

Bürgermeisteramt Eppingen
Marktplatz 1
75031 Eppingen

Bauen und Umwelt

Postanschrift:
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn
Frau Pfeil

Telefon 07131 994-7522
Fax 07131 994-83-7522
E-Mail Jana.Pfeil@landratsamt-heilbronn.de

Zimmer K403
Unser Zeichen 2024- 100026- BL
Datum 22.03.2024

Flächennutzungsplan "16. Änderung der 3. Gesamtfortschreibung"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

Natur- und Artenschutz

Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans ist zu klären, welche Bedeutung bzw. welches objektive Gewicht den Beständen artenschutzrechtlich geschützter Arten und sonstiger naturschutzfachlich bedeutender Arten im Rahmen der Umweltprüfung und Abwägung zukommt.

Außerdem ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG bei der späteren Verwirklichung der vorgesehenen Flächennutzung vermieden werden können oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich wird.

Der für die naturschutzrechtliche Beurteilung des Flächennutzungsplans benötigte Umweltbericht inklusive Darlegung der ermittelten und bewerteten Belange des Artenschutzes liegt noch nicht vor. Auch der aktuelle Landschaftsplan liegt noch nicht vor. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage dieser Unterlagen möglich. Wir empfehlen eine frühzeitige Vorlage der Unterlagen, um Planungshindernisse frühzeitig erkennen zu können.

Zu den einzelnen Teilgeltungsbereichen nehmen wir nach Prüfung der bisher vorliegenden Unterlagen wie folgt Stellung:

Standort „Wolfer“ - Stadtteil Adelshofen

Schutzgebiete

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop sowie der landesweite Biotopverbund sind von der Ausweisung nicht betroffen.

Vegetations- und Artenschutz

Die Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen (Ackerland und Grünland) genutzt. Auf den Flächen befinden sich Einzelgehölze, welche als landschaftsprä-

gend einzustufen und aus diesem Grund zu erhalten sind. Inwieweit diese Einzelgehölze darüber hinaus auch als wertvolle Habitatbäume zu bewerten sind, kann zum derzeitigen Stand der Planung nicht beurteilt werden, da die artenschutzrechtliche Prüfung noch nicht vorliegt. Artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Tiergruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien können nicht ausgeschlossen werden. In der Begründung wurde die artenschutzrechtliche Wertigkeit der Fläche mit grundlegendem Prüfbedarf festgestellt. In der Gesamtbeurteilung wird das Konfliktpotential aus Umweltsicht als durchschnittlich bis hoch eingestuft.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, ob eine Abschichtung des Betroffenheitsgrades (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) hinsichtlich des Artenschutzes erfolgt ist. Zum derzeitigen Stand der Planung kann nicht abgeschätzt werden, ob unüberwindbare, artenschutzrechtliche Hindernisse für nachfolgende Bauleitplanverfahren, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern, bestehen können.

Im weiteren Verlauf ist eine konkrete Abschichtung hinsichtlich des Betroffenheitsgrades artenschutzrechtlicher Belange vorzunehmen. Je nach Grad der Betroffenheit sind gegebenenfalls weiterführende artenschutzrechtliche Erhebungen erforderlich.

Standort „Burgberg“ - Stadtteil Richen

Vegetations- und Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde im Rahmen des parallelgeführten Bebauungsplanverfahrens „Burgberg“ geprüft und die artenschutzrechtlichen Konflikte hinsichtlich der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans abgehandelt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG können mittels Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vermieden werden.

Die im Teilgeltungsbereich befindlichen Streuobstgehölze (eine unbekannte Birne und eine „Owener Mostbirne“), welche zum Streuobstlehrpfad gehören und das Landschaftsbild prägen, sind in den vorliegenden Unterlagen nicht aufgeführt. Diese zwei Streuobstgehölze sind aufgrund des Alters, des Stammumfangs sowie der vorhandenen Baumhöhlen aus naturschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (uNB) wurde bereits auf Ebene des parallel verlaufenden Bauleitplanverfahrens darauf hingewiesen, dass diese Bäume erhalten werden sollten. Bisher wurde dies nicht berücksichtigt.

Verlust von potentiellen Ökokontoflächen

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans ist die Fläche im Ausgangszustand als potentielle Ökokontofläche ausgewiesen.

Ob diese Fläche auch im Landschaftsplan aufgeführt ist, kann nicht beurteilt werden, da der Landschaftsplan noch nicht vorliegt.

Im weiteren Verfahren ist darzulegen, ob aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans eine andere, ebenso geeignete Fläche als potentielle Ökokontofläche ausgewiesen wird.

Standort „Zylinderhof IV“ - Kernstadt Eppingen

Schutzgebiete

An die nordöstliche Gebietsgrenze schließt entlang des Hilsbachverlaufs das gesetzlich geschützte Biotop „Auswaldstreifen am Grenzgraben II“ an. Weitere Schutzgebietskulissen sowie der landesweite Biotopverbund sind nicht betroffen.

Bezüglich des Biotops bitten wir um frühzeitige Beachtung der unten aufgeführten Hinweise.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange, insbesondere für Amphibien, Brutvögel, Fledermäuse sowie Reptilien können nicht ausgeschlossen werden. Gemäß der Begründung besteht ein artenschutzrechtliches Prüferfordernis. In der Gesamtbeurteilung wird das Konfliktpotential aus Umweltsicht als durchschnittlich eingestuft.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, ob eine Abschichtung des Betroffenheitsgrades (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) hinsichtlich des Artenschutzes erfolgt ist. Zum derzeitigen Stand der Planung kann nicht abgeschätzt werden, ob unüberwindbare, artenschutzrechtliche Hindernisse für nachfolgende Bauleitplanverfahren, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern, bestehen können.

Im weiteren Verlauf ist eine konkrete Abschichtung hinsichtlich des Betroffenheitsgrades artenschutzrechtlicher Belange vorzunehmen. Je nach Grad der Betroffenheit sind gegebenenfalls weiterführende artenschutzrechtliche Erhebungen erforderlich.

Verlust von potentiellen Ökokontoflächen

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans ist die Fläche im Ausgangszustand als potentielle Ökokontofläche ausgewiesen. Ob diese Fläche auch im Landschaftsplan aufgeführt ist, kann nicht beurteilt werden, da der Landschaftsplan noch nicht vorliegt.

Im weiteren Verfahren ist darzulegen, ob aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans eine andere, ebenso geeignete Fläche als potentielle Ökokontofläche ausgewiesen wird.

Standort „Odenberg“ - Kernstadt Eppingen

Schutzgebiete

Der Teilgeltungsbereich grenzt unmittelbar an das gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg am Rand des Gewanns Kleiner Hellberg“ und an das Landschaftsschutzgebiet „Hügel und Bachtäler zwischen Eppingen und Mühlbach“ an. Der landesweite Biotopverbund trockener Standorte – 1.000 m Suchraum wird westlich auf einer geringen Teilfläche tangiert. Der Biotopverbund mittlere Standorte befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereichs, ist aber teilweise nur ca. 50 m von diesem entfernt. Bezüglich Biotop, Biotopverbund und Landschaftsschutzgebiet bitten wir um Beachtung der unten aufgeführten Hinweise.

Artenschutz

Aufgrund der umliegenden Streuobstbestände und Wiesenflächen ist der Teilgeltungsbereich aus artenschutzfachlicher Sicht als hochwertig einzustufen.

Die Fläche des Teilgeltungsbereichs ist an sich, aufgrund der reinen ackerbaulichen Nutzung sowie der Kulissenwirkung durch die bereits bestehende Bebauung, aus artenschutzfachlicher Sicht als eher geringwertig einzustufen. Artenschutzrechtliche Auswirkungen auf die umliegenden Streuobstbestände und Wiesenflächen bei einer zukünftigen Bebauung können nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse.

Gemäß der Begründung besteht ein artenschutzrechtliches Prüferfordernis. In der Gesamtbeurteilung wird das Konfliktpotential aus Umweltsicht als durchschnittlich eingestuft.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, ob eine Abschichtung des Betroffenheitsgrades (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) hinsichtlich des Artenschutzes erfolgt ist. Zum derzeitigen Stand der Planung kann nicht abgeschätzt werden, ob unüberwindbare, artenschutzrechtliche Hindernisse für nachfolgende Bauleitplanverfahren, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern, bestehen können.

Im weiteren Verlauf ist eine konkrete Abschichtung hinsichtlich des Betroffenheitsgrades artenschutzrechtlicher Belange vorzunehmen. Je nach Grad der Betroffenheit sind gegebenenfalls weiterführende artenschutzrechtliche Erhebungen erforderlich.

Standort „Willensberg“ - Stadtteil Mühlbach

Schutzgebiete

Der Teilgeltungsbereich liegt im Naturpark Stromberg-Heuchelberg und grenzt unmittelbar an die gesetzlich geschützten Biotope „Feldhecken im und am Gewann Buckelrain nördlich von Mühlbach“, „Feldhecke am 'Willensberg'“ sowie „Trockenmauern am 'Willensberg'“ an.

Im westlichen Bereich befindet sich direkt angrenzend das Landschaftsschutzgebiet „Hügel und Bachtäler zwischen Eppingen und Mühlbach“.

Über 50 % des Teilgeltungsbereichs liegen im 1.000 m - Suchraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Der westliche Randbereich liegt im 500 m - Suchraum. Der Biotopverbund trocknender Standorte befindet sich direkt angrenzend im Südosten des ausgewiesenen Standorts. Westlich angrenzend verläuft außerdem die Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte.

Die Fläche dient überwiegend der ackerbaulichen Nutzung, neben den o. g. Biotopen befindet sich jedoch auch ein kleiner Teil an Grünland sowie eine Reihe von Obstbäumen im Plangebiet, deren Schutzstatus im räumlichen Zusammenhang geprüft werden muss. Im Osten grenzt die bestehende Bebauung an, der Standort ist jedoch aufgrund der Kuppellage relativ exponiert.

Bezüglich Biotop, Biotopverbund und Landschaftsschutzgebiet bitten wir um frühzeitige Beachtung der unten aufgeführten Hinweise.

Artenschutz

Die im Westen verlaufenden Biotope, Streuobstbestände und Wiesenflächen sind artenschutzfachlich als hochwertig einzustufen.

Das Heranrücken der zukünftigen Bebauung auf die umliegenden Streuobstbestände und Wiesenflächen bietet sehr wahrscheinlich ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Dies gilt insbesondere für die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse sowie Reptilien. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kontaktlebensräume zu untersuchen.

In der Gesamtbeurteilung wird das Konfliktpotential aus Umweltsicht als durchschnittlich bis hoch eingestuft.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, ob eine Abschichtung des Betroffenheitsgrades (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) hinsichtlich des Artenschutzes erfolgt ist. Zum derzeitigen Stand der Planung kann nicht abgeschätzt werden, ob unüberwindbare, artenschutzrechtliche Hindernisse für nachfolgende Bauleitplanverfahren, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern, bestehen können.

Im weiteren Verlauf ist eine konkrete Abschichtung hinsichtlich des Betroffenheitsgrades artenschutzrechtlicher Belange vorzunehmen. Je nach Grad der Betroffenheit sind gegebenenfalls weiterführende artenschutzrechtliche Erhebungen erforderlich.

Standort „Brandstatt“ - Stadtteil Kleingartach

Schutzgebiete

Der Teilgeltungsbereich liegt im Naturpark Stromberg-Heuchelberg und im Landschaftsschutzgebiet „Leintal mit Seitentälern und angrenzenden Gebieten“.

Für die Realisierung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Landschaftsschutzgebiets „Leintal mit Seitentälern und angrenzenden Gebieten“ erforderlich. Hierzu fanden bereits Abstimmungen zwischen der Stadt Eppingen und der unteren Naturschutzbehörde statt. Sinnvolle Ausgleichsflächen wurden gefunden und die erforderlichen Unterlagen werden derzeit von der Stadt Eppingen zusammengestellt. Im nächsten Schritt wird das Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebiets nach § 24 NatSchG durchgeführt.

Des Weiteren grenzt im südlichen Bereich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke westlich 'Eichbühl'“ an.

Im Norden ragt geringfügig das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke an der südlichen Heuchelbergstraße“ ins Plangebiet.

Der südlichste Teil des Plangebiets liegt im 500 m – Suchraum des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte.

Bezüglich Biotop und Biotopverbund bitten wir um frühzeitige Beachtung der unten aufgeführten Hinweise.

Artenschutz

Der Teilgeltungsbereich besteht aus brachliegender Wiesen- und Grünlandflächen sowie Acker.

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial kann aufgrund der angrenzenden und zum Teil älteren Gehölzbestände nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien.

In der Gesamtbeurteilung wird das Konfliktpotential aus Umweltsicht als gering bis durchschnittlich eingestuft.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, ob eine Abschichtung des Betroffenheitsgrades (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) hinsichtlich des Artenschutzes erfolgt ist. Zum derzeitigen Stand der Planung kann nicht abgeschätzt werden, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse für nachfolgende Bauleitplanverfahren, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern, bestehen können.

Im weiteren Verlauf ist eine konkrete Abschichtung hinsichtlich des Betroffenheitsgrades artenschutzrechtlicher Belange vorzunehmen. Je nach Grad der Betroffenheit sind gegebenenfalls weiterführende artenschutzrechtliche Erhebungen erforderlich.

Standort „Weststadt IV“ - Kernstadt Eppingen

Schutzgebiete

Die Fläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Schutzgebiete sowie landesweiter Biotopverbund sind nicht betroffen.

Artenschutz

Ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial kann für die Artengruppen der Offenlandbrüter nicht ausgeschlossen werden, somit besteht dahingehend Prüfbedarf.

In der Gesamtbeurteilung wird das Konfliktpotential aus Umweltsicht als durchschnittlich eingestuft.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, ob eine Abschichtung des Betroffenheitsgrades (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) hinsichtlich des Artenschutzes erfolgt ist. Zum derzeitigen Stand der Planung kann nicht abgeschätzt werden, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse für nachfolgende Bauleitplanverfahren, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern, bestehen können.

Im weiteren Verlauf ist eine konkrete Abschichtung hinsichtlich des Betroffenheitsgrades artenschutzrechtlicher Belange vorzunehmen. Je nach Grad der Betroffenheit sind gegebenenfalls weiterführende artenschutzrechtliche Erhebungen erforderlich.

Hinweise

Biotope

Wie oben dargestellt sind teilweise besonders geschützte Biotope sowohl direkt als auch randlich von den Planungen betroffen. Werden Biotope in einen Bebauungsplan aufgenommen und somit zukünftig dem Innenbereich zugeordnet, verlieren sie ihren Status als besonders geschützte Biotope. Selbst wenn die Gemeinde in ihrem Bebauungsplan für die Biotope eine Pflanzbindung festsetzt, stellt dies nicht den gleichen Schutzstatus dar, da Pflanzbindungen durch einfache Bebauungsplanänderungen wieder wegfallen können.

Nach § 30 Abs. 2 S.1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten.

Im Rahmen der frühzeitigen Planung empfehlen wir, Biotope möglichst außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen bzw. des Flächennutzungsplans zu belassen, sodass der Schutzstatus der Biotope erhalten bleibt und die Eingriffe nicht zusätzlich ausgeglichen werden müssen. Sollte doch ein Eingriff erfolgen, ist dieser art- und wertgleich auszugleichen. Hierzu muss rechtzeitig vor Eingriff ein Antrag auf Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden.

Biotopverbund

Wie oben aufgeführt, liegen die Plangebiete teilweise innerhalb des landesweiten Biotopverbunds.

Der Biotopverbund wurde aufgrund von Vorschriften der EU eingeführt und befindet sich derzeit noch in der Schaffung. Die Ziele des Biotopverbundes sind in § 21 Absatz 1 BNatSchG formuliert. Danach dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung von Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Wichtig ist hier der Erhalt der Funktionen und nicht die bloße räumliche Verbindung von Flächen. Vielfach genügt auch ein ausreichend dichtes Raster. Zu den Funktionen gehören u. a. die Aufrechterhaltung von Wandermöglichkeiten zwischen Lebensräumen, der regelmäßige Austausch und die Besiedlung neu entstehender Lebensräume und die Reaktionsmöglichkeit auf klimatische Veränderungen. Nach § 20 Abs. 1 BNatSchG soll das Netz verbundener Biotope mindestens 10 % der Fläche eines jeden Bundeslandes umfassen.

Mit Aufnahme des Biotopverbunds in die Gesetzgebung haben alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen, diesen zu stärken und zu sichern (§ 22 Abs. 1 – 3 NatSchG).

Bei Ausweisung von Plangebieten innerhalb des Biotopverbunds muss dieser frühzeitig berücksichtigt werden. Gemäß § 22 Abs. 2 NatSchG ist der Eingriff in einen Biotopverbund durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Landschaftsschutzgebiete

Die Plangebiete grenzen teilweise an Landschaftsschutzgebiete an.

Gemäß §26 Abs. 1 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

In der Planung sollte daher angrenzend zur Bebauung der entsprechenden Fläche eine „grüner Zwischenraum“ erhalten bleiben.

Landwirtschaft

Nach § 16 (1) LLG stellen landwirtschaftliche Flächen für die Landwirtschaft die zentrale Produktionsressource dar. Ein Ziel des Landes ist es, landwirtschaftliche Flächen zu schützen und zur Landschaftsentwicklung beizutragen. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sollen nach Möglichkeit geschont werden.

Die neu in die Planungen aufgenommenen Entwicklungsfläche sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit sehr guten Böden (Vorrangflur). Gute Böden im Bezirk sind für die hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe die Existenzgrundlage. Für uns alle produzieren diese Betriebe im Haupt- oder Nebenerwerb Futtermittel und/oder Nahrungsmittel. Bei der Bauleitplanung soll nach § 1 a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach §1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. V. 12.12.1969 – 4 C 105.66). Da vorliegend die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir empfehlen weiterhin die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (www.flurbilanz.de).

Zudem fordert § 1a (2) BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie § 1 (5) BauGB den Vorrang der Innenentwicklung. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll nachvollziehbar begründet werden.

Es werden in Summe ca. 11,6 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, davon sind mehrere Landwirte betroffen.

Zu den Flächen im Einzelnen:

Adelshofen – Wolfer – Wohnbaufläche

Gegen die Überplanung von rund 0,6 ha großen Fläche bestehen Bedenken. In der Digitalen Flurbilanz 2022 sind diese Flächen als Vorrangflur bewertet. Es handelt sich bei diesen Flächen um sehr fruchtbare Böden für die Erzeugung von hochwertigen Lebens- und Futtermittel. Diese Flächen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten und der landwirtschaftlichen Bodenertragsnutzung vorzuhalten. Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken. Des Weiteren gibt es 280m südwestlich davon zwei landwirtschaftliche Hofstellen, die allerdings aktuell nicht mehr aktiv sind.

Richen – Burgberg - Wohnbaufläche

Gegen die Überplanung von rund 0,6 ha großen Fläche bestehen Bedenken. In der Digitalen Flurbilanz 2022 sind diese Flächen als Vorrangflur bewertet. Es handelt sich bei diesen Flächen um sehr fruchtbare Böden für die Erzeugung von hochwertigen Lebens- und Futtermittel. Diese Flächen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten und der landwirtschaftlichen Bodenertragsnutzung vorzuhalten. Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken. Des Weiteren gibt es 400 m südwestlich davon eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung, diese darf in der zukünftigen Entwicklung nicht behindert werden.

Eppingen – Zylinderhof IV- Wohnbaufläche

Gegen die Überplanung von rund 4,3 ha großen Fläche bestehen Bedenken. In der Digitalen Flurbilanz 2022 sind diese Flächen als Vorrangflur bewertet. Es handelt sich bei diesen Flächen um sehr fruchtbare Böden für die Erzeugung von hochwertigen Lebens- und Futtermittel. Diese Flächen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten und der landwirtschaftlichen Bodenertragsnutzung vorzuhalten. Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Eppingen – Odenberg- Wohnbaufläche

Gegen die Überplanung von rund 1,9 ha großen Fläche bestehen Bedenken. In der Digitalen Flurbilanz 2022 sind diese Flächen als Vorrangflur bewertet. Es handelt sich bei diesen Flächen um sehr fruchtbare Böden für die Erzeugung von hochwertigen Lebens- und Futtermittel. Diese Flächen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten und der landwirtschaftlichen Bodenertragsnutzung vorzuhalten. Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken. Des Weiteren gibt es 400 m südwestlich davon eine landwirtschaftliche Hofstelle, diese darf in der zukünftigen Entwicklung nicht behindert werden.

Mühlbach - Willensberg- Wohnbaufläche

Gegen die Überplanung von rund 3,0 ha großen Fläche bestehen Bedenken. In der Digitalen Flurbilanz 2022 sind diese Flächen als Vorrangflur bewertet. Es handelt sich bei diesen Flächen um sehr fruchtbare Böden für die Erzeugung von hochwertigen Lebens- und Futtermittel. Diese Flächen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten und der landwirtschaftlichen Bodenertragsnutzung vorzuhalten. Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken. Des Weiteren gibt es 250 m nordwestlich davon eine landwirtschaftliche Hofstelle, diese darf in der zukünftigen Entwicklung nicht behindert werden.

Kleingartach - Brandstatt- Wohnbaufläche

Gegen die Überplanung von rund 1,2 ha großen Fläche bestehen Bedenken. In der Digitalen Flurbilanz 2022 sind diese Flächen als Vorbehaltsflur bewertet. Es handelt sich bei diesen Flächen um sehr fruchtbare Böden für die Erzeugung von hochwertigen Lebens- und Futtermittel. Diese Flächen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten und der landwirtschaftlichen Bodenertragsnutzung vorzuhalten. Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken. Des Weiteren gibt es 250 m südwestlich davon eine landwirtschaftliche Hofstelle, diese darf in der zukünftigen Entwicklung nicht behindert werden.

Eppingen - Weststadt IV- Gewerbebaufläche

Gegen die Überplanung von rund 0,8 ha großen Fläche bestehen Bedenken. In der Digitalen Flurbilanz 2022 sind diese Flächen als Vorbehaltsflur bewertet. Es handelt sich bei diesen Flächen um sehr fruchtbare Böden für die Erzeugung von hochwertigen Lebens- und Futtermittel. Diese Flächen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten und der landwirtschaftlichen Bodenertragsnutzung vorzuhalten. Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken. Des Weiteren gibt es 300 m südlich davon eine landwirtschaftliche Hofstelle, diese darf in der zukünftigen Entwicklung nicht behindert werden.

Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz

Aus fachlicher Sicht bestehen zu den Baugebieten „Odenberg“ in Eppingen, „Brandstatt II – 1. Änderung“ in Eppingen-Kleingartach, „Burgberg“ in Eppingen-Richen, „Willensberg“ in Eppingen-Mühlbach, „Wolfer“ in Eppingen-Adelshofen, „Weststadt“ in Eppingen folgende Anmerkungen:

Gewässerschutz/Hochwasserschutz

Die Plangebiete werden durch keine Gewässer berührt.

Starkregen

Für das Einzugsgebiet der Stadt Eppingen liegen keine Starkregenrisikountersuchung gemäß Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vor. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausweisung von neuen Baugebieten der Vorhabenträger die Auswirkungen von Starkregenabflüssen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen hat.

Die Ergebnisse aus der Starkregenrisikountersuchung sind in den Unterlagen zu den jeweiligen Bebauungsplänen darzustellen.

„Zylinderhof IV“ in Eppingen

Gewässerschutz

Im nordöstlichen Bereich verläuft der Hilsbach (Gewässer zweiter Ordnung (G.II.O), ein Programmgewässer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Gemäß § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 1 WG ist zum Gewässer im Außenbereich ein zehn Meter und im Innenbereich ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen vorzuhalten. Als sog. Schutzstreifen dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion eines Gewässers.

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer Landseite der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt.

Der Gewässerrandstreifen am Hilsbach beträgt im vorliegenden Fall 5 Meter ab der Böschungsoberkante.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Gewässerrandstreifen deklaratorisch mit zu berücksichtigen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für den Hilsbach (Gewässer II.O, WRRL-Gewässer) ein Gewässerentwicklungsplan (Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Walter Simon) existiert. Es wird angeregt, im Rahmen der Entwicklung des Neubaugebietes den Hilsbach entsprechend den Vorgaben des Gewässerentwicklungsplanes mit zu entwickeln.

Hochwasserschutz

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) als Überflutungsfläche des Hilsbachs ausgewiesen.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt hier, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. In den Unterlagen zum Bebauungsplan ist deshalb auf die Hochwassergefährdung einzugehen.

Starkregen

Für das Einzugsgebiet der Stadt Eppingen liegen keine Starkregenerisikountersuchung gemäß Leitfaden (Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg) vor. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausweisung von neuen Baugebieten der Vorhabenträger die Auswirkungen von Starkregenabflüssen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen hat.

Die Ergebnisse aus der Starkregenerisikountersuchung sind in den Unterlagen zum Bebauungsplan darzustellen.

Grundwasser/Altlasten/Boden

Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zur Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt Stellung genommen:

Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderungen des Flächennutzungsplans.

Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes im Detail wurden bzw. werden auf Ebene der Bebauungspläne geprüft.

Abwasser

Seitens des Fachbereiches kommunales Abwasser bestehen zum vorliegenden Flächennutzungsplan „16. Änderung der 3. Gesamtfortschreibung“ derzeit keine Anmerkungen.

Straßen und Verkehr

Das Plangebiet umfasst die Standorte: Adelshofen, Richen, Eppingen, Mühlbach, Kleingartach.

Details bezüglich Straßenbau und Straßenverkehrsrecht werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens angeregt.

ÖPNV

Die Entfernung des Standorts „Weststadt IV“ zur nächsten Bushaltestelle oder zum nächsten Bahnhof liegt außerhalb der vom Nahverkehrsplan 2013 vorgegebenen Einzugsradien.

Bei einer Realisierung des Plangebietes ist deshalb zu bedenken, dass der Fußweg zum nächsten Haltestelle SPNV mehr als 19 Minuten und zur nächsten Haltestelle ÖPNV mehr als 11 Minuten beträgt.

Immissionsschutz und Gewerbe

Allgemein zu geplanten Wohngebieten

Es wird empfohlen im Hinblick auf die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Gefahr von Spritzmittelabdrift und Staubeinträgen bei Arbeiten in Trockenperioden insbesondere zu geplanten Wohngebieten einen möglichst mit Heckenpflanzen bewachsenen, ausreichend bemessenen Randstreifen mit Pufferwirkung vorzusehen.

Eppingen - Zylinderhof IV

Es wird angeregt, die verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen der Adelshofer Straße, B 293 und Freizeitgelände Kolping-Familie mindestens im Rahmen einer gutachterlichen Aussage betrachten zu lassen.

Es wird empfohlen eine Geruchsausbreitungsrechnung der nördlich angrenzenden Hofstelle in ca. 400m auf das geplante Wohngebiet erstellen zu lassen.

Mühlbach - Willensberg

Es wird angeregt, die verkehrsbedingten/gewerblichen Lärmeinwirkungen der K2149/westlich des Himmelreichbachs angrenzenden gewerblichen Bauflächen mindestens im Rahmen einer gutachterlichen Aussage betrachten zu lassen.

Kleingartach - Brandstatt

Es wird empfohlen eine Geruchsausbreitungsrechnung und eine Lärmprognose ausgehend des im Süden in rund 150m angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs auf das geplante Wohngebiet erstellen zu lassen.

Freundliche Grüße

Jana Pfeil