

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemmingen – Ittlingen

**14. Änderung des Flächennutzungsplans 2017
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
im Parallelverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB
i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB
zum Bebauungsplan „Wolfsgasse II“
in Eppingen-Elsenz**

**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 Bauleitplanung ist die konkret vorliegende Planung zur Entwicklung des Baugebietes „Wolfsgasse II“ in Eppingen-Elsenz. Im Zuge der Baugebietsentwicklung sollen Individualwohnungsbaueingebote geschaffen werden, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen in der Gesamtstadt Eppingen nachzukommen und damit die Wohnraumversorgung sicherzustellen.

Hintergrund ist, dass derzeit innerhalb der Stadt Eppingen keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht mobilisierbar sind.

So wurden die in den letzten Jahren entwickelten Wohnbauflächen sowohl in der Innen- wie auch in der Außenentwicklung durchgängig realisiert und aufgesiedelt. Dies gilt insbesondere für die letzte große Entwicklungsfläche „Vogelsgrund II“ mit knapp 13 ha Gesamtfläche im Süden von Eppingen, welche nahezu vollständig aufgesiedelt wurde und in welcher auch die letzten größeren Potenziale an Geschößwohnungsbau umgesetzt wurden. Dies gilt aber auch für die wohnbaulichen Entwicklungsflächen in den Stadtteilen, so auch für die Wohnbaufläche „Wolfsgasse“ in Elsenz, welche aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde.

Weitergehende Flächenpotenziale bietet der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen derzeit noch mit dem Gebiet „Lerchenberg“ andockend an die aufgesiedelte Fläche „Vogelsgrund II“ im Süden der Kernstadt Eppingen sowie in den Flächen Wolfer/Südrand im Stadtteil Adelshofen und Burgberg im Stadtteil Richen. Der Standort Lerchenberg bildet hier jedoch den Siedlungsabschluss in Richtung der sensiblen Hangflächen am Kraichgaurand und kommt für eine Entwicklung zu Deckung des Wohnraumbedarfes nicht vordergründig in Frage. Die Flächen in Adelshofen und Richen sollen zudem weiterhin für eine wohnbauliche Entwicklung in diesen Stadtteilen vorgehalten werden.

Vor diesem Hintergrund, sowie der fehlenden Angebotssituation im Stadtteil Elsenz und der gleichzeitig weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Bauplätzen hat sich der Gemeinderat der Stadt Eppingen entschlossen, den Standort „Wolfsgasse II“ in Eppingen-Elsenz wohnbaulich zu entwickeln. Das Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans besteht damit in der Ermöglichung eines weiteren Wohnbauflächenangebotes im Stadtteil Elsenz, auch in Bezug auf die Angebotssituation in der Gesamtstadt Eppingen.

Da der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen bislang am geplanten Standort keine Entwicklungsoption vorsah, 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. 752.015 „Wolfsgasse II“ in Eppingen-Elsenz (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 28.07.2020, die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB in der Gemeinde Gemmingen am 29.10.2020, in den übrigen Verbandsgemeinden am 30.10.2020. Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte in Gemmingen am 29.10.2020, in den übrigen Verbandsgemeinden am 30.10.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 02.11.2020 bis 20.11.2020 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 02.11.2020 bis 20.11.2020 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 21.04.2021 gefasst. Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Gemmingen am 01.07.2021, in den übrigen Verbandsgemeinden am 02.07.2021.

Der Entwurf mit Begründung wurde nachfolgend gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Verbandsgemeinden vom 12.07.2021 bis 11.08.2021 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 12.07.2021 bis 11.08.2021 durch Versand der Unterlagen des Entwurfs.

Fachgutachten / Artenschutz

Folgende Fachgutachten wurden zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Wolfsgasse II“ eingeholt:

- Artenschutzprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Oktober 2019
- Prospektionsbericht 2019-0320 Eppingen-Elsenz „Wolfsgasse“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 11.11.2019
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 06.03.2020
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 17.12.2019
- Geruchsmissionsprognose zum Bebauungsplan „Wolfsgasse“, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand Januar 2015
- Ergänzende Stellungnahme zu Geruchsmissionen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 24.09.2019

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 14. 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	Erhebliche Eingriffswirkung
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 Flächen	mittlere Erheblichkeit
Klima	Funktion zur Kaltluftentstehung mit mittlerer Bedeutung für angrenzende Siedlungslagen	unerheblich
Mensch und Erholung	Landwirtschaftliche Wegeverbindungen mit Bedeutung für die siedlungsnahen Erholungsnutzung	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	Archäologischen Prüffall, landwirtschaftliches Ertragspotentials als Sachgut	mittlere Erheblichkeit

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Die Wohnbaufläche „Wolfsgasse“ im Stadtteil Elsenz, welche aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, ist inzwischen nahezu vollständig aufgesiedelt. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan keine weiteren Flächenpotenziale in Elsenz vorhanden. Deshalb wurde von Seiten der Verwaltung geprüft, ob neben dem Standort „Lerchenberg“ in der Kernstadt, sowie den Standorten „Wolfer/Südrand“ im Stadtteil Adelshofen und „Burgberg“ im Stadtteil Richen auch weitere, alternative Standorte sowohl in der Kernstadt, als auch in den Stadtteilen möglich und aktivierbar sind.

In Elsenz kommt dabei aufgrund der Siedlungsstruktur mit den vorhandenen Gewerbestandorten sowie den im Norden und Westen angrenzenden Waldflächen letztlich nur der gewählte Standort in Frage. Durch die geplante Arrondierung kann dabei das Ziel eines kompakten Siedlungskörpers verfolgt werden.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort

Anhand verschiedener städtebaulicher Entwürfe wurden mögliche Entwicklungsalternativen am Standort „Wolfsgasse II“ im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Zusammenfassend ergab sich dabei das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept, da

- die Erschließung aus dem Bestandsgebiet nur von der Weisenbergstraße aus möglich ist,
- zum angrenzenden Landschaftsraum im Norden und Osten eine städtebauliche Abstufung der Gebietsdichte vorgesehen werden soll
- und ausreichende Abstände zu landwirtschaftlichen Erschließungswegen und dem Friedhofsgelände eingehalten werden sollen.

Optimierung der Planung, Vermeidung unnötiger Eingriffswirkungen

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt im Kontext zur dörflich geprägten Ortslage von Elsenz überwiegend eine aufgelockerte Bebauung dar. Teilweise wird allerdings auch eine verdichtete Bebauung mit Ketten- und Reihenhäusern ermöglicht, um bei der Entwicklung soweit wie möglich Fläche zu sparen und den Vorgaben der Regionalplanung zur Siedlungsdichte zu entsprechen. Dadurch kann ein abgestufter, grünordnerisch gestalteter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft erreicht werden.

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:

Regierungspräsidium Stuttgart

- Hinweis auf Wohnbauflächenbedarf bis 2030
 - o *Kenntnisnahme, wird bei nachfolgenden Planungen beachtet*
- Hinweis auf abschließende Ausformung des Vorranggebiet für Landwirtschaft
 - o *Kenntnisnahme*

Landratsamt Heilbronn

- Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht aufgrund des Eingriffs in Böden sehr hoher Qualität
 - o *Verweis auf fehlende Standortalternativen und Vermeidungsoptionen*
- Hinweise zu landwirtschaftlichen Emissionen
 - o *Verweis auf Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren*
- Anregung einen Randstreifen mit Pufferwirkung zum Schutz vor Einträgen von angrenzenden Ackerflächen vorzusehen
 - o *Verweis auf Bebauungsplan (festgesetztes flächiges Pflanzgebot am nördlichen und östlichen Rand)*

Regionalverband Heilbronn-Franken

- Hinweis auf abschließende Ausformung des Vorranggebiet für Landwirtschaft
 - o *Kenntnisnahme*

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

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 09.04.2021 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:

Regierungspräsidium Stuttgart

- Hinweis auf Wohnbauflächenbedarf bis 2030
 - o *Kenntnisnahme, wird bei nachfolgenden Planungen beachtet*

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 03.09.2021 wird verwiesen.

Feststellungsbeschluss

Der Feststellungsbeschluss der Bauleitplanung erfolgte durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen am 23.09.2021.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 29.11.2021 (AZ.: RPS21-2511-3 / 36) genehmigt.

Gefertigt: Eppingen, 07.12.2021

Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung

gez. Sybille Döngi