



Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen

4. Teil-Fortschreibung

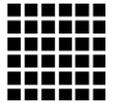
nach der Neufassung vom 06.07.2006

**(gewerbliche Baufläche „Brückel“,
Gemeinde Angelbachtal)**

**erstellt im Auftrag der
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen**

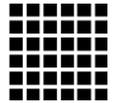
**STERNEMANN
UND GLUP** 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verfahren	3-4
Entwurf M. 1:5000	5/6
Erläuterungen	7-15
1. Ausgangslage der vorbereitenden Bauleitplanung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen	8
2. Anlass und Umfang der Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung	8
3. Redaktionelle Anmerkungen zur Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung	9
4. Übergeordnete Planungen	10-11
5. Inhalte der Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung	11-15
5.1. Art der baulichen Nutzung	12
5.2. Gewerbliche Baufläche „Brückel“ als wichtiger Bestandteil eines Gesamt-Erschließungskonzeptes	12-13
5.3. Topographische Gegebenheiten, Belange des Landschafts- und Naturschutzes	14
5.4. Ver- und Entsorgung	15



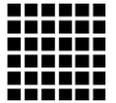
Verfahren

1. Die Versammlung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.08.2008 die 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes (nach der Neufassung vom 06.07.2006) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach der Veröffentlichung am 10.12.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.01.2015 bis 26.01.2015 in Form einer Auslegung am Sitz der Verwaltungsgemeinschaft.
Eine weitere Möglichkeit der Einsichtnahme bestand in den Rathäusern der Mitgliedsgemeinden.
3. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Verwaltungsgemeinschaft am 19.05.2015 den Entwurf der 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
4. Der Entwurf der 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 22.10.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2016 bis 09.03.2016 öffentlich ausgelegt.

Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.
5. Die Versammlung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen hat über die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen am 14.07.2016 beraten und in der gleichen Sitzung die 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen wird bestätigt.

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister

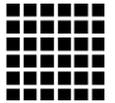


6. Die 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am _____ genehmigt.

7. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

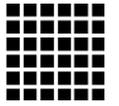
Die 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

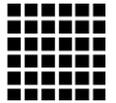
Jörg Albrecht, Oberbürgermeister



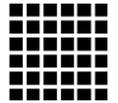
Entwurf

M. 1:5.000





Erläuterungen



1. Ausgangslage der vorbereitenden Bauleitplanung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen

Der gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen wurde am 11.11.1986 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt.

Die erste Allgemeine Fortschreibung trat am 06.07.2006 in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wurden die Aufstellungsbeschlüsse für vier Teilfortschreibungen gefasst.

Die 3. Teilfortschreibung beinhaltete die Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Etwiese“ auf der Gemarkung Michelfeld der Gemeinde Angelbachtal, auf der zwischenzeitlich ein Lebensmittel-Vollversorger angesiedelt wurde.

Der im Zuge dieser Erschließungs-Maßnahme erstellte Verkehrskreisel an der L 551 ist eine wesentliche Voraussetzung für die Reaktivierung brach gefallener „gewerbliche Bauflächen“ im bestehenden und nunmehr zu erweiternden „Gewerbegebiet“ am süd-östlichen Ortsrand von Michelfeld.

2. Anlass und Umfang der Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung

Die 4. Teilfortschreibung seit der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes bezieht sich nunmehr inhaltlich ausschließlich auf die Ausweisung einer **„gewerbliche Baufläche“ im Gewinn „Brückel“ der Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Michelfeld.**

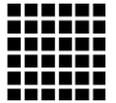
Die Ausweisung ist ein fester und notwendiger „Baustein“ des städtebaulichen Grundkonzeptes der Gemeinde Angelbachtal zur Reaktivierung des bestehenden „Gewerbegebiet“. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, die „Etwiesenstraße“ mit der „Holbinsenstraße“ zu einer Ringstraße mit einem direkten Anschluss an den neu erstellten Verkehrskreisel zusammenzuführen.

Darüber hinaus wird die Planung dem an diesem Standort bestehenden konkreten Flächenbedarf gerecht. So benötigt der auf dem Flurstück Nr. 10737 vorhandene Betrieb kurzfristig weitere Bauflächen, um eine auf die Zukunft hin ausgerichtete Erweiterung an seinem angestammten Standort realisieren zu können.

Gleiches gilt für den Gewerbebetrieb auf dem Flurstück Nr. 8665/6.

Im Gewinn „Am Röhrigwald“ hat die Gemeinde Angelbachtal im Jahr 2014 durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung eine bisher gewerblich genutzte Fläche auf der Grundlage des § 13a BauGB zu einem „Allgemeines Wohngebiet“ umgenutzt.

Der Flächennutzungsplan soll nunmehr im Zuge dieses Verfahrens gemäß § 13a (2) 2. BauGB angepasst werden.



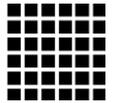
3. Redaktionelle Anmerkungen zur Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung

Die Darstellung des Planungsinhaltes der 4. Teilfortschreibung erfolgt auf einem aktuellen Grundkataster (ALK-Daten) der Gemeinde Angelbachtal.

Das Verfahren bezieht sich ausschließlich auf die in der Kartengrundlage im M. 1:5.000 durch eine Farbdarstellung herausgearbeitete geplante „gewerbliche Baufläche“.

Die vorgenommene Anpassung des Flächennutzungsplanes für das auf der Grundlage des § 13a BauGB ausgewiesene Baugebiet „Am Röhrichwald“ erhält, zur Verdeutlichung des Sachverhaltes für das Verfahren, eine farbige Umrandung.

Alle weiteren schwarz-weiß abgebildeten Planungsflächen sind bereits rechtskräftig und damit nicht Inhalt dieses Verfahrens.



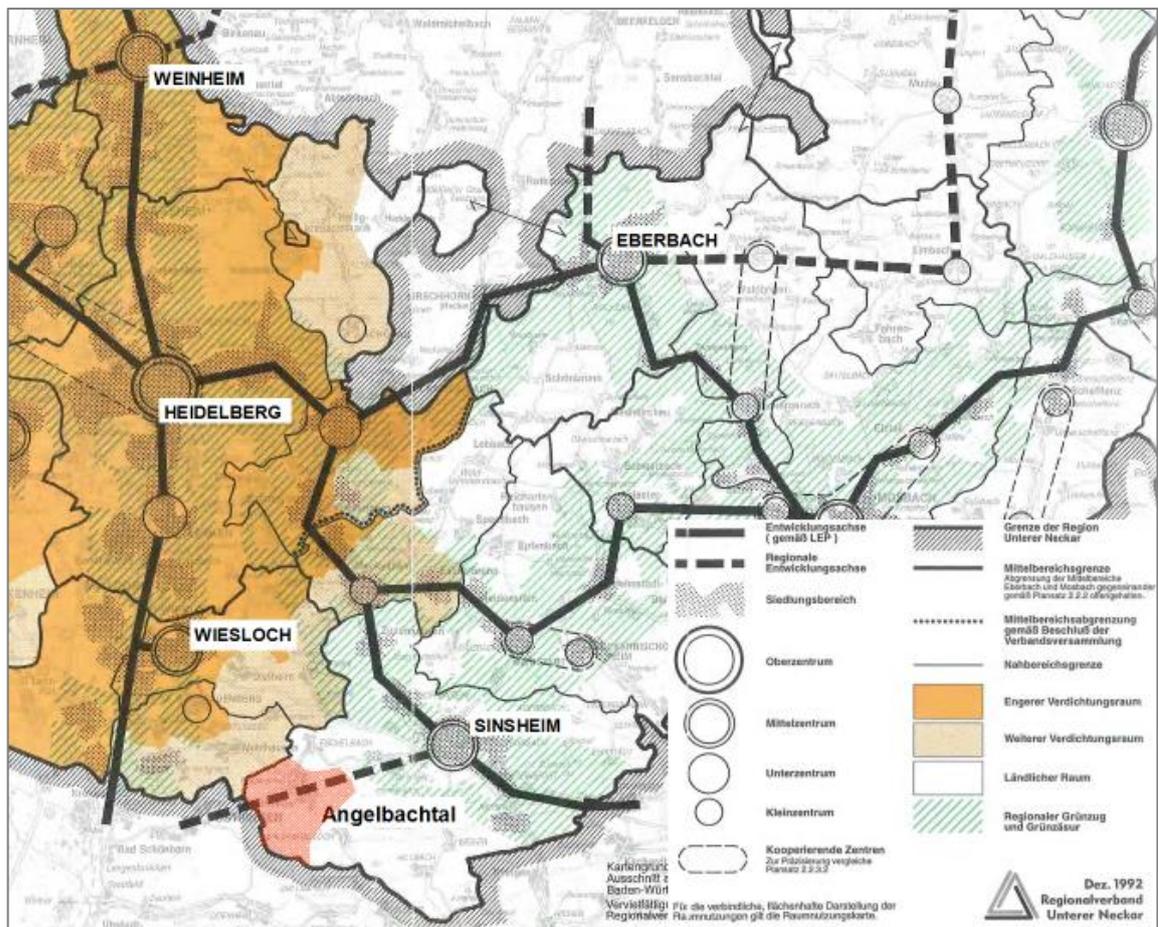
4. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung anzupassen.

Eine verbindliche Vorgabe für die weitere Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der zum Beschluss erhobene und zwischenzeitlich genehmigte „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“.

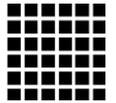
Die Gemeinde Angelbachtal liegt im Einflussbereich der im Landesentwicklungsplan definierten Oberzentren Mannheim und Heidelberg sowie der Mittelzentren Sinsheim und Wiesloch.

Angelbachtal ist dem „ländlichen Raum“ zugeordnet und liegt an der regionalen Entwicklungsachse Sinsheim – Östringen – Bad Schönborn.



Strukturkarte aus dem Regionalplan „Untere Neckar“ aus dem Jahr 1992

Die abgebildeten oben genannten Grundaussagen für die Gemeinde Angelbachtal haben durch den „Landesentwicklungsplan 2002“ sowie den „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ (2014) keine Änderungen erfahren.



Die nunmehr in den Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommene Planungsfläche liegt gemäß der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ außerhalb ausgewiesener „Regionale Freiraumstrukturen“, so dass sie damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung steht. Die Fläche grenzt unmittelbar an einen „Regionaler Grünzug“ sowie an ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ an.

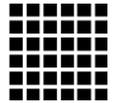
Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ (Planungsstand : März 2012)



5. Inhalte der Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung

Ziel der 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung einer „gewerbliche Baufläche“ im Gewann „Brückel“ im Ortsteil Michelfeld der Gemeinde Angelbachtal.

Durch die Ausweisung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung des bestehenden „Gewerbegebiet“ an diesem Standort geschaffen werden. Nur durch diese Erweiterung kann es gelingen, ein in sich funktionierendes Erschließungskonzept für das gesamte „Gewerbegebiet“ zu realisieren. Gleichzeitig besteht seitens der an das Plangebiet angrenzenden Betriebe ein konkret formulierter Bedarf an Erweiterungsflächen. Dieses gilt insbesondere für den Gewerbebetrieb auf dem Flurstück Nr. 10737.



5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen soll ergänzt werden um eine „gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 (1) 3. BauNVO.

Die Ausweisung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Struktur ein. Die nächste Wohnbebauung liegt, als Bestandteil einer „gemischte Baufläche“, in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet.

Zusammen mit der bestehenden gewerblichen Baufläche „Etwiesen“ stellt die Planung, entwickelt aus einer städtebaulichen Studie zur Reaktivierung angrenzender brach gefallener Bauflächen, eine Bündelung gewerblich genutzter Flächen am süd-östlichen Ortsrand von Michelfeld dar.

Die Planungsfläche weist eine Größe von ca. 2,85 ha auf. Zusammen mit brach gefallenen und zu reaktivierenden Bauflächen im angrenzenden bestehenden „Gewerbegebiet“, wird hier für die nächsten Jahre der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in der Gemeinde Angelbachtal liegen.

Parallel zu dieser Ausweisung wird in der Gemeinde Angelbachtal die gewerbliche Nutzung anderenorts, auch unter Berücksichtigung des gemischt strukturierten Umfeldes, zurückgeführt. So wurde auf der Grundlage des § 13a BauGB eine brach gefallene, bisher gewerblich genutzte Fläche mit einer Größenordnung von ca. 1,5 ha zu einem Wohngebiet umgenutzt.

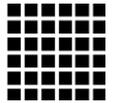
Die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung erfolgt im Zuge dieses Fortschreibungs-Verfahrens.

5.2. Gewerbliche Baufläche „Brückel“ als wichtiger Bestandteil eines Gesamt-Erschließungskonzeptes

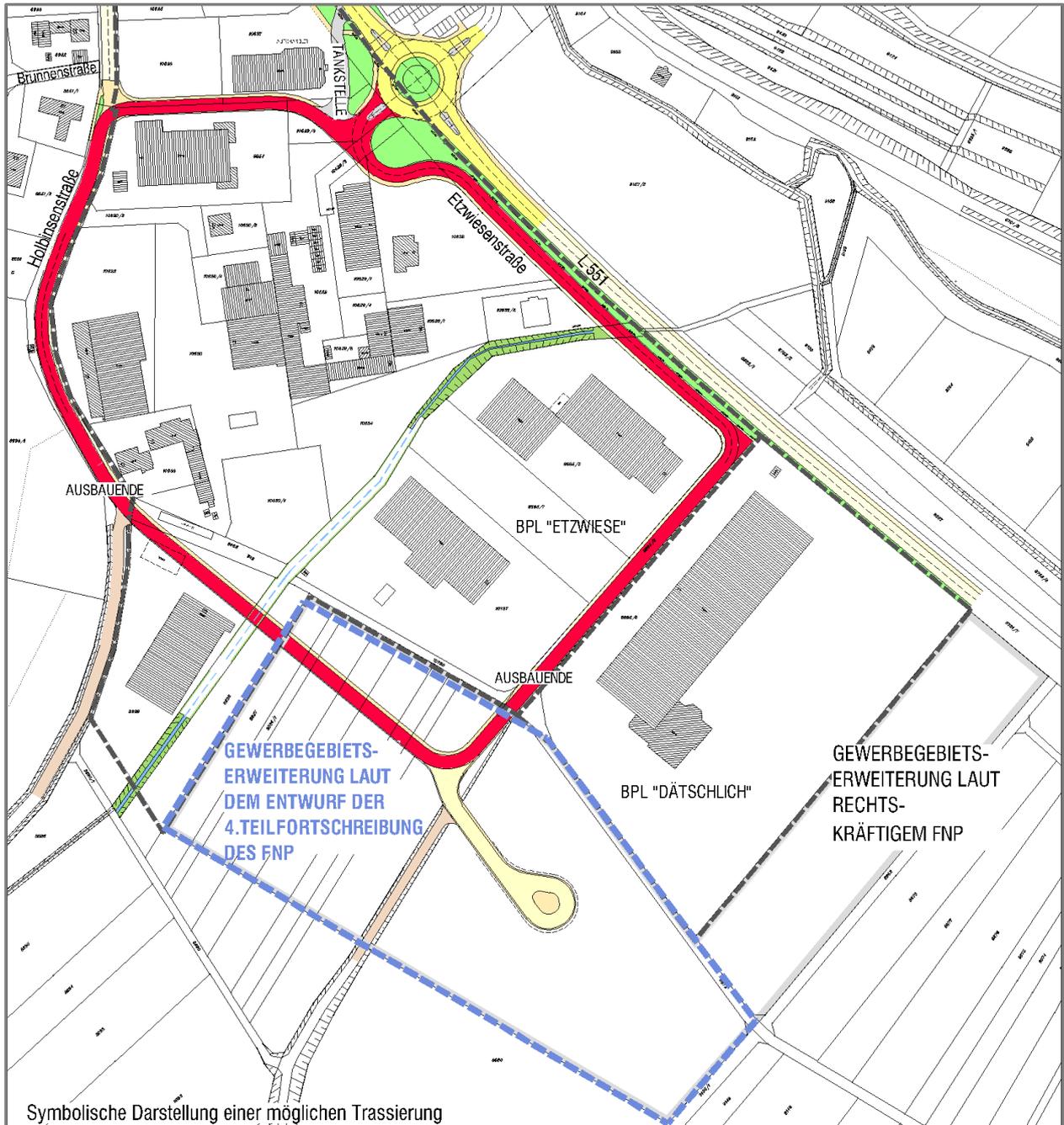
In der Studie zur Reaktivierung brach gefallener Bauflächen im Gewerbegebiet „Etwiesen“ wurde sehr deutlich, dass nur durch eine Bündelung der Verkehrsströme und die zentrale Anbindung aller im Süden des Ortsteiles Michelfeld vorhandenen bzw. geplanter „gewerbliche Bauflächen“ an das klassifizierte Straßennetz und damit die Ergänzung der bisherigen Stichstraßen zu einem Erschließungsring dazu beitragen werden, vorhandene Bauflächen zu reaktivieren und intensiver zu nutzen.

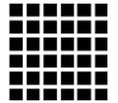
Um dieses Ziel erreichen zu können wird es zwingend erforderlich sein, die „Etwiesenstraße“, die derzeit ohne Wendemöglichkeit bei den Flurstücken Nr. 10737 und Nr. 866/6 endet, zu verlängern und mit der „Holbinsenstraße“, die ebenfalls keine Weiterführung aufweist, zu verbinden. Hierfür sind Flächen des nunmehr ausgewiesenen Baugebietes „Brückel“ in Anspruch zu nehmen.

Die entwickelte Verkehrskonzeption sieht darüber hinaus vor, auch die „Holbinsenstraße“ mittelfristig an den im Jahr 2014 erstellten Verkehrskreisel an der L 551 anzubinden und damit in Form einer Ringstraße den „Lückenschluss“ herzustellen.



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nur unter Einbeziehung einer „gewerbliche Baufläche“ im Baugebiet „Brückel“ ein schlüssiges Gesamtkonzept für das „Gewerbegebiet“ realisiert werden kann.





5.3. Topographische Gegebenheiten

Das in das Plangebiet aufgenommene Gelände ist auf Zweidrittel der Fläche als „weitestgehend eben“ zu bezeichnen.

Größere topographische Höhenunterschiede weist der westliche Teil auf – hier fällt, auf einer Länge von ca. 65 m, das Gelände um ca. 8,00 m ab und fordert damit eine terrassierte Ausbildung der zukünftig hier gewerblich zu nutzenden Bauflächen.

Aufgrund der angestrebten Verbindung zwischen der „Etzwiesenstraße“ und der „Holbinsenstraße“ wird die Ausklammerung dieser topographisch bewegten Fläche, unter dem Gesichtspunkt eines sparsamen Umgangs mit einmal erschlossenen Flächen, keine Option sein.

5.4. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die in die Ausweisung aufgenommenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Abgrenzung des Plangebietes wurde so gewählt, dass sich innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes keine Schutzgebiete befinden.

Im Süden der Ausweisung grenzt, in ca. 10,00 m Abstand, eine Feldhecke an, die gemäß § 32 BNatSchG als „geschütztes Biotop“ gilt.

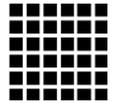
Der durch das Büro Bioplan, Heidelberg, erarbeitete landschaftsplanerische Beitrag und Umweltbericht vom 16.03.2015 wird ein gesonderter Teil der „Begründung“.

Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Schutzgut „Boden“ besitzt. Der in dieses Schutzgut vorgesehene Eingriff wird einen hohen Ausgleichsbedarf zur Folge haben. Die dafür erforderliche Maßnahmen werden nicht innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden können.

Als weitere erhebliche Umwelteinwirkungen des Vorhabens werden darüber hinaus im Wesentlichen genannt :

- die Zerstörung von Lebensräumen und Störung von Tieren
- die Störung von Lebensraumbeziehungen
- die Störung des Landschafts- bzw. des Ortsbildes

Durch eine gute Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie durch den Erhalt der im Süden angrenzenden Feldhecke und des „Hohlweg“ lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter reduzieren.



Die Ackerflächen stellen ein potentiell Habitat für Feldvögel (beispielsweise die Feldlerche) dar. Durch die rein ackerbauliche Nutzung und das Fehlen von Kleinstrukturen innerhalb des Plangebietes wird ein Konflikt mit weiteren Arten als unwahrscheinlich erachtet.

Bei der weiterführenden Planung, d.h. bei einer Aufstellung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Belange und die aus dem landschaftsplanerischen Beitrag abzuleitenden Forderungen zu präzisieren und planungsrechtlich umzusetzen. Weiterhin müssen nachfolgende Planungen die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf die Grundwasserneubildungsrate und die Bewertung des zu erwartenden Eingriffes in das Schutzgut Boden betrachten.

5.5. Altablagerungen

Im Plangebiet „Brückel“ befindet sich nach dem aktuellen Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (Basis : Gewerbebeanmeldungen bis Ende 2011) die Altablagerung **Daetschlich, Objekt-Nr. 00268-000**, auf Beweinsniveau 1 (ohne technische Erkundung), welche in den Handlungsbedarf „B – Entsorgungsrelevanz“ eingestuft ist.

Ein Handlungsbedarf besteht insofern, als der Ausbau der „Hohlbinsenstraße“ die Altablagerung berührt (Flurstück-Nr. 8662/1). Es ist mit Untergrundverunreinigungen und entsorgungspflichtigem Aushub zu rechnen.

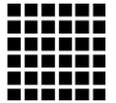
Es wird angeregt, dass die Ausbau-Maßnahme gutachterlich begleitet wird, damit etwaige Untergrundverunreinigungen erkannt und der Aushub für eine ordnungsgemäße Entsorgung separiert werden kann.

5.6. Ver- und Entsorgung

Die in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Erweiterungsflächen des bestehenden „Gewerbegebiet“ können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden werden. Durch eine Ergänzung der baulichen Flächen kann, mit der Herstellung einer Ringschließung, die derzeit punktuell als „problematisch“ zu bezeichnende Löschwasserversorgung im Bestand eine wesentliche Verbesserung erfahren.

Das von den Dachflächen einer im Plangebiet entstehenden Bebauung abfließende, unbelastete Oberflächenwasser ist, in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises, in den vorhandenen Vorfluter einzuleiten.

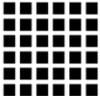
Über die gewerbliche Baufläche verläuft die 220 - /380 KV Höchstspannungsfreileitung Rheinau-Hoheneck.



(gewerbliche Baufläche „Brückel“, Gemeinde Angelbachtal) – Erläuterungsbericht

Bei nachfolgenden Planungen ist der Leitungsschutzstreifen zu beachten. Wegen der geringen Abstände zwischen Leiterseilen und Geländeoberkante ist eine bauliche Nutzung des Schutzstreifens nur sehr eingeschränkt möglich, d.h. es können maximal Nebenanlagen mit einer Bauhöhe von 3m in Teilbereichen des Schutzstreifens gebaut werden.

Aufgestellt: Sinsheim, 26.05.2014/22.10.2015/01.06.2016 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister

Architekt