

Beschlussvorlage

Nr. GR/134/2014

Aktenzeichen	621.4291.2	Datum: 29.09.2014
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumppp	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	14.10.2014	öffentlich
Ortschaftsrat Reihen	Anhörung	16.10.2014	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	21.10.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Zur Mauer III" in Sinsheim-Reihen, hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses / räumlicher Geltungsbereich, Änderung des Flächennutzungsplanes und Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens

Vorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, ein Zielabweichungsverfahren bezüglich des Ziels „Hochwasserschutz“ der Raumordnung im betreffenden Plangebiet zu beantragen.

Der Gemeinderat beantragt beim Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen eine Änderung des Flächennutzungsplanes, wonach die dargestellte „Landwirtschaftliche Fläche“ in „Gewerbliche Fläche“ umgewandelt wird.

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.11.2012. Der Geltungsbereich wird auf die im beigefügten Lageplan vom 01.09.2014 dargestellten Flächen ausgeweitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten

Kosten für umweltschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleich

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat am 27.11.2012 die den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Zur Mauer III" in Sinsheim-Reihen gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung (Erweiterung) des Gewerbegebietes.

Im nördlichen Bereich der vorhandenen Gewerbegebiete „Zur Mauer“ und „Zur Mauer II“ befinden sich die expandierenden Betriebe BAUKOM sowie die Firma WIGATEC. Beide Betriebe haben bereits mehrfach erweitert. Trotzdem ist eine weitere Betriebserweiterung zur Sicherung des Standortes der Betriebe unumgänglich. Die Änderung des Umfangs des Plangebietes wird notwendig, um dem bereits realisierten Bauvorhaben der Firma BAUKOM auf dem Grundstück Flst. Nr. 9638/1 planungsrechtlich zu sichern und der Firma NEUE HERBOLD Erweiterungsflächen durch die Ausweitung der maximal zulässigen GRZ auf ihrem Grundstück Flst. Nr. 9688 im Sinne einer Nachverdichtung zu schaffen. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan „Zur Mauer III“ den existierenden Bebauungsplan „Zur Mauer“ überlagern und die entsprechenden bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben ersetzen.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb der Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren geändert werden muss.

Des Weiteren reicht das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres und Oberes Elsenztal“ in beiden Fällen bis an die Grenze des vorhandenen Bebauungsplanes heran. Somit müsste auch die Schutzgebietsverordnung geändert werden.

Zudem verstößt die Umwandlung der Freifläche in ein Baugebiet nach Auskunft der Vertreter des Regierungspräsidiums gegen ein Ziel der Regionalplanung (Hochwasserschutz). Obwohl Ziele der Raumordnung nicht grundstücksscharf verortet werden, sind diese von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Ein Bebauungsplan mit einem solchen Zielverstoß ist nicht genehmigungsfähig. Die höhere Raumordnungsbehörde kann in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. (...) (§ 24 Landesplanungsgesetz).

In einem Zielabweichungsverfahren (ZAV) wird überprüft, ob auch andere als in den Raumordnungsplänen festgelegte Raumnutzungen aus landesplanerischer Sicht vertretbar sind. Im Ergebnis eines ZAV wird der raumordnerische Rahmen nicht aufgehoben, sondern lediglich für das Einzelvorhaben eine Ausnahmeentscheidung getroffen. Für die Zulassung solcher Ausnahmen ist das Regierungspräsidium zuständig.

Aus diesen Gründen fanden im Vorfeld Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Diese ist grundsätzlich bereit, eine Änderung der Schutzgebietsverordnung durchzuführen, wenn das Landschaftsschutzgebiet an anderer Stelle adäquat

erweitert wird: Der durch das Bebauungsplan-Vorhaben tangierte Bereich des Landschaftsschutzgebietes muss an anderer Stelle zumindest gleichwertig zurückgegeben werden. Die entsprechenden Verhandlungen hierüber wurden eingeleitet.

Gleichzeitig hat die Untere Naturschutzbehörde unmissverständlich signalisiert, dass eine Änderung der Schutzgebietsverordnung erst dann vorbereitet wird, wenn die Stadt Sinsheim die Nachhaltigkeit ihres Erweiterungswunsches durch Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes untermauert.

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass im Zuge einer positiven Überplanung des Gebietes eine nachhaltige Eingrünung in Form einer Pflanzgebotsfläche gegenüber dem Außenbereich einzuplanen ist.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, ein Zielabweichungsverfahren bezüglich des Ziels der Raumordnung „Hochwasserschutz“ im betreffenden Plangebiet zu beantragen, insbesondere, da die Hochwassergefahrenkarte des Wasserrechtsamtes nur für geringe Teilbereiche des Plangebietes eine Überschwemmungsgefährdung bei seltenen, extremen Hochwassern berechnet. Das Wasserrechtsamt hat im Vorfeld signalisiert, keine größeren Bedenken aufgrund der Hochwasserlage im Gebiet zu haben.

Der Gemeinderat beantragt beim Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen eine Änderung des Flächennutzungsplanes, wonach die dargestellte „Landwirtschaftliche Fläche“ in „Gewerbliche Fläche“ umgewandelt wird.

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.11.2012. Der Geltungsbereich wird auf die im beigefügten Lageplan vom 01.09.2014 dargestellten Flächen ausgeweitet.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Heinrich Lumpp
Amtsleiter

Anlage:

1. Übersichtslageplan
2. Abgrenzung des Plangebietes, neu
3. Abgrenzung des Plangebietes, alt