



Große Kreisstadt Eppingen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Westlicher Pfaffenberg II“
Plan Nr. 1.058**

– *Allgemeines Wohngebiet (WA)* –

Begründung

(§ 9 (8) BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Planungsstand:

Entwurf Stand 23.07.2019

Inhalt

1. Allgemeines	3
2. Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung	3
3. Verfahren	4
4. Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
5. Bestandssituation	5
5.1. Bestehende Nutzungen und Merkmale.....	5
5.2. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Eppingen	7
6. Städtebauliches Konzept	12
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.1. Art der baulichen Nutzung	15
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.3. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden	16
7.4. Mindestgröße von Baugrundstücken	16
7.5. Bauweise.....	17
7.6. Überbaubare Grundstücksflächen	17
7.7. Stellung baulicher Anlagen	17
7.8. Nebenanlagen	17
7.9. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen.....	18
7.10. Grundstückszufahrten/ Zufahrtsverbote.....	18
7.11. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
7.12. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	18
7.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	19
7.14. Grünflächen.....	20
7.15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
7.16. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..	20
8. Örtliche Bauvorschriften	21
8.1. Dachformen/ Materialien/ Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	21
8.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen	22
8.3. Ruhender Verkehr	23
8.4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen	23
8.5. Werbeanlagen	24
8.6. Außenantennen.....	24
9. Artenschutz und Umweltauswirkungen des Bebauungsplans	24
9.1. Artenschutz	24
9.2. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans	26
10. Planverwirklichung	35
11. Beschluss über die Begründung	35
12. Anlagen	36

1. Allgemeines

Die Große Kreisstadt Eppingen ist eine Flächengemeinde mit sechs Stadtteilen und derzeit rund 21.500 Einwohnern. Der Zentralort Eppingen bildet dabei den Siedlungsschwerpunkt und versorgt den Raum mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Der Regionalplan der Region Heilbronn-Franken weist Eppingen als Unterzentrum und künftig auszubauendes Mittelzentrum aus.

2. Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung

Gemäß § 1 (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.

Die Stadt Eppingen beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen und der Anpassung und Sicherung bereits bestehender städtebaulicher Strukturen im Innenbereich. Auf dieser Grundlage wurden bereits wesentliche, die künftige Entwicklung der Stadt prägende Konzepte erarbeitet, die dem Grundsatz der Innenentwicklung zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs Rechnung tragen. So wurden beispielsweise im Rahmen der Spielflächenleitplanung Spielplatzstandorte mit einer geringen Lagegunst zu Wohnbauflächen umgewandelt (vgl. Bebauungspläne „Geranienstraße – 1. Änderung“ und „Schanz Ergänzung Südwestecke – 1. Änderung“). Trotz dieser Maßnahmen können jedoch nicht ausreichend viele Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung aktiviert werden, um den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu decken.

Generell gibt es in der Stadt Eppingen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dies wird dadurch verdeutlicht, dass in den letzten Jahren ausgewiesene Wohnbauflächen in kurzer Zeit fast vollständig aufgesiedelt wurden und weitere Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken vor allem im Bereich des Einfamilienhauses bestehen. Dies gilt sowohl für die Kernstadt Eppingen wie auch für die Stadtteile.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlicher Pfaffenberg II“ in Eppingen beabsichtigt die Stadt Eppingen am Standort der Kernstadt und im Kontext mit den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine kleinteilige Wohngebietserweiterung in Form von bedarfsgerechten Einfamilienhäusern zu ermöglichen, um den künftigen Nachfragebedarf nach Wohnraum in der Kernstadt befriedigen zu können. Ziel ist dabei eine Arrondierung des Siedlungsrandes, indem das bereits baulich vorgeprägte Plangebiet einer maßvollen und maßstabsgerechten Siedlungsentwicklung zugeführt wird. Auf diese Weise kann die bestehende Infrastruktur des umgebenden Wohngebiets genutzt und somit eine bessere Wirtschaftlichkeit sowie geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter gegenüber einer Außenentwicklung „auf der grünen Wiese“ erzielt werden.

Das Erfordernis der Planaufstellung gem. §1 (3) BauGB ergibt sich demnach aus der aktuell vorhandenen Wohnungsmarktnachfrage, der fehlenden mobilisierbaren Innenentwicklungsoptionen und aus der Zielsetzung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne der am Standort der Kernstadt gewünschten wohnbaulichen Entwicklung. Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt dabei in einem der Umgebungsbebauung angepassten Maß der baulichen Nutzung.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da im Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich im Außenbereich befinden und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen,
- weniger als 10.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auch im weiteren Umfeld der Plangebietsfläche existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB, insbesondere gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- dennoch eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird,
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist und
- die Möglichkeit gegeben ist, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Eppingen und wird begrenzt durch die Bebauung der Clara-Schumann- und Max-Reger-Straße im Norden, die Bebauung der Kolpingstraße im Osten sowie Ackerflächen entlang des Speyerer Wegs im Westen.

Die Abgrenzung des Plangebiets entspricht der maßgeblichen Abgrenzung in Abbildung 1 und umfasst die Flst. Nr. 26568, 26569, 26569/1, 26570, 26571, Teil 26591, Teil 31906. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1 ha.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Stand 23.11.2018, unmaßstäblich



5. Bestandssituation

5.1. Bestehende Nutzungen und Merkmale

Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist bereits durch ein Wohngebäude mit einer bestandsgeschützten Doppelgarage baulich vorgeprägt und umfasst im Bereich der Bestandsbebauung sowie im Süden des Plangebiets private Gartennutzung, dazwischen landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche) sowie im Norden Wiesenfläche.

Das Bestandswohngebäude war vormals Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs. Eventuelle landwirtschaftliche Baugenehmigungen die für das durch den Betrieb genutzte Grundstück vorlagen, sind im Zuge der durch die Neuordnung verringerten Grundstücksgröße obsolet geworden.

In Bezug auf die Topographie ist das Plangebiet nach Norden hin leicht abschüssig und weist im Bereich der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung einen Geländeversatz auf.

Bestehende Nutzung und Merkmale außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet grenzt nach Westen an landwirtschaftliche Flächen. Im Norden und Osten schließt die Bestandsbebauung der angrenzenden Wohngebiete an, welche im Nor-

den durch Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Mehrfamilienhäuser und im Osten durch aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Abbildung 2: Luftbild des Plangeltungsbereichs und dessen räumliches Umfeld



Abbildung 3: Bestandssituation im und angrenzend an das Plangebiet



5.2. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Eppingen

Landesentwicklungsplanung 2002

Die Stadt Eppingen liegt 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).

Gemäß Punkt 3.1.9 Z ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Die Planung entspricht dabei dem Ziel des Landesentwicklungsplans Möglichkeiten der Arrondierung zu nutzen.

Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Die Stadt Eppingen ist als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen.

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist in der Raumnutzungskarte das Plangebiet als Außenbereich, jedoch ohne die Festlegung regionalplanerischer Zielsetzungen, welche im Konflikt mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung stehen könnten, aus.

Hinsichtlich der Mindestdichten stellt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha dar. Bei geplanten 14 Gebäudeeinheiten mit einem Anteil von 1,5 WE/Grundstück und einem Ansatz von 2,26 EW/WE (Berechnungsgrundlage: 21.312 EW, 9.404 Wohnungen, jeweils zum 31.12.2015) werden absehbar rund 47 EW zu erwarten sein, was einer Durchschnittsbruttodichte von ca. 47 EW/ha entspricht.

Abbildung 4: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der südliche Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit in diesem Bereich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Punkt berichtigt (Darstellung als Bestandswohnbaufläche).

Die Berichtigung führt hierbei nicht zu negativen Auswirkungen auf die Grundstruktur des Flächennutzungsplans und seine stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen, da städtebaulich eine Arrondierung des Siedlungsgefüges vollzogen wird und keine städtebauliche Prägung für weitergehende Siedlungsentwicklungen entsteht.

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007, unmaßstäblich



Bebauungspläne

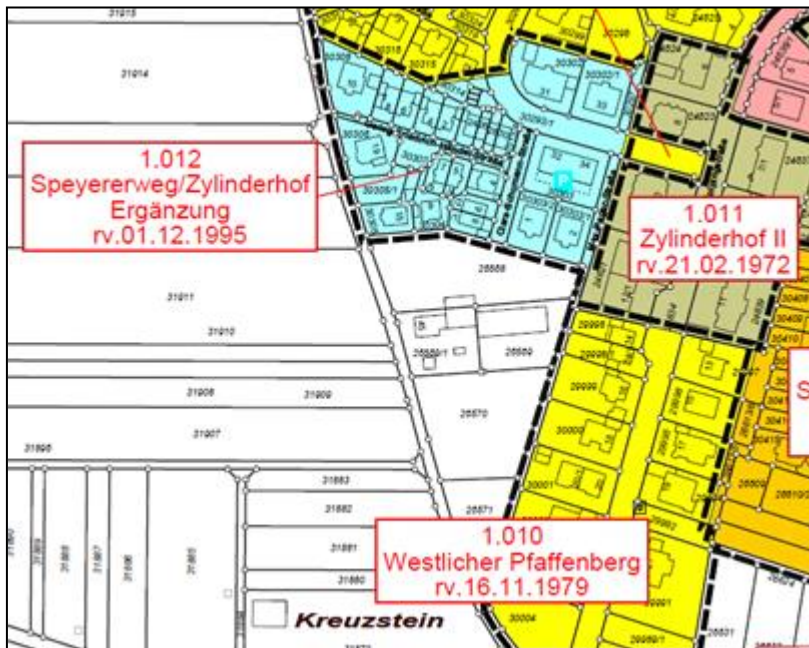
Das Plangebiet ist bislang nicht mit einem Bebauungsplan belegt.

Nördlich schließt sich der Bebauungsplan „Speierer Weg/ Zylinderhof Ergänzung Flurstück Nr. 26567/ 68“ an, welcher Individualwohnbebauung mit vereinzelter Mehrfamilienhausbebauung vorsieht (Festsetzung Allgemeines Wohngebiet WA, I-III Vollgeschosse, GRZ 0,4).

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Zylinderhof II“ an, der in diesem Bereich eine Mehrfamilienhausbebauung vorsieht (Festsetzung Allgemeines Wohngebiet WA, III Vollgeschosse plus Staffelgeschoss, GRZ 0,3, GFZ 0,9).

An das Plangebiet grenzt östlich der Bebauungsplan „Westlicher Pfaffenberg“ an, der eine Individualwohnbebauung vorsieht (Festsetzung Allgemeines Wohngebiet WA, I-II Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,5, 0,8).

Abbildung 6: Übersicht angrenzende Bebauungspläne, unmaßstäblich



Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz/ Starkregen

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszone IIIB im Wasserschutzgebiet „WSG Eppingen BBR Kleinallmend, Brunnebruch und Bräunling“ (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 25.11.1985).

Aufgrund der in Eppingen am 25.06.2016 bereichsweise massiven Überflutungen im Bereich der nördlichen Ortsränder von Eppingen, verursacht durch ein lokales Starkregenereignis, wurde durch das Büro Wald+Corbe, Hügelsheim, die Hochwassersituation im Bereich des Plangebiets geprüft. Die fachliche Stellungnahme mit Stand 12.11.2018 kommt zu folgendem Ergebnis:

Bereits im Rahmen der HW-Schutzuntersuchung wurde für das Einzugsgebiet Bereich „Speyerer Weg“ eine Fließweganalyse durchgeführt und das bestehende digitale Geländemodell ausgewertet. Die Analyse zeigt, dass für die geplante Bebauung keine Gefährdung durch Hinterlandzuflüsse besteht. Lediglich der nördliche Teil des Neubaugebiets (siehe orangefarbenes Dreieck, A_{Teil}=0,2 ha) könnte je nach Art der landwirtschaftlichen Nutzung (Pflugrichtung, Geräteinsatz, ...) Zuflüsse aus dem Hinterland (siehe Tab. 1) erhalten. Allerdings sind diese Zuflüsse extrem klein. Selbst bei einem 100-jährlichen Hochwasser ist mit maximalen Zuflüssen aus der Hangfläche von lediglich 2 l/s zu rechnen.

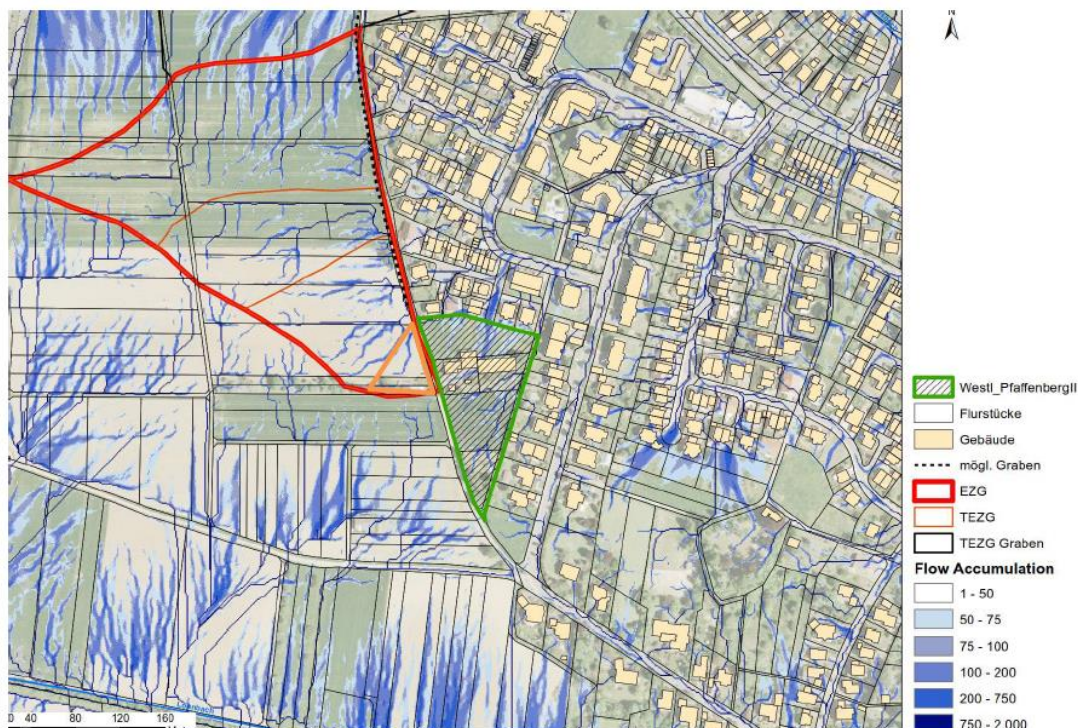
Tab. 1: Übersicht über die Flächen und Hochwasserabflüsse (HQ₁₀₀, HQ₅₀₀₀) des gesamten EZGs „Speyerer Weg“ und des betreffenden südlichen Teils des EZGs.

	A [ha]	HQ ₁₀₀ [l/s]	HQ ₅₀₀₀ [l/s]
EZG_{Ges.}	5,9	46	101
EZG_{Teil}	0,2	2	4

Es handelt sich damit um Wassermengen, die selbst bei Extremereignissen durch Kleinmaßnahmen problemlos beherrscht werden können. Empfohlen wird den Bordstein im betreffenden Abschnitt etwas hochzusetzen, oder eine kleine Verwallung zum Schutz der Neubebauung zu errichten (Siehe Abb. 1).

Der Einfluss einer solchen Kleinmaßnahme auf den HW-Abfluss unterstrom kann dabei aufgrund den ermittelten geringen Wassermengen als unbedeutend betrachtet werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das aus der Hangfläche anfallende Wasser bereits heute je nach Landnutzung, Pflugrichtung, Geräteinsatz, etc. in Richtung Unterlieger weitergeleitet wird.

Abb. 1: Fließweganalyse Bereich Speyrer Weg



Auf die Stellungnahme, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

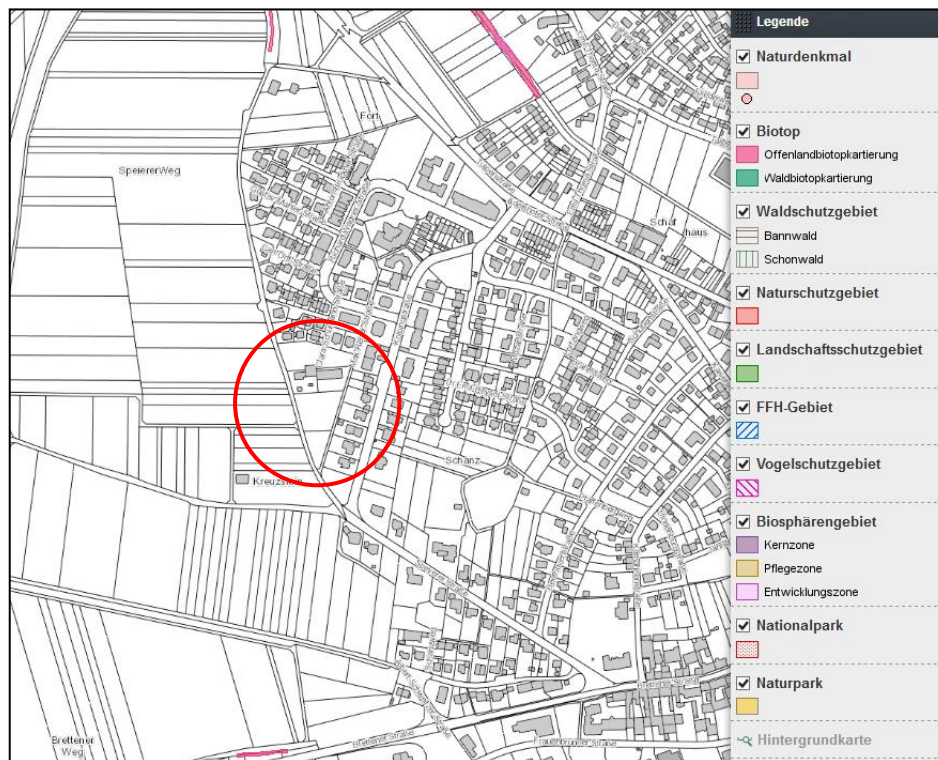
Das Plangebiet wird an den bestehenden Staukanal der Emil-Thoma-Straße angeschlossen, welcher bei Überlastung z.B. durch ein Starkregenereignis, in die Hilsbach entwässert. Durch das Büro Wald+Corbe, Hügelsheim, wurde untersucht, ob der Anschluss des Plangebiets zu einer Verschärfung der Hochwassersituation in der Hilsbach im Falle eines HQ100-Ereignisses führt. Ergebnis der Berechnungen ist, dass die Abflussspitze unbeeinflusst bleibt.

Auf die fachliche Stellungnahme mit Stand März 2019, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht/ Natura 2000-Gebiete

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

Abbildung 7: Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LuBW, 2017), unmaßstäblich



Altlasten

Kenntnisse über Altlasten/ Altstandorte liegen nicht vor.

Boden- und Kulturdenkmale

Basierend auf einer Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege liegt der südliche Teil des Plangebiets innerhalb der archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG „Merowingerzeitliches Gräberfeld“ und „römischer Straßenverlauf“. Es wurde daher in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Prospektion durchgeführt. Der Prospektionsbericht (Prospektionsbericht 2017-041 Eppingen „Speyerer Straße“ vom 10.10.2017) gibt folgende Zusammenfassung:

„Im Rahmen der Sondagemaßnahme in Eppingen, Speyerer Straße wurde eine Fläche von ca. 900m² untersucht. Zur Klärung des Bodenaufbaus wurden drei Geoprofile angelegt und dokumentiert. In den geöffneten Sondagen konnten keine Befunde festgestellt werden. Der gesamte Bereich scheint durch moderne Bodenbearbeitung und Auffüllung des bis dato als Ackerfläche bzw. Gartenanlage weitläufig umgestaltet zu sein, sodass sich keine archäologischen Befunde erhalten haben. Nach Beendigung der archäologischen Arbeiten vor Ort wurden die Sondageschnitte wieder verfüllt.“

Auf das Gutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

6. Städtebauliches Konzept

Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine überwiegend wohnbauliche Nutzung andockend an die bestehenden Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Die angrenzenden Bestandsbebauungspläne lassen eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit geneigten Dächern sowie bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern zu. Im Plangebiet ist aufgrund der Höhenlage, der Lage am Siedlungsrand sowie des Plangebietszuschnitts eine reine Individualwohnbebauung aus freistehenden Einzelhäusern in aufgelockerter Bebauung vorgesehen, wodurch sich das Gebiet in den angrenzenden Bestand einfügt.

Der Entwurf knüpft hinsichtlich Grundstücksgrößen, Ausnutzbarkeit der Grundstücke, Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Gebäude insbesondere an den nördlich angrenzenden Bestand an und soll gleichzeitig dem urbanen Charakter der Kernstadt sowie den Vorgaben der Raumordnung zur Mindest-Bruttowohndichte gerecht werden.

Die zulässigen Wandhöhen der Gebäude werden daher mit dem Ziel festgesetzt, bei Flachdächern bzw. flachen Dachneigungen (flaches Satteldach, Walmdach, Zeltdach) eine zweigeschossige Bauweise und bei steileren Dachneigungen eine 1,5-geschossige (eingeschossige Bauweise mit Kniestock) zu ermöglichen. Somit wird zum einen flächensparendes, kompaktes Bauen ermöglicht und zum anderen der konkreten Nachfrage nach einem zweigeschossigen Bauen im Raum Eppingen nachgekommen.

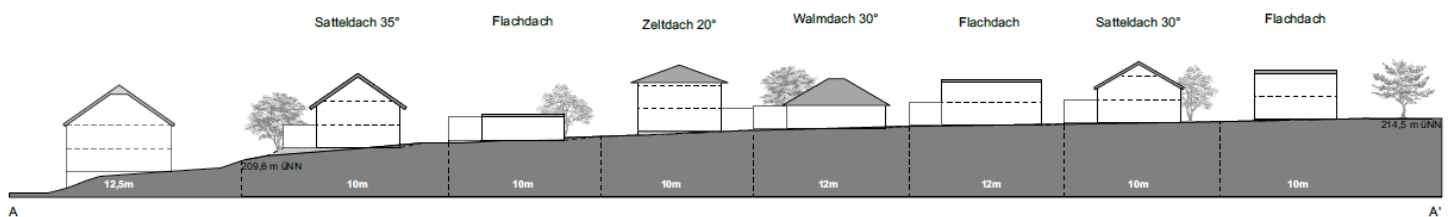
Hinsichtlich der Dachformen soll einerseits den Bauherren ein angemessenes Maß an individuellen Bauwünschen ermöglicht werden, andererseits soll sich das Plangebiet in seiner Grundstruktur in den Bestand einfügen, welcher durch geneigte Dächer als auch Flachdächer geprägt ist. Es werden daher Flachdächer, Sattel-, Walm- und Zeltdächer zugelassen.

Grünordnerisch ist zum Siedlungsrand hin eine Eingrünung festgesetzt, um analog zum Bestand einen eingegrüntem Siedlungsrand als Übergang in die angrenzende Landschaft zu erreichen. Das Plangebiet soll weiterhin durch begrünte Vorgartenbereiche gekennzeichnet sein, die von Bebauung weitgehend freigehalten werden sowie durch durchgehende Freiraumstrukturen rückwärtig der Gebäude.

Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf Stand 02.03.2018, unmaßstäblich, GB Städtebauliche Entwicklung der Stadt Eppingen



Abbildung 9: Schnitt durch das Plangebiet mit exemplarischer Bebauung, unmaßstäblich, GB Städtebauliche Entwicklung der Stadt Eppingen, Stand 26.07.2018



Verkehrliche Erschließung

Die Gebietserschließung erfolgt dabei von der Clara-Schumann-Straße aus über einer Stichstraße mit Wendeanlage für LKWs/ Müllfahrzeuge sowie eine nach Westen abgehende Stichstraße.

Auf diese Weise wird Durchgangsverkehr verhindert und eine ruhige Wohnlage geschaffen.

Die nach Westen abgehende Stichstraße ist für ein Wenden durch Müllfahrzeuge nicht vorgesehen. Aufgrund der geringen Länge der Straße sowie der geringen Anzahl der durch sie erschlossenen Baugrundstücke ist eine Befahrung nicht erforderlich.

Die Querschnittsbreite der Erschließungen beträgt 5,5 m Fahrbahnbreite für den Begegnungsverkehr Müllfahrzeug-Pkw sowie, um im Bereich der Stichstraße ein Ausparken aus den sechs dort vorgesehenen öffentlichen Stellplätzen zu ermöglichen. Drei weitere öffentliche Stellplätze sind im Bereich des südlich gelegenen Wendehammers vorgesehen um den Parkierungsdruck im Straßenraum zu mindern.

Die Ein- und Ausfahrt zu sowie von der bestandsgeschützten Doppelgarage Speyerer Weg 36 (Flst.-Nr. 26569/1) wird für die Eigentümer der Garage durch die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 46 (1) Nr. 11 StVO durch die untere Verkehrsbehörde weiterhin ermöglicht. Eine allgemeine Nutzung des Speyerer Wegs durch den Kraftfahrzeugverkehr wird damit nicht ermöglicht.

Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des anfallenden Mischwassers aus dem Baugebiet erfolgt in den Mischwasserkanal in der Clara-Schumann-Straße.

Eine Entwässerung im Trennsystem wird angesichts der Topographie, der Entfernung zum Vorfluter (ca. 700m) sowie der geringen Größe des Baugebiets als technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll erachtet. Weiterhin wird eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der sehr schwach wasserdurchlässigen Böden ausgeschlossen (vgl. Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Töniges, Sinsheim, Stand 11.10.2017).

In Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgungsgruppe „Oberes Elsenztal“ sowie der Deutschen Telekom Technik GmbH, werden die auf dem Flurstück 26591 bestehenden Leitungen im Zuge der Erschließung des Plangebiets verlegt, sodass keine Festsetzung eines Leitungsrechts erforderlich ist.

Bodenverhältnisse

Für das Plangebiet liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten (Büro Töniges, Sinsheim, Stand 11.10.2017) vor, welches Aussagen zur geologischen und hydrogeologischen Situation, Beurteilungen als Baugrund, Aussagen zu bodenmechanischen Kennwerten, Beurteilungen hinsichtlich des Wiedereinbaus und Maßnahmen zum Wiedereinbau sowie erdbautechnische Hinweise beinhaltet.

Auf das Gutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Dies ermöglicht die Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität unter Einbezug und Berücksichtigung handwerklicher Nutzungen sowie wohnaffiner Nutzungen der sozialen Infrastruktur.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur sowie des verstärkten Zielverkehrs, dem städtebaulichen Konzept und Ziel der Entwicklung eines kleinteiligen, attraktiven Wohngebietes widersprechen würden und in dem Wohngebiet Störungen durch Lärm und Abgase vermieden werden sollen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen weisen zudem einen erhöhten Flächenanspruch auf, welcher dem städtebaulichen Konzept und Ziel der Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes und einer substanziellen Schaffung von Wohnraum widersprechen würde.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit von den differenzierten Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und gewährleistet gleichzeitig im Kontext der grünordnerischen Festsetzungen, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als private Freiflächen von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Nebenanlagen, frei bleiben.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Plangebiet steigt von Nordosten nach Südwesten erheblich an und weist eine Höhendifferenz von knapp 5 m auf. Angesichts dieser topographischen Gegebenheiten wird für eine harmonische Höhenentwicklung der Baukörper die Höhenlage als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Die EFH orientiert sich am bestehenden Gelände, der aus der Erschließungsplanung resultierenden Höhenlage der Verkehrsflächen sowie der Höhendifferenz zu den Nachbargebäuden. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das bestehende Ortsbild ein. Von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf um 30cm unter-/überschritten werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschossituationen zu gewähren ohne aber das Ortsbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehende überhohe Stützmauern und Sockel zu stören.

Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes maximale Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Innerhalb dieser Höhen ist es grundsätzlich möglich bis zu 2-geschossige Gebäude zu realisieren. Die Wand- und Gebäudehöhen orientieren sich dabei an den angrenzenden Bestandsbebauungsplänen, in denen überwiegend bis zu 2-geschossige Gebäude zulässig sind.

Die maximale Wandhöhe ist dabei so festgesetzt, dass eine Vollaussnutzung bei Ausbildung von Flachdächern oder flacheren Dachneigungen von Sattel-, Walm- oder Zeltdächern möglich ist. Bei steileren Dachneigungen wirkt überwiegend die maximale Gebäudehöhe begrenzend, weil mit den zulässigen Dachneigungen eine niedrigere als die zulässige Wandhöhe erreicht werden kann. Die maximale Gebäudehöhe ist dabei so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude trotz variabler Dachformen, städtebaulich verträglich ist im Sinne der Einbindung in den Bestand und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme. Somit wird zum einen flächensparendes, kompaktes Bauen ermöglicht und zum anderen der konkreten Nachfrage nach einem zweigeschossigen Bauen im Raum Eppingen nachgekommen. Weiterhin wird den gestiegenen Anforderungen an Energieeinsparungen und den daraus resultierenden immer stärker werdenden Dämmungen nachgekommen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Wand- und Gebäudehöhe identisch, daher ist hier keine gesonderte Wandhöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe von 6,5 m wurde festgesetzt um zweigeschossiges Bauen auch mit einer Attika als Dachabschluss zu ermöglichen.

Im Falle einer Über- oder Unterschreitung der im zeichnerischen Teil festgesetzten EFH verschiebt sich der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend parallel mit. Grund hierfür ist das planerische Ziel, zweigeschossiges Bauen zu ermöglichen, für dessen Umsetzung aus bautechnischen Gründen eine Mindestwandhöhe notwendig ist.

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die Wandhöhe das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Trauflänge um höchstens 2 m überschreiten. Die maximale Gesamthöhe der Bauteile muss jedoch den höchsten Gebäudepunkt um mindestens 50 cm unterschreiten. Ziel dieser Reglementierung ist die Ermöglichung solcher Bauteile ohne dabei das Gesamterscheinungsbild der Gebäude zu beeinflussen.

7.3. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird begrenzt, um eine verträgliche Dichte sowie verträgliche Erschließungsfolgen (Verkehrsaufkommen/ Anzahl der Stellplätze) im Plangebiet zu erreichen, welche sowohl den angrenzenden Siedlungsstrukturen als auch der Lage am Siedlungsrand im Übergang zum Landschaftsraum angemessen sind.

7.4. Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Festsetzung von Mindestgrößen für Baugrundstücke dient der Gewährleistung, dass Grundstücksgrößen realisiert werden, die dem städtebaulichen Entwurf entsprechen. Der Entstehung von Minimalgrundstücken und der damit einhergehenden zu intensiven Verdichtung des Baugebietes soll damit entgegengewirkt werden. Weiterhin sichert die Festsetzung die Durchgrünung des Plangebiets sowie ausreichend private Freiflächen im Wohngebiet. Die festgesetzten Mindestgrößen variieren entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücksgrößen sowie Bauweise.

7.5. Bauweise

Aufgrund der Topographie und des Zuschnitts des Plangebiets, der Nachfrage sowie zur Einfügung des Plangebiets in den Bestand, sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies ermöglicht eine städtebauliche Dichte, welche einen aufgelockerten, durchgrüntem Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum darstellt.

7.6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen definiert den Rahmen der baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Die Regelungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem Ziel, klare Regelungen für die Grenzen der Bebauung zu definieren und wiederkehrende Ausnahmetatbestände in Bezug auf untergeordnete Bauteile und bauliche Nebenanlagen bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen zu klären.

Die Festsetzung von Baugrenzen soll dabei einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren.

Es werden Ausnahmen zu Überschreitungen der Baugrenzen formuliert. Diese Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die städtebaulichen Ziele eines locker bebauten, durchgrüntem Wohngebiets zu beeinträchtigen. Diese erweiterten Spielräume für untergeordnete Bauteile sowie auch Wintergärten entsprechen einem vorhersehbaren, gebietstypischen Bedarf.

Zur Wahrung einer ablesbaren Gebäudekubatur sind diese jedoch begrenzt. Die reglementierende Vorgabe einen Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, beruht auf dem Ziel die Vorgartenzonen entlang der Erschließungsstraßen von einer intensiven Bebauung bewusst freizuhalten. Ziel ist es, die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zu begrenzen, um dadurch stadträumliche Qualitäten zu sichern und ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild des Straßenraums zu bewirken.

7.7. Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich jeweils an der Lage der Erschließungsstraßen. Dies gewährleistet eine städtebauliche Grundorientierung und Ordnung entsprechend dem Charakter der umgebenden Wohnbebauung und ermöglicht außerdem eine optimale Nutzung von Solarenergie.

7.8. Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Größe und Anzahl von Nebenanlagen (Gebäude) getroffen. Ziel ist es einerseits, angemessene Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhäuschen) zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zur Sicherung einer durchgängigen rückwärtigen Freiraumstruktur zu reglementieren.

Ziel ist es weiterhin, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild des Straßenraums zu erhalten.

Mobilfunkmasten und Kleinwindanlagen, welche durch Ihre Höhenentwicklung und ihr Erscheinungsbild visuell dominant wirken, werden vor dem Hintergrund des Ziels einer ruhigen und harmonischen Bebauungs- und Freiraumstruktur ausgeschlossen.

Dem Ausschluss von Mobilfunkmasten liegt zudem zugrunde, dass die Suche nach geeigneten Standorten für Mobilfunkmasten aus einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Standortabwägung vollzogen werden muss.

7.9. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Anordnung der Parkierung auf den Baugrundstücken zu regeln. Grundsätzlich zulässige Stellplatzbauten (Garagen, Carports) werden dabei nur hinter der Vorgartenzone bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche werden von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen zu minimieren und den Anteil versiegelter Flächen gegenüber den öffentlichen Räumen auf das zur Nutzung der Grundstücke erforderliche Maß zu begrenzen. Ziel ist es, die stadträumlichen Qualitäten zu sichern und ein qualitativvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten. Stellflächen ohne Hochbauten (Stellplätze) sind in den zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Grundstücksteilen angeordnet, um die Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs zu den Stellplätzen auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche möglichst weitgehend zu begrenzen.

Tiefgaragen sind unzulässig, da sie die Kleinteiligkeit der örtlichen Siedlungsstruktur stören würden und insbesondere die erforderlichen Rampen und Zufahrten, aufgrund ihrer Gestaltung und Flächeninanspruchnahme, störend und unverhältnismäßig in Erscheinung treten würden. Stellplätze im Untergeschoss der Hauptgebäude sind hingegen, in gestalterisch verträglichem Ausmaß, zulässig.

7.10. Grundstückszufahrten/ Zufahrtsverbote

Die in den Kurvenradien des Kreuzungsbereichs sowie des Wendehammers festgesetzten Zufahrtsverbote haben das Ziel, eine geordnete Zufahrt auf die privaten Grundstücke zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung des Verkehrs zu vermeiden.

7.11. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung und Realisierung der Verkehrsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkflächen) festgesetzt. Die Erschließungsplanung sieht hierzu öffentliche Parkierung in Form von insgesamt 8 Senkrechtparkplätzen vor. Parkierungsdruck im Straßenraum soll auf diese Weise minimiert werden.

7.12. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Das als Anlage beigefügte Gutachten des Ingenieurbüros Wald+Corbe, Hügelsheim, Stand 12.11.2018, kommt zu dem Ergebnis, dass es aufgrund von Starkregenereignissen möglicherweise zu einfließendem Wasser von Flächen westlich des Speyerer Wegs in den nordwestlichen Teilen des Plangebiets kommen kann.

Der planerische Konflikt beruht auf Umständen, die außerhalb des Plangebiets liegen. Als Maßnahme zum Schutz vor abfließendem Niederschlagswasser erfolgt jedoch keine Maßnahme am Entstehungsort westlich des Speyerer Wegs, sondern die Festsetzung einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Bordstein) innerhalb des Plangebiets.

Grund hierfür ist einerseits die mangelnde Verfügbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen. Zum anderen stellt das Gutachten des Ingenieurbüros Wald+Corbe fest, dass die Gefahren durch abfließendes Niederschlagswasser von Flächen westlich des Plangebiets vergleichsweise gering sind und lediglich mit Wassermengen zu rechnen ist, die durch Kleinmaßnahmen problemlos beherrscht werden können, wie durch die Festsetzung eines Bordsteins östlich des Speyerer Wegs (vgl. fachliche Stellungnahme zum Hochwasserschutz, Wald+Corbe, Hügelsheim, Stand 12.11.2018). Hierdurch kann ein Einfließen von ablaufendem Niederschlagswasser in den nordwestlichen Teil des Plangebiets verhindert werden.

Auf Grund der ermittelten geringen Wassermengen ist der Einfluss auf Unterlieger, also auf die nördlich des Plangebiets gelegenen bebauten Grundstücke entlang des Speyerer Wegs, gering. Gegenüber der bisher bereits aus topografischen Gründen gegebenen Belastung der Unterlieger mit Niederschlagswasser ergibt sich durch die festgesetzte Kleinmaßnahme (Bordstein) eine zu vernachlässigende Mehrbelastung. Maßnahmen im nördlich des Plangebiets gelegenen Teils des Speyerer Wegs sind daher nicht erforderlich.

Durch die Herstellung eines Bordsteins auf der festgesetzten Fläche verringert sich die Breite des Feldwegs von durchschnittlich 5,6 m auf ca. 5,3 m. Die Nutzbarkeit durch den landwirtschaftlichen Verkehr ist dadurch weiterhin gewährleistet.

7.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Die Festsetzung dient der Absicherung der öffentlichen Erschließung. Bei der Trassenführung der Erschließungsstraße wurde ein ausreichender, aber zugleich möglichst geringer Bedarf an Flächen zur Abböschung und sonstigen Absicherung der Erschließungsstraße berücksichtigt. Dennoch ist für keines der Baugrundstücke der Bedarf nach solchen Maßnahmen von vornherein auszuschließen. Daher wird eine Fläche für Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Tiefe von 1,5 m für sämtliche Grundstücke im Plangebiet festgesetzt.

Aus den bisherigen Erkenntnissen der parallel erfolgenden Erschließungsplanung ergibt sich an manchen Stellen entlang der Erschließungsstraße ein erhöhter Bedarf an Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen. Dort ist unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit des Baugrundstücks eine größere Tiefe festgesetzt.

Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern betroffenen sind, nehmen die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es insbesondere zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

Nach Beendigung der Straßenbaumaßnahmen können die betroffenen Grundstücksflächen von den Eigentümern genutzt werden. Eine Verwendung als Pflanz-, Garten- oder Freizeitfläche ist somit nicht ausgeschlossen. Auch die Nutzung etwaiger Böschungsf lächen zur Errichtung einer Grundstückszufahrt sowie von Stellplätzen ist nicht ausge-

geschlossen, solange die baulichen Anlagen die Funktion der Abböschung nicht beeinträchtigen.

7.14. Grünflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliches Verkehrsgrün sichert eine Eingrünung der öffentlichen Parkierungsflächen und dient gleichzeitig einer grünordnerisch-gestalterischen Gliederung des Straßenraums.

7.15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der grünordnerisch-gestalterischen Gliederung sowie dem Kompensationsaspekt gegenüber den Eingriffswirkungen des Baugebietes. Sie dienen vorrangig dem Schutz der Natur und Landschaft.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern dient dazu, Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet zu schaffen und trägt dem Schutz der biologischen Vielfalt Rechnung. Die Festsetzung dient der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft infolge des Bebauungsplans. Durch die extensive Begrünung fallen die durch Gebäude mit Flachdächern bebauten Teile des Plangebiets nicht völlig als Lebensraum für Tiere, insbesondere Insekten, aus.

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Durchgrünung der privaten Freiflächen werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung und zur Minimierung des Belegens der Freiflächen mit wasserundurchlässigen Oberflächen getroffen. Diese Festsetzung dient vorrangig dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden und Wasser.

Die Maßgaben zur Beleuchtung der öffentlichen Räume mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) dienen dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

7.16. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Hierbei wird ein allgemeines Pflanzgebot für Privatgrundstücke festgesetzt, welches dazu dienen soll, den Gartenanteil durch prägende Gehölze zu strukturieren sowie eine Mindestdurchgrünung im Gebiet zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass sich das neue Quartier harmonisch in das Ortsbild einbindet.

Die festgesetzten Pflanzgebote zur Randeingrünung sollen eine angemessene Eingrünung des Plangebietes zum umgebenden Landschaftsraum hin gewährleisten. Die Festsetzung der Pflanzgebote erfolgt auf privaten Grundstücksflächen, um den Anteil öffentlicher Flächen zu minimieren. Von dem Pflanzgebot zur Randeingrünung bleiben die aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans erkennbaren Teile des Baugrundstücks Speyerer Weg 36 (Flst.-Nr. 26569/1) ausgenommen. Die Ein- und Ausfahrt zu sowie von der dort befindlichen bestandsgeschützten Doppelgarage mit den notwendigen Kreisbögen der Kurvenradien wird auf diese Weise weiterhin ermöglicht.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1. Dachformen/ Materialien/ Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachformen/ Dachneigung, Material/ Farbe, Solaranlagen, Dachaufbauten/ Dacheinschnitte:

Hauptdächer:

Obwohl Flachdächer im Bestand nur für Mehrfamilienhäuser zulässig sind, wird im Plangebiet der Katalog der Dachformen für Individualwohnbebauung bewusst auch für Flachdächer geöffnet, um eine größere Flexibilität für die Bauherren zu gewährleisten und trotzdem ein in der Dachlandschaft ablesbares einheitliches Siedlungsbild sicherzustellen. Pultdächer sind dabei nicht zulässig, da sich diese Dachform aufgrund der daraus entstehenden eigenen Kubatur nicht in den Siedlungsbestand einfügt.

Mittels der dachformabhängigen, unterschiedlichen Dachneigungsbereiche soll, trotz der möglichen Gestaltungsvielfalt auf eine verträgliche Höhenentwicklung und maßstäbliche Baukörperproportionen hingewirkt werden.

Untergeordnete Dächer:

Die Festsetzungen wurden in Abstimmung auf die Hauptdächer getroffen, jedoch werden, zur Ermöglichung des Nutzungszwecks sowie zur Realisierung individueller Bauwünsche höhere Gestaltungsspielräume eingeräumt.

Solaranlagen:

Die Regelungen zu Solaranlagen unterstützen die Absicht, die vermehrte Nutzung von erneuerbaren Energien für private Haushalte im Plangebiet zu fördern. Die Regelungen hinsichtlich der Anpassung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie an die jeweilige Dachform sollen jedoch auch sicherstellen, dass sich diese Aufbauten nicht störend auf das Ortsbild auswirken.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

Ziel der Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist eine angemessene Ausnutzung des Dachraums in den Dachgeschossen. Die Festsetzungen wurden in Abstimmung auf die Hauptdächer getroffen, jedoch werden, zur Ermöglichung des Nutzungszwecks sowie zur Realisierung individueller Bauwünsche, höhere Gestaltungsspielräume eingeräumt.

Die Regelungen zu den einzuhaltenden Mindestabständen sollen zu einer gestalterischen Harmonisierung sowie dazu beitragen, dass das Hauptdach in seiner Grundform und Funktion als solches erkennbar bleibt, und die Dachlandschaft nicht zu stark „zerstückelt“ wird.

Die vorgeschriebenen Abmessungen sind unabhängig von der Dachform ähnlich, was zu einer gestalterischen Harmonisierung beitragen soll. Regelungen zur Form und Materialität werden bewusst nicht getroffen, um den Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten zu gewähren.

Wiederkehre (Querhäuser) und Zwerchgiebel:

Die Festsetzungen dienen dem Ortsbild. Die Maßbeschränkungen sollen gewährleisten, dass der Hauptbaukörper als solcher erkennbar bleibt und nicht von den als untergeordnet zu betrachtenden Bauteilen bis zur Unkenntlichkeit überformt wird. In Ergänzung bzw. Kombination der Festsetzung zu Gebäude- und Wandhöhen werden Anforderungen an die Erstellung von Zwerchgiebeln und Wiederkehren getroffen. Als klassisches Element des Satteldachgebäudes werden diese nur bei dieser Dachform ab einer Dachneigung von größer 30° und nur bis zu 40% der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen (d.h. bei Zelt- und Walmdächern sind sie ausgeschlossen). Es wird damit gewährleistet, dass Zwerchgiebel und Wiederkehre untergeordnete Gebäudeteile bleiben. In Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe des Hauptgebäudes und der jeweiligen zulässigen Überschreitung der tatsächlich geplanten Wandhöhe soll vermieden werden, dass sich am Gebäude eine Dreigeschossigkeit abbildet und damit zu großmaßstäblich wirkende Gebäudeansichten entstehen.

Regelungen zur Materialität werden bewusst nicht getroffen, um den Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten zu gewähren.

Fassadengestaltung:

Die baulichen Anlagen sollen sich harmonisch in das örtliche Gesamterscheinungsbild einfügen und somit der Eigenart des Bestandsgebietes entsprechen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch grelle und „aufdringliche“ Farben sowie durch störende Lichtreflexe soll vermieden werden. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen zugelassen.

Holzblockhäuser sind ortsuntypisch und daher ausgeschlossen. Ein Holzblockhaus ist ein in Blockbauweise errichtetes Gebäude mit Wänden aus übereinanderliegenden, rohen oder bearbeiteten Baumstämmen mit Überstand der Eckverkämmung. Diese Bauart entspricht dem alpenländischen oder auch nordamerikanischen Baustil und wirkt im Zusammenhang der Ortslage Eppingen als Fremdkörper.

Unterbringung von Abfallbehältern:

Die Festsetzungen dienen der Gewährleistung einer visuellen Einbindung von beweglichen privaten Abfallbehältern in den angrenzenden öffentlichen Straßenraum, da sie zweckbedingt vorzugsweise im Nahbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

8.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung des städtebaulichen Ziels eines durchgrünten Wohngebiets, insbesondere einer durchgrünten Vorgartenzone, sowie weiterhin der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten/ Biotope.

Aufschüttungen, Stützmauern, Böschungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird, andererseits sollen städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge/ Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu

Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Bestandsgrundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Ausnahmeregelung für Garagenzufahrten entlang der Grenze trägt den funktionalen Anforderungen Rechnung.

Einfriedigungen

Die Regelungen der Einfriedigungen wurden in Art und Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen. Die Maßgaben zur Art der Einfriedigungen orientieren sich am Charakter des städtebaulichen Umfelds des Plangebietes und sollen zu einer hochwertigen Außendarstellung des Plangebiets beitragen. Die Maßgaben zu Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Flächen dienen einerseits der Abschirmung gegenüber dem Feldwegenetz, zum anderen aber auch der Sicherung der landwirtschaftlichen Benutzbarkeit (Sicherung des Lichtraumprofils).

8.3. Ruhender Verkehr

In Erweiterung zu § 37 (1) LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 (2), Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit größer als 50 m² festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und diese auch den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Einwohnerschaft erlangen sollen.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da im ländlichen Raum mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.

Für Wohneinheiten kleiner als 50 m² (bspw. Einliegerwohnungen) gilt die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 (1) LBO mit 1 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

8.4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen treten über die Errichtung der Wohngebäude hinaus aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen deshalb im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von § 68 (3) TKG wird von der Stadt Eppingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

8.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe, Lage und Art begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ortsbild sowie Anwohner und Nachbarschaft möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Freiberuflich Tätigen sowie Handwerksbetrieben die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

8.6. Außenantennen

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen wird jeweils nur eine Außenantenne je Gebäude zugelassen. Dem Informationsbedürfnis der Bewohner kann dadurch ausreichend nachgekommen werden.

9. Artenschutz und Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

9.1. Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart mit Stand 01.08.2017.

Aus gutachterlicher Sicht sind folgende Maßnahmen erforderlich:

„Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Aus gutachterlicher Sicht sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Gefährdungen von europarechtlich geschützten Arten zu vermeiden:

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung und Baggerschürfungen

Die Entnahme von für Höhlen- und Zweigbrüter als Nistplatz geeigneten Strukturen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Mitte Februar kann davon ausgegangen werden, dass alle Tiere geschlüpft sind und Jungvögel das Nest bereits verlassen haben, so dass im Falle der mobilen Artengruppe der Vögel nicht mit einer vermeidbaren Tötung gerechnet werden muss. Gleiches gilt für Baggerschürfungen, die im Rahmen von archäologischen Untersuchungen erforderlich sind.

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind vor Baubeginn durchzuführen, um eine Aktivierung der Verbotsfolgen nach § 44 (1) BNatSchG, zu vermeiden:

Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die in Höhlen brütenden Vogelarten - CEF-Maßnahme: Installation von Nistkästen

Ziel/ Begründung:

Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätte des Feldsperlings

Beschreibung:

Installation von Nisthilfen an Bäumen in der näheren Umgebung mit einem Mindestabstand von 50 m zu Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Die Auswahl geeigneter Standorte und das Ausbringen der Nisthilfen erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- *Sinnvollerweise werden die Nistkästen nach Osten, also entgegen der Wetterseite, ausgerichtet. Dabei ist jedoch wichtig, dass eine freie Einflugmöglichkeit für die Vögel besteht und die Nisthilfe nicht längere Zeit der prallen Sonne ausgesetzt ist. Auch darf der Kasten nicht nach hinten überhängen, da ansonsten Regen eindringen kann.*
- *Zwischen Nistkästen gleicher Bauart sollte, je nach Nahrungsangebot, ein Mindestabstand von 10-20 m eingehalten werden (Ausnahme bei Koloniebrütern wie dem Star).*

Umfang:

Der Bedarf orientiert sich qualitativ an den betroffenen Arten und quantitativ an der Anzahl der Lebensstätten, wobei hierfür der zweifache Wert angesetzt wird. Daraus ergibt sich folgende Auswahl von Nistkästen: Zwei Meisenhöhlen, 32 mm Lochgröße, 2-3 m Höhe, für Feldsperling

Zeitpunkt der Durchführung:

Vor Beginn der Baumaßnahmen. Die Nistkästen können ganzjährig angebracht werden, wobei eine Installation im Winter (Dezember/Januar) zu empfehlen ist.

Unterhaltungspflege:

Die Nistkästen werden einmal jährlich im Spätherbst gesäubert, auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft und ggf. repariert/ersetzt.

Die CEF-Maßnahme muss vor Baubeginn erfolgreich, d.h. mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf, umgesetzt worden sein. Die Realisierung der CEF-Maßnahme muss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag und ein Risikomanagement gesichert werden.

Sicherung der Maßnahmen / Umsetzung

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahmen hat durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu erfolgen.

Risikomanagement

Das Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahme in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt wird und ihre Wirksamkeit über mehrere Jahre beobachtet wird. Hierzu gehören eine ökologische Baubegleitung, ein Monitoring sowie ggf. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen.

*Durch eine **ökologische Baubegleitung** wird sichergestellt, dass die notwendigen*

Schutzmaßnahmen durchgeführt, unnötige Beeinträchtigungen und Beschädigungen vermieden werden und die ökologische Funktionalität weiterhin erfüllt wird. Auf diese Weise soll eine hohe Maßnahmeneffizienz erreicht werden.

*Um die Maßnahmeneffizienz zu erfassen und zu bewerten, wird im Rahmen des Artenschutzes ein mehrjähriges **Monitoring** durchgeführt. Dieses beginnt mit der Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen zum Funktionsausgleich und beinhaltet jährliche Erfassungen der betroffenen Art. Dabei steht im Vordergrund, mögliche Veränderungen hinsichtlich Bestandsgröße und Bestandsgefüge zu erkennen und maßnahmenbezogen zu bewerten.*

Als Referenzwert werden die im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung ermittelten Daten und Erkenntnisse herangezogen. Die Ergebnisse werden in einem jährlichen Ergebnisbericht aufbereitet und dokumentiert und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Nach drei Jahren wird auf Grundlage der bis dahin zusammengetragenen Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist.

*Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicherstellen zu können, sind ggf. begleitende **Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen** (z.B. Installation weiterer Nistkästen) vorzusehen, die bei Fehlentwicklungen durchgeführt werden können.“*

Die CEF-Maßnahme (Aufhängen von Nisthilfen) wurde aufgrund der erforderlichen Eingriffe durch das Landesamt für Denkmalpflege (archäologische Prospektion) am 12.10.2017 und damit vor Beginn der neuen Brutperiode durchgeführt.

Auf das Gutachten sowie die Dokumentation der CEF-Maßnahme, welche der Begründung als Anlagen beiliegen, wird verwiesen.

9.2. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des §13b BauGB, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

Schwellenwerte gem. § 13b Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a (1) Satz 2 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1 ha. Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird der Schwellenwert einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 10.000 m² bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (inkl. Überschreitung von 50 % gem. § 19 (4) Satz 2) von 0,6 nicht erreicht. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB kann daher angewandt werden.

Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des einfachen Verfahrens nach § 13 (2) und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB. Von den dargestellten Verfahrensschritten wird abgesehen.

Eingriffsbewertung und Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Da es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Begründung von Wohnnutzung handelt, entfällt nach § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB). Ein Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffs - Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht. Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, so ist dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen. Dieses wird im Folgenden vollzogen. Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

Darstellung der Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkung

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird teilweise ackerbaulich, teilweise als private Grünfläche genutzt und ist durch Gehölze gegliedert. Das Gebiet grenzt an zwei Seiten an die bebaute Innerortslage und besitzt nach Westen einen eingeschränkten Kontext zu angrenzenden Landschaftsräumen.

Die Wertigkeit im Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt ergibt sich weniger durch einzelne landschaftliche Ausstattungselemente, als durch das vorhandene kleinteilige Nutzungsmosaik aus vorhandenen Gehölzstrukturen, landwirtschaftlichen Nutzungen und privaten Gartennutzungen, welche in einem deutlichen Gegensatz zu den angrenzenden stark ausgeräumten und intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Schlägen steht.

Wenn auch das Plangebiet nicht Teil des landesweiten Biotopverbundnetzes ist, so ist dennoch festzustellen, dass aufgrund der konkreten Lage des Plangebietes durchaus

vernetzende Situationen vorzufinden sind. So dockt an das Plangebiet nach Westen ein in die landwirtschaftlichen Flächen auskragender Gehölzbestand. Nach Osten existiert noch ein räumlicher Verbund mit den innerörtlichen Freiflächen im Bereich Schanz / Pfaffenberg.

In der Summe liegen erhebliche Eingriffswirkungen über die Inanspruchnahme insbesondere der vorhandenen Bestandsgehölze, über ein Eingreifen in die vorhandene kleinteilige Bestandsstruktur und über die bauliche Entwicklung an einem räumlich noch vernetzenden Standort vor. In die Bewertung ist jedoch einzustellen, dass sich die Biotopstrukturen auf einen räumlichen Kontext zur vorhandenen Siedlungsstruktur beziehen und das Plangebiet bereits auch eine bauliche Vornutzung in Form des landwirtschaftlichen Betriebs aufweist.

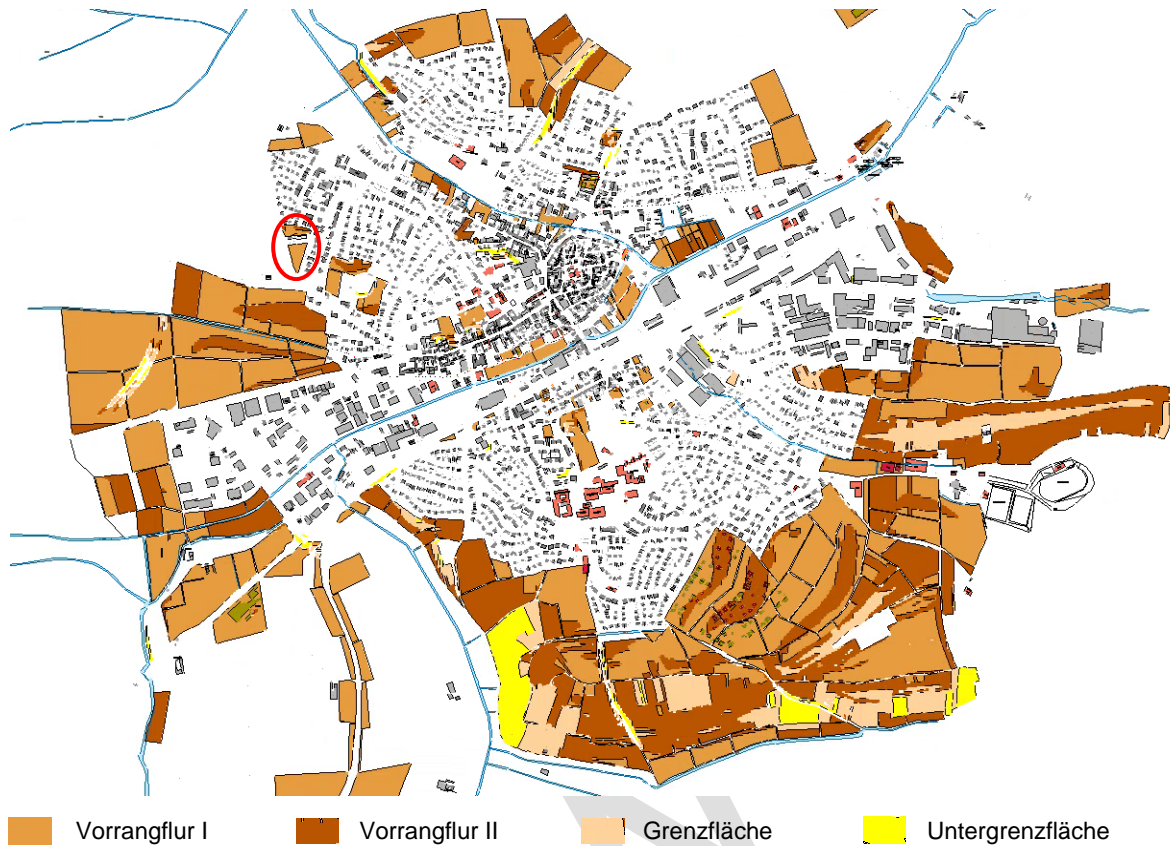
Schutzgut Boden, Bedeutung für die Landwirtschaft

Das Plangebiet besitzt im Schutzgut Boden durch die Bestandsbebauung eine teilbereichsweise Vorbelastung. Daten aus der Reichsbodenschätzung liegen für das Plangebiet vor: In der Funktion der natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegen die Böden entsprechend Heft 23 LUBW (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit) in der überwiegenden Zahl in der Bewertungsklasse 3, in der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf überwiegend in der Bewertungsklasse 2 und in der Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe in der Bewertungsklasse 3. Die Böden weisen damit eine durchschnittliche bis hohe Wertigkeit in der Ausgangssituation auf. In der Summe ist durch die bauliche Entwicklung im Rahmen der Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. der möglichen Überschreitungen von 50 % gem. § 19 (4) Satz 2 bis GRZ 0,6 und der Anlage der neuen Erschließungsflächen ein maximaler Versiegelungsgrad von rund 6.396 m² zu erwarten, im Rahmen derer Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden. Auf mindestens 3.594 m² bleiben die vorhandenen Bodenfunktionen erhalten.

Mit Blick auf die Flurbilanz am Standort Eppingen und die damit verbundene Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das Plangebiet mit Ausnahme der nördlichen Böschungskante sowie dem überbauten Gebietsteil überwiegend als Vorrangfläche I ausgewiesen ist (vgl. Abb. 12). Demnach handelt es sich „*überwiegend um landbauwürdige Flächen in denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben müssen.*“ Im Gemeindegebiet Eppingen zählt jedoch der Großteil der Landwirtschaftsflächen zur Vorrangfläche I, sodass eine weitere Siedlungsentwicklung aufgrund der durchgängig hohen Bodenbonitäten immer Flächen mit einer besonderen Eignung für den landwirtschaftlichen Anbau betrifft.

Die Gemeinde priorisiert daher die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Flächen in die Wohnbauflächen und damit die Arrondierung der Ortslage, um so andere, für die dauerhafte Bewirtschaftung besser geeignete Ackerflächen vor Umwandlung zu sichern.


Abbildung 10: Auszug Flurbilanzkarte, unmaßstäblich (Quelle: LEL, 2015)



Durch die Planung werden insgesamt in einem Umfang von ca. 0,7 ha, hochwertige Flächen dauerhaft entzogen von denen bislang rund 0,27 ha ackerbaulich genutzt werden. Aufgrund dieser geringen Größe besitzt die Fläche nur eine untergeordnete Bedeutung für die Landwirtschaft und der Entzug wirkt sich nicht existenzgefährdend auf landwirtschaftliche Betriebe aus. Bekräftigt wird dies auch durch die Darstellung in der Wirtschaftsfunktionenkarte (stellt die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren wie Wegenetz, Grundstücksgößen etc. dar) als Teil des Siedlungskörpers (Vgl. Abb. 12). Zudem wird durch die Planung keine ausgreifende siedlungsstrukturelle Entwicklung, sondern die Arrondierung eines baulich bereits geprägten Siedlungsrandes verfolgt.

Abbildung 11: Auszug Wirtschaftsfunktionenkarte, unmaßstäblich (Quelle: LEL, 2015)



 Vorrangflur I

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet bezieht sich mit einer Flächengröße von knapp 1,0 ha qualitativ auf eine kleinteilige Arrondierung des Siedlungskörpers auf einer bereits mit Gebäudekörpern in Teilbereichen belegten Fläche und besitzt quantitativ bezogen auf die Fläche im Vergleich zu der in der Stadt Eppingen bestehenden Siedlungs- und Verkehrsfläche (1.369 ha) ebenso wie auch in Bezug auf die vorhandene landwirtschaftliche Fläche (5.073 ha) nur eine sehr untergeordnete Bedeutung. Vor diesem Hintergrund bestehen zwar Eingriffswirkungen in das Schutzgut Fläche (auch kumulativ mit dem Schutzgut Landwirtschaft), diese führen jedoch nicht zu erheblichen quantitativen und qualitativen Veränderungen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine natürlichen Gewässer. In der Summe ist durch die bauliche Entwicklung im Rahmen der Grundflächenzahl zzgl. der möglichen Überschreitungen bis GRZ 0,6 ein maximaler Versiegelungsgrad von rund 6.396 m² zu erwarten, im Rahmen dessen Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden und entsprechende Puffer- und Filterfunktion verloren gehen.

Durch die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind keine besonderen Kontaminationsgefahren im Zuge der und nach der Aufsiedlung zu erwarten.

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt laut Übersichtskarte der LUBW in der hydrogeologischen Einheit des Gipskeupers / Unterkeupers (GWL/GWG) im Übergang zu jungquartären Flusskiesen und Sanden (GWL).

Für das Plangebiet liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten (Büro Töniges, Sinsheim, Stand 11.10.2017) vor, welches hinsichtlich der hydrogeologischen Situation folgende Aussage macht:

„Während der Bohrarbeiten wurden keine Wasserzutritte verzeichnet, auch stellte sich nach Abschluss der Bohrarbeiten kein Grundwasserspiegel in den Bohröffnungen ein.“

Auf das Gutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

Starkregen:

Aufgrund der in Eppingen am 25.06.2016 bereichsweise massiven Überflutungen im Bereich der nördlichen Ortsränder von Eppingen, verursacht durch ein lokales Starkregenereignis, wurde durch das Büro Wald+Corbe, Hügelsheim, die Hochwassersituation im Bereich des Plangebiets geprüft. Die fachliche Stellungnahme mit Stand 12.11.2018 kommt zu folgendem Ergebnis:

Bereits im Rahmen der HW-Schutzuntersuchung wurde für das Einzugsgebiet Bereich „Speyrer Weg“ eine Fließweganalyse durchgeführt und das bestehende digitale Geländemodell ausgewertet. Die Analyse zeigt, dass für die geplante Bebauung keine Gefährdung durch Hinterlandzuflüsse besteht. Lediglich der nördliche Teil des Neubaugebiets (siehe orangefarbenes Dreieck, A_{Teil}=0,2 ha) könnte je nach Art der landwirtschaftlichen Nutzung (Pflugrichtung, Geräteinsatz, ...) Zuflüsse aus dem Hinterland (siehe Tab. 1) erhalten. Allerdings sind diese Zuflüsse extrem klein. Selbst bei einem 100-jährlichen Hochwasser ist mit maximalen Zuflüssen aus der Hangfläche von lediglich 2 l/s zu rechnen.

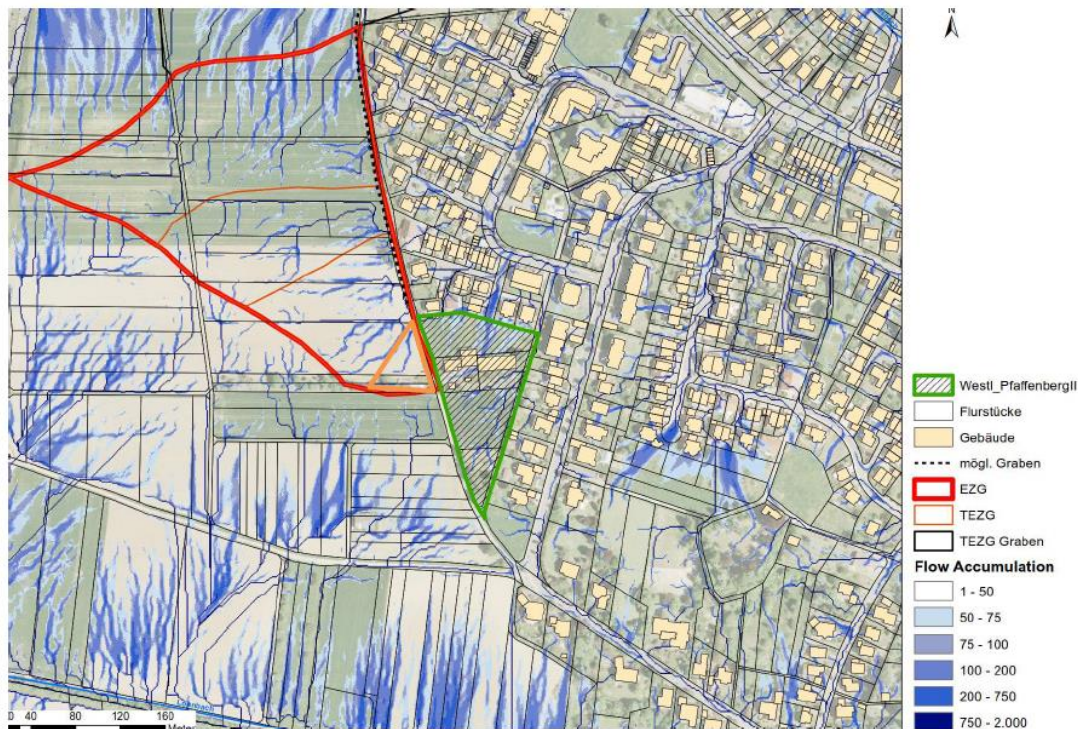
Tab. 1: Übersicht über die Flächen und Hochwasserabflüsse (HQ100, HQ5000) des gesamten EZGs „Speyrer Weg“ und des betreffenden südlichen Teils des EZGs.

	A [ha]	HQ ₁₀₀ [l/s]	HQ ₅₀₀₀ [l/s]
EZG_{Ges.}	5,9	46	101
EZG_{Teil}	0,2	2	4

Es handelt sich damit um Wassermengen, die selbst bei Extremereignissen durch Kleinstmaßnahmen problemlos beherrscht werden können. Empfohlen wird den Bordstein im betreffenden Abschnitt etwas hochzusetzen, oder eine kleine Verwallung zum Schutz der Neubebauung zu errichten (Siehe Abb. 1).

Der Einfluss einer solchen Kleinstmaßnahme auf den HW-Abfluss unterstrom kann dabei aufgrund den ermittelten geringen Wassermengen als unbedeutend betrachtet werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das aus der Hangfläche anfallende Wasser bereits heute je nach Landnutzung, Pflugrichtung, Geräteinsatz, etc. in Richtung Unterlieger weitergeleitet wird.

Abb. 1: Fließweganalyse Bereich Speyrer Weg



Auf die Stellungnahme, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

Hochwasser:

Das Plangebiet wird an den bestehenden Staukanal der Emil-Thoma-Straße angeschlossen, welcher bei Überlastung z.B. durch ein Starkregenereignis, in die Hilsbach entwässert. Durch das Büro Wald+Corbe, Hügelsheim, wurde untersucht, ob der Anschluss des Plangebiets zu einer Verschärfung der Hochwassersituation in der Hilsbach im Falle eines HQ100-Ereignisses führt. Ergebnis der Berechnungen ist, dass die Abflussspitze unbeeinflusst bleibt.

Auf die fachliche Stellungnahme mit Stand März 2019, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

Schutzgüter Luft/ Klima/ Klimaanpassung

Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Erhöhung der Immissionen durch Hausbrand und Anliegerverkehr zu rechnen die sich auf die Schutzgüter auswirken. Im Westen ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

Im kleinklimatischen Sinne stellt das Plangebiet den Übergang zwischen einem Offenlandklimatop und einem Siedlungsklimatop dar und besitzt eine eingeschränkte Bedeutung für die Kaltluftentstehung und kleinklimatische Melioration. Aufgrund seiner geringen Größe, der vorhandenen baulichen Vorprägung, der teilweise umgebenden Bestandsbebauung und deren Struktur vorwiegend als Einfamilienhausgebiet mit entsprechenden Gartenanteilen sowie aufgrund der Exposition besitzt das Plangebiet keine relevante Bedeutung für das direkte Siedlungsumfeld oder auch die Lage der Gesamtsiedlungsstruktur von Eppingen.

In der Gesamtheit wird sich innerhalb des Plangebiets der Versiegelungsgrad durch die notwendige Erschließung und die zukünftige Bebauung erhöhen, in der Folge die klimatische Ausgleichsfunktion (Funktion zur Kaltluftproduktion / Melioration) verloren gehen und sich die Belastungswirkung durch Hausbrand und Verkehrsaufkommen erhöhen, gleichzeitig verbleiben aufgrund der beabsichtigten Bebauung mit Einzelhäusern und der festgesetzten GRZ auch weiterhin ausreichende private Gartenanteile, welche auch eine kleinklimatische Bedeutung besitzen.

In der Summe halten sich die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Klima aufgrund der vorhandenen baulichen Vorprägung des unmittelbaren Umfelds des Geltungsbereichs des Bebauungsplans jedoch in engen Grenzen.

Im Kontext der Klimaanpassung wird die bauliche Entwicklung an einem Standort vollzogen, welcher bereits durch eine vorhandene umgebende Siedlungsstruktur einer Individualwohnbebauung auf größeren Grundstücken vorgeprägt ist. Insofern sind Mehrbelastungen gegenüber dem ebenfalls bereits in Teilen baulich vorgeprägten Standorts deutlich minimiert. Durch die Orientierung der Gebäude nach Süden und die Festsetzung von Dachneigung bis 38° ist eine effektive Nutzung von regenerativen Energien (Photovoltaik / Solarthermie) möglich. Die Festsetzung des allgemeinen Pflanzgebotes trägt dazu bei, eine vegetative Strukturierung der entstehenden privaten Freiflächen zu vollziehen und Schattenwirkung zu entfalten. Die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen dienen zudem dem Ziel, eine möglichst intensive vegetative Struktur in den entstehenden Freiflächen abzusichern und somit zur Klimamelioration beizutragen.

Schutzgüter Mensch/ Gesundheit/ Erholung

Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Erhöhung der Immissionen durch Hausbrand und Anliegerverkehr zu rechnen, die sich auf die Schutzgüter auswirken. Im Westen ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

Einrichtungen der siedlungsnahen Erholungsnutzung existieren im Plangebiet nicht. Der von der Max-Reger-Straße zur Speyerer Straße führende Grasweg besitzt eine Bedeutung als informelle Fußweg- und Radwegeverbindung in den angrenzenden Landschaftsraum. Im Zuge der Gebietsaufsiedlung wird dieser Weg in Anspruch genommen. Über die vorgesehene Erschließungsstraße wird jedoch eine neue Wegeverbindung geschaffen und das vorhandene Wegenetz nicht beeinträchtigt.

Der für die siedlungsnahen Erholungsnutzung wichtige, von der Speyerer Straße nach Norden verlaufende Weg am Rand der Siedlungsstruktur wird nicht beeinträchtigt und es wird aus dem Geltungsbereich heraus hierzu eine fußläufige Anknüpfung vorgesehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im Umfeld des Plangeltungsbereichs durch die an die ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen heranreichende Individualwohnbebauung und den randlich verlaufenden Weg als Grenze geprägt. Der Geltungsbereich bildet hierzu im Bestand eine räumliche Nische aus, welche durch die Bestandsbebauung, Acker- und private Gartenflächen, Gehölze sowie die angrenzende Individualbebauung mit Hausgärten geprägt wird und die heutige Linearität des angrenzenden Siedlungsrandes bricht. Durch die vorgesehene städtebauliche Entwicklung wird auch der Plangeltungsbereich städtebaulich arrondiert und wird ein Teil der klaren Siedlungskante gegenüber den offenen landwirtschaftlichen Flächen. Insofern ist hier ein Eingriff in das Siedlungsbild zu konstatieren, welcher jedoch durch die vorgesehene Randeingrünung minimiert werden kann.

Schutzgut Kultur-/ Sachgüter, Denkmalschutz

Basierend auf einer Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege liegt der südliche Teil des Plangebiets innerhalb der archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG „Merowingerzeitliches Gräberfeld“ und „römischer Straßenverlauf“. Es wurde daher in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Prospektion durchgeführt. Der Prospektionsbericht (Prospektionsbericht 2017-041 Eppingen „Speyerer Straße“ vom 10.10.2017) gibt folgende Zusammenfassung:

„Im Rahmen der Sondagemaßnahme in Eppingen, Speyerer Straße wurde eine Fläche von ca. 900m² untersucht. Zur Klärung des Bodenaufbaus wurden drei Geoprofile angelegt und dokumentiert. In den geöffneten Sondagen konnten keine Befunde festgestellt werden. Der gesamte Bereich scheint durch moderne Bodenbearbeitung und Auffüllung des bis dato als Ackerfläche bzw. Gartenanlage weitläufig umgestaltet zu sein, sodass sich keine archäologischen Befunde erhalten haben. Nach Beendigung der archäologischen Arbeiten vor Ort wurden die Sondageschnitte wieder verfüllt.“

Auf das Gutachten, welches als Anlage zum Bebauungsplan beiliegt, wird verwiesen.

In Bezug auf das Schutzgut Sachgüter bleibt das bereits bebaute Flurstück 26569/1 im Eigentum des originären Eigentümers. Die Stadt greift in die bestehende Bebauung nicht ein, sodass Baumaßnahmen im Verantwortungsbereich des Eigentümers liegen. Eine bauliche Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes bleibt auf der Grundlage und im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich. Die Ein- und Ausfahrt zu sowie von der bestandsgeschützten Doppelgarage auf dem Flst.-Nr. 26569/1 wird für die Eigentümer der Garage durch die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für das Befahren des Speyerer Wegs bis zu dem Grundstück gem. § 46 (1) Nr. 11 StVO durch die untere Verkehrsbehörde weiterhin ermöglicht. Eine allgemeine Nutzung des Speyerer Wegs durch den Kraftfahrzeugverkehr wird damit nicht ermöglicht.

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen könnten nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen auf das Plangebiet einwirken (Prägung des Umfelds durch landwirtschaftliche Flächen und Wohnbauflächen) weitestgehend ausgeschlossen werden.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken, sind aufgrund der Festsetzungen einer kleinteiligen Wohnbebauung ebenfalls weitestgehend auszuschließen.

Vorhandene Schutzgebietskulissen nach EU-Recht bzw. Naturschutzrecht

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Biotope nach Naturschutzrecht kartiert.

Fazit der geprüften Eingriffswirkungen

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu vollziehenden Eingriffswirkungen beziehen sich vorrangig auf die Eingriffe in die Schutzgüter:

- Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt
- Boden, Landwirtschaft

- Orts- und Landschaftsbild

Vor dem Hintergrund

- der geringen Größe des Plangebietes,
- dass das Plangebiet bereits im Umfeld und auch am Standort baulich vorgeprägt ist,
- dass keine hochwertigen Strukturen vorzufinden sind,
- dass die Eingriffswirkungen sich auf einen quantitativ und qualitativ stark eingegrenzten Rahmen beziehen

und der Bebauungsplan den Anforderungen des § 13b BauGB entspricht, kann aus fachlicher Sicht von der Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

10. Planverwirklichung

Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbauflächen	ca. 8.809 m ²	(88 %)
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 1.075 m ²	(11 %)
Öffentliche Grünflächen:	ca. 68 m ²	(0,7 %)
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses:	ca. 36 m ²	(0,3 %)
Gesamtfläche	ca. 9.988 m²	(100 %)

Bodenordnung/ Auswirkung der Planung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnenden Maßnahmen im Rahmen einer Umlegung erforderlich.

Kosten

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand neben den reinen Kosten für die Gebietserschließung keine Kosten, da Kostenaufwendungen für zusätzlich notwendige öffentliche Infrastruktur und deren Planung und Unterhaltung nicht notwendig werden.

Der Bebauungsplan wird durch den Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung der Stadt Eppingen erstellt.

11. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am XX.XX.XXXX gebilligt.

12. Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Festsetzungen im zeichnerischen Teil:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand 25.09.2017
- Dokumentation über die Herstellung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls, Estenfeld, Stand 28.07.2017
- Prospektionsbericht 2017-041 Eppingen „Speyerer Straße“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 10.10.2017
- Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Töniges, Sinsheim, Stand 11.10.2017
- Fachliche Stellungnahme zum Hochwasserschutz, Wald+Corbe, Hügelsheim, Stand 12.11.2018
- Fachliche Stellungnahme zur Einleitung des geplanten Baugebiets über Stauraumkanal 2 in die Hilsbach, Büro Wald+Corbe, Hügelsheim, März 2019

Eppingen, XX.XX.XXXX

Eppingen, XX.XX.XXXX

Frenger,
Leiter GB Städtebauliche Entwicklung

Thalmann,
Bürgermeister