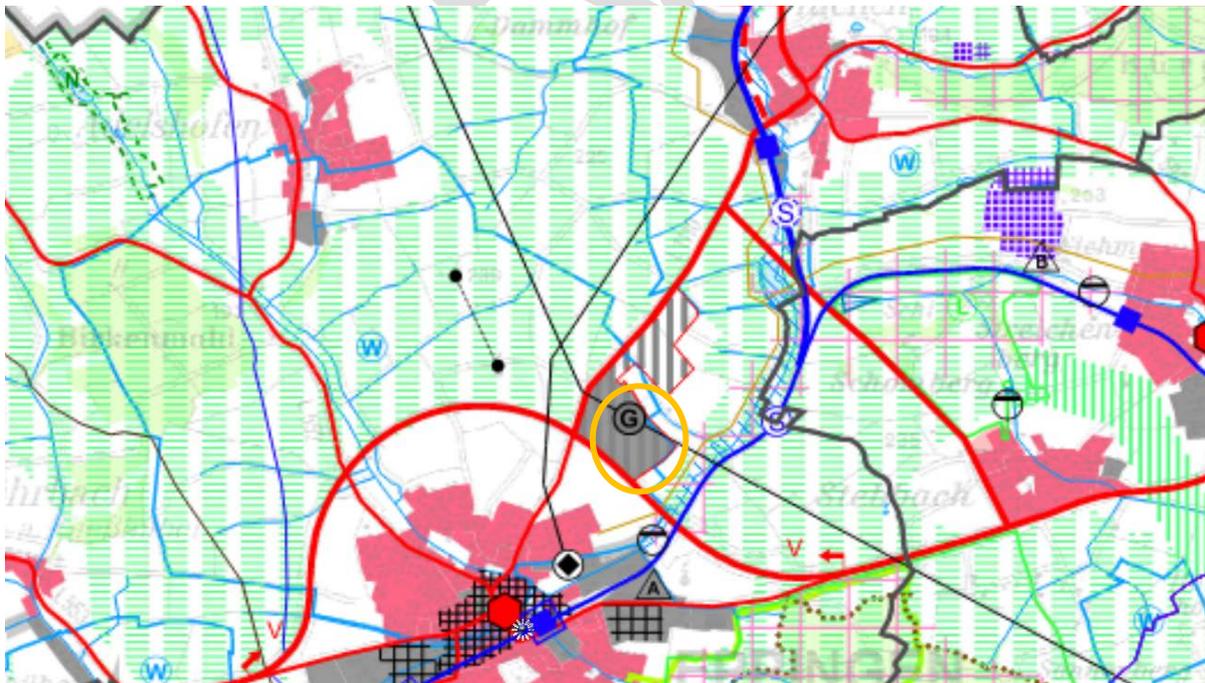
Die Stadt Eppingen befindet sich in der Region Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) - Eppingen - Schwaigern - Leingarten - Heilbronn - Weinsberg - Obersulm - Bretzfeld - Öhringen - Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell - Untermünkheim - Schwäbisch Hall - Ilshofen - Crailsheim - (Feuchtwangen).

### Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Im Regionalplan ist die Stadt Eppingen als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen. Die Kernstadt von Eppingen ist als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ausgewiesen.

Der Gewerbestandort Tiefental ist als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG): Entsprechend der Begründung des Regionalplans (Punkt 2.4.3.1.) werden zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt und gebietsscharf in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen nicht vereinbar sind.

**Abbildung 6:** Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



### Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet überlagert die beiden rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne „Tiefental I“ vom 12.10.2001 sowie „Tiefental II“ vom 29.05.2009. Der Bestandsbebauungsplan Tiefental I weist im Plangebiet zwei gewerbliche Bauflächen (GE 6 und GE 9) auf. Die maximale Gebäudehöhe ist bei einer Plateauhöhe von 209,0 m ü.NN im GE 9 mit 25,0m festgesetzt, im GE 6 liegt die maximale Gebäudehöhe bei einer Plateauhöhe von 207,5 m ü.NN bei 15,0m, im rückwärtigen Bereich zum Landschaftsraum hin bei 12,0m. Im GE 9 ist eine GRZ von 0,8 und im GE 6 von 0,5 festgesetzt. Im Bauungsplan ist zudem im Bereich des Baufelds GE 9 eine umlaufende Straßenerschließung vorgesehen, welche jedoch bislang nur auf der Westseite umgesetzt wurde.

Nördlich des Plangeltungsbereichs wurde bereits eine erste Änderung des Bestandsbebauungsplans Tiefental I vollzogen, hier ist über die 1. Änderung ein gegenüber dem Bestandsbebauungsplan größeres Baufenster mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14,0m bei einer Plateauhöhe von 213 m ü.NN und eine GRZ von 0,5 festgesetzt worden.

Im südlich angrenzenden Bestandsbebauungsplan Tiefental II sind eine maximale Gebäudehöhe von 18,0m und eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Abbildung 7: Bestandsbebauungsplan Tiefental I



Abbildung 8: Bestandsbebauungsplan Tiefental I, 1. Änderung

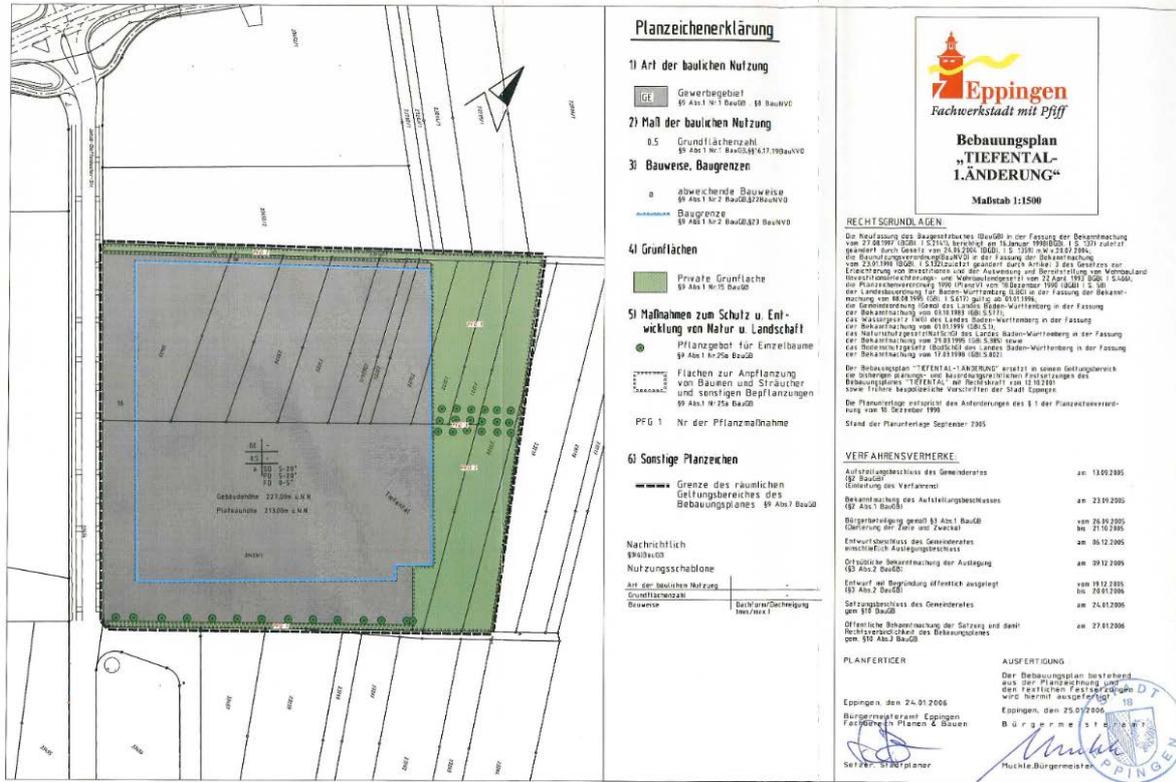
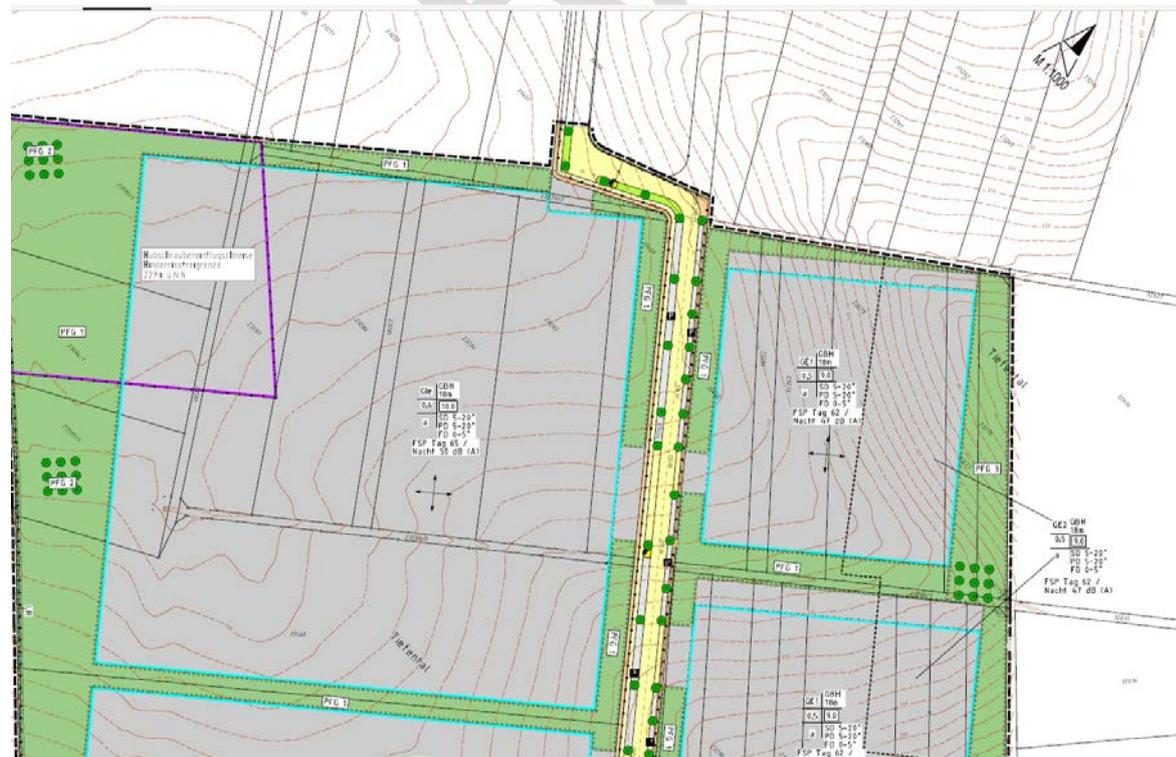


Abbildung 9: Bestandsbebauungsplan Tiefental II

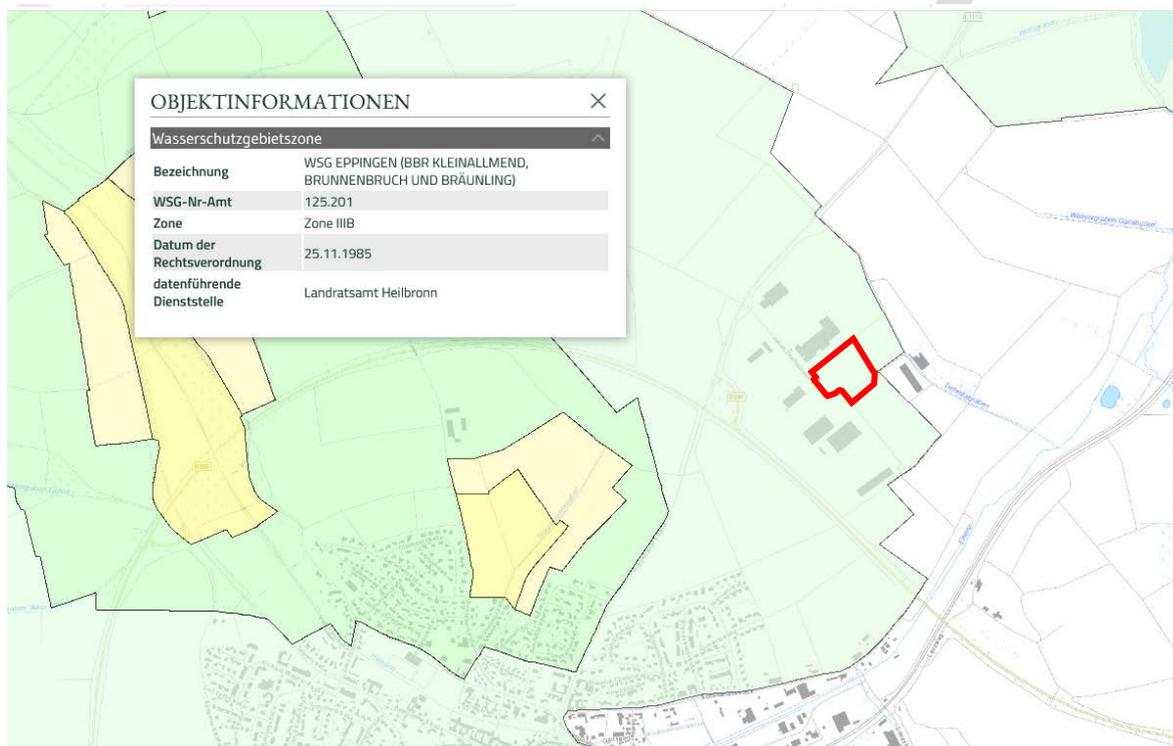


### Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes existieren keine natürlichen Gewässer und keine Hochwassergefahren ausgehend von natürlichen Gewässern.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes BBR Kleinallmend, Brunnenbruch und Bräunling.

Abbildung 10: Auszug Karte Wasserschutzgebiete (Quelle LUBW, 2022)



### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete / Biotopverbund

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht und keine Natura 2000-Gebietskulissen.

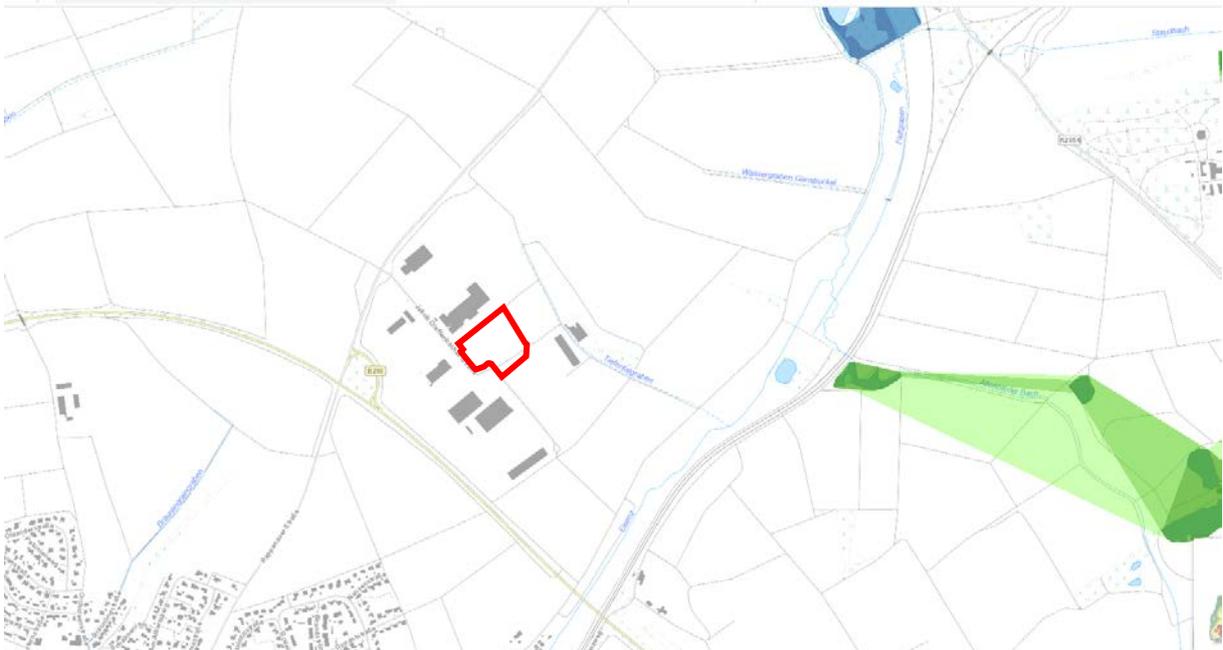
Strukturelemente bzw. über das NatSchG geschützte Streuobstbestände existieren innerhalb des Plangebietes nicht.

Das Plangebiet liegt nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds.

Abbildung 11: Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW, 2022)



Abbildung 12: Auszug landesweiter Biotopverbund (Quelle LUBW, 2022)



### **Altlasten**

Entsprechend der technischen Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GESA, Berlin, Stand 04.10.202) sind keine Kontaminationsverdachtsflächen oder sonstige Altlasten bekannt.

***Auf das Fachgutachten wird verwiesen.***

### **Boden- und Kulturdenkmale**

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein archäologischer Prüffall (Vorgeschichtliches / frühmittelalterliches Gräberfeld, Listen-Nr. 32).

Innerhalb der ausgewiesenen Verdachtsfläche ist grundsätzlich mit denkmalwerten archäologischen Zeugnissen von wissenschaftlicher und/oder heimatgeschichtlicher Bedeutung zu rechnen. Gegebenenfalls liegt der Erhalt im öffentlichen Interesse. Zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses wurde eine archäologische Prospektion durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Die Prospektion blieb ohne Befund.

***Auf den Prospektionsbericht wird verwiesen.***

### **Kampfmittel**

Entsprechend der technischen Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GESA, Berlin, Stand 04.10.202) sind laut Regierungspräsidium Stuttgart keine Anhaltspunkte für Kampfmittel vorhanden.

***Auf das Fachgutachten wird verwiesen.***

### **Landwirtschaftliche Belange**

#### **Wirtschaftsfunktionenkarte und Flächenbilanzkarte**

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung grundsätzlich eine sehr hohe Bedeutung.

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 beziehen, gleichermaßen gilt. Mit Blick auf die Flurbilanz ist ebenfalls festzustellen, dass der Plangeltungsbereich zwar in der Flurbilanzkarte als Vorrangfläche 1 enthalten ist.

Zu berücksichtigen ist im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren jedoch grundsätzlich, dass im Geltungsbereich bereits über die Bestandsbebauungspläne Tiefental I und II ein geltendes Planungsrecht für eine gewerbliche Bebauung existiert und damit der Flächenentzug für die Landwirtschaft bereits vordefiniert und planungsrechtlich abgesichert ist. Trotz der noch vor-

handenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist demnach der Plangeltungsbereich als gewerbliche Baulücke innerhalb des Bestandsgewerbegebietes Tiefental anzusehen und es erfolgt über die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Darstellung eines Sondergebietes wie auch über die begleitende Aufstellung des Bebauungsplans kein weitergehender Flächenentzug für die Landwirtschaft.

Abbildung 13: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2022)

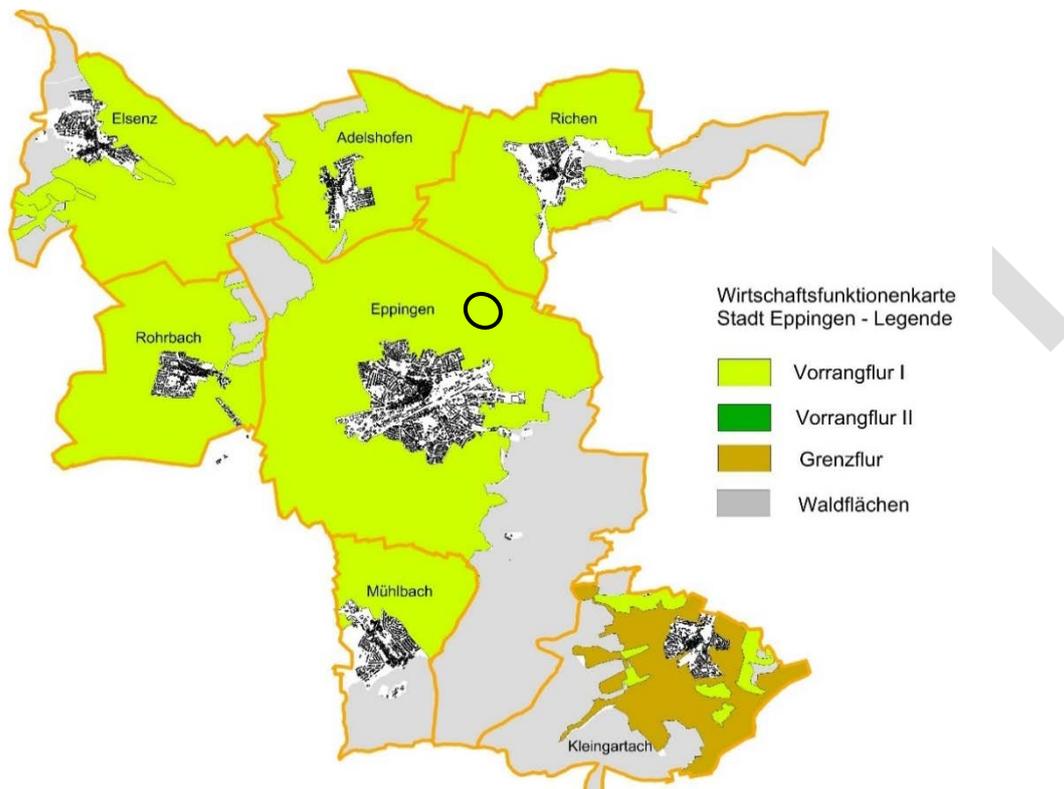


Abbildung 14: Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL, 2022)



## **Der 19. Änderung des Flächennutzungsplans zugrunde liegende städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption**

Der 19. Änderung des Flächennutzungsplans liegt eine Planung des Bundes zugrunde, welche innerhalb des Plangeltungsbereiches folgende Elemente vorsieht (nachfolgend verkürzter Auszug aus der Allgemeinen Beschreibung Einsatztrainingszentrum Zoll (ETZ) / BImA / PD):

- Ein Raumschießanlagenkomplex bestehend aus mehreren Schießständen sowie weiteren Räumen wie z.B. Schallschutzschleuse, Räumlichkeiten für die raumluftechnische Anlage (RLT-Anlage), Aufenthaltsraum und Räume zur Aufbewahrung von Waffen, Munition und Geräten.
- Ein Sportzentrum, welches neben der Durchführung von allgemeinen Dienstsportübungen auch der Übung von einsatzorientierter Selbstverteidigung in kombinierten Trainingsveranstaltungen dient.
- Ein Einsatztrainingsgebäude, in welchem realitätsnahe Simulationen von Einsatzszenarien erfolgen.
- Eine Außentrainingsfläche als Freifläche mit Fahrwegen, an den Aufbauten stehen z.B. Bushaltestellen, Hinweisschilder, Sitzbänke für das Trainieren von Szenarien mit Kfz-Abwicklung.
- Hundezwinger, die dazu dienen, die Tiere temporär bei Bedarf unterzubringen, wenn nicht gemeinsam mit dem Tier trainiert wird. Die Tiere befinden sich nur während der Trainingszeiten, parallel mit dem jeweiligen Hundeführer auf dem Gelände und werden nicht dauerhaft untergebracht.
- Eine LKW-Umfahrung für die An- und Ablieferung von Material sowie 150 Stellplätze, welche u.a. auch für Brandschutz- und ggf. weitere Übungen genutzt werden

Aufgrund des besonderen Schutzbedürfnisses der Anlage bedarf es zudem einer Einfriedigung bis zu einer Höhe von 2,20m zzgl. eines Übersteigschutzes.

Die im Süden vorhandene Wegeanbindung an die östlich liegende Hofstelle und den angrenzenden Landschaftsraum wird auf eine neue Wegeachse gelegt und leicht nach Südosten verschoben.



## **Bedarfsnachweis / Alternativenprüfung**

Der spezifische Bedarf der Nutzung der geplanten Sonderbaufläche ergibt sich aus einer bundesweiten Planung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Auftrag der Generalzolldirektion (GZD), im Rahmen derer eine Neustrukturierung des Trainingsbetriebs geprüft, der damit verbundene Bedarf erhoben und bundesweit 11 Standorte zum Aufbau von Einsatztrainingszentren des Zolls zur Deckung des Bedarfs vorgesehen sind. Hierbei hat sich der Standort Eppingen Tiefental als ein geeigneter Standort herauskristallisiert.

Die standörtliche Alternativenprüfung erfolgte im Zuge der bundesweiten Suche der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die 11 Standorte der Einsatztrainingszentren und einer internen Bewertung der in Frage kommenden Standorte im Zuge von Einzelbetrachtungen anhand erster Machbarkeitsprüfungen in Frage kommender Standorte.

Die Alternative am konkreten Standort Tiefental erfolgte auf architektonischer und städtebaulicher Ebene vor dem Hintergrund der im Raumprogramm der Einsatztrainingszentren festgelegten Nutzungsbausteine und deren möglicher und möglichst effektiver baulicher Anordnung innerhalb des Plangeltungsbereichs mit dem Ziel einer Einfahrt von der Haupteinfahrt des Gewerbegebietes aus, einer kompakt gruppierten städtebaulichen Anordnung der drei erforderlichen Hallenkomplexe und einer Zuordnung der Freiflächen in Richtung Siedlungsrand / Landschaftsraum.

## **Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der 19. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben.

In diesem Zusammenhang wird zudem auf die vorliegenden Fachgutachten verwiesen.

## Fachgutachten

Folgende Fachgutachten, die zu dem derzeit noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Einsatztrainingszentrum Tiefental“ eingeholt wurden, liegen vor:

- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 1 Untersuchungsbericht Altlasten (GIBS, Nürnberg, Stand 04.10.202)
- Technische Untersuchungen zur Baureifmachung für das Einsatztrainingszentrum am Standort Eppingen / Teil 2 Geotechnischer Untersuchungsbericht (GIBS, Nürnberg, Stand 05.10.202)
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan Einsatztrainingszentrum Zoll, Heine+Jud, Stuttgart, Stand 08.12.2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung zu Vögeln und Reptilien, roosplan, Backnang, Stand 07.02.2023
- Bodenschutzkonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG , Nürnberg, Stand 31.01.2023
- Abfallverwertungskonzept, GIBS GEOLOGEN + INGENIEURE GMBH & CO. KG, Nürnberg, Stand 07.02.2023
- Prospektionsbericht 2023-0014 Eppingen „Tiefental“, Landesamt für Denkmalpflege, Ludwigsburg, Stand 22.02.2023

Stuttgart, den 07.03.2023

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Eppingen, den 07.03.2023

Geschäftsbereich

Städtebauliche Entwicklung