faktorgrün

VVG Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhausen

2. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Sinsheim-Süd“

Umweltbericht

Freiburg, den 13.09.2016

Feststellungsbeschluss

Freie Landschaftsarchitekten bdla
www.faktorgruen.de

Freiburg
Merzhauser Str. 110
0761-707647-0
freiburg@faktorgruen.de

Rottweil
Eisenbahnstr. 26
0741-15705
rottweil@faktorgruen.de

Heidelberg
Franz-Knauff-Str. 2-4
06221-9854-10
heidelberg@faktorgruen.de

Stuttgart
Industriestr. 25
0711-48999-480
stuttgart@faktorgruen.de

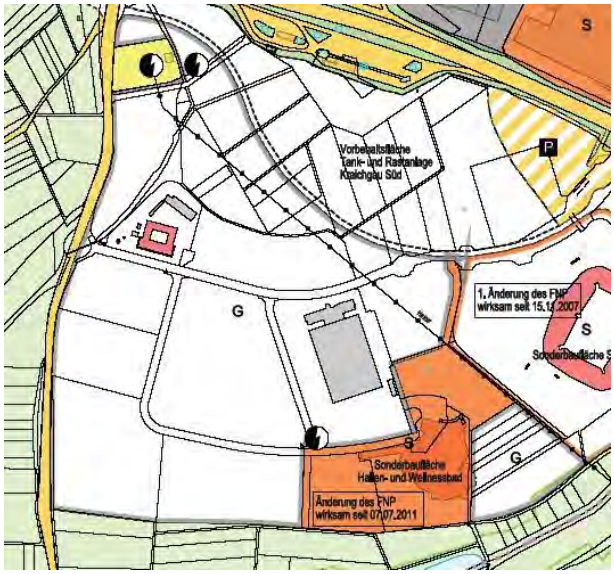


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhausen (wirksam seit 06.07.2006); ohne Maßstab

Abbildung 2: Entwurf zur 2. Änderung „Gewerbegebiet Sinsheim-Süd“ des Flächennutzungsplans der VVG Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhausen; ohne Maßstab

Kurzdarstellung des Vorhabens und der geplanten Änderung

Das Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Badewelt sowie die Errichtung des Erlebniszentrums Klima und Energie zu schaffen.

Für den Vorhabensbereich gilt der seit dem 06.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhausen. Derzeit ist die Fläche im FNP als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Seit der ersten Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam seit dem 15.11.2007) wird der nordöstlich angrenzende Bereich als „Sonderbaufläche Stadion“ dargestellt. Seit der Änderung vom 07.07.2011 wird der Bereich der bestehenden Badewelt als „Sonderbaufläche Hallen- und Wellnessbad“ dargestellt.

Um den bauplanungsrechtlichen Anforderungen der Entwicklungen im Änderungsbereich gerecht zu werden, müssen insbesondere weitere Sonderbauflächen sowie für deren Nutzung erforderliche Stellplatzflächen ausgewiesen werden. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen werden deshalb im Rahmen der Änderung in den genannten Bereichen in Sonderbauflächen umgewandelt.

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Stadt Sinsheim handelt es sich um ein Mittelzentrum des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Sie ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum“ zugeordnet.

Der Bereich westlich der Hochspannungsleitung (Bereich der geplanten FNP-Änderung) ist im Regionalplan als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik (PS 1.5.2.3) dargestellt. Weitere Festlegungen des Regionalplans sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet grenzt im Süden an einen Regionalen Grünzug (PS 2.1.1). Bei den südöstlich gelegenen Freiflächen handelt es sich zudem entlang des Ilvesbaches um ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 2.2.1.2), im Südwesten um ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 2.3.1.3).

Gemäß der nicht verbindlichen Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Regionalplans befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Naherholung. Die umgebenden Flächen verfügen über eine hohe bis sehr hohe klimaökologische Bedeutung. Beim Ilvesbach handelt es sich um einen bedeutenden Raum für den regionalen Biotopverbund.

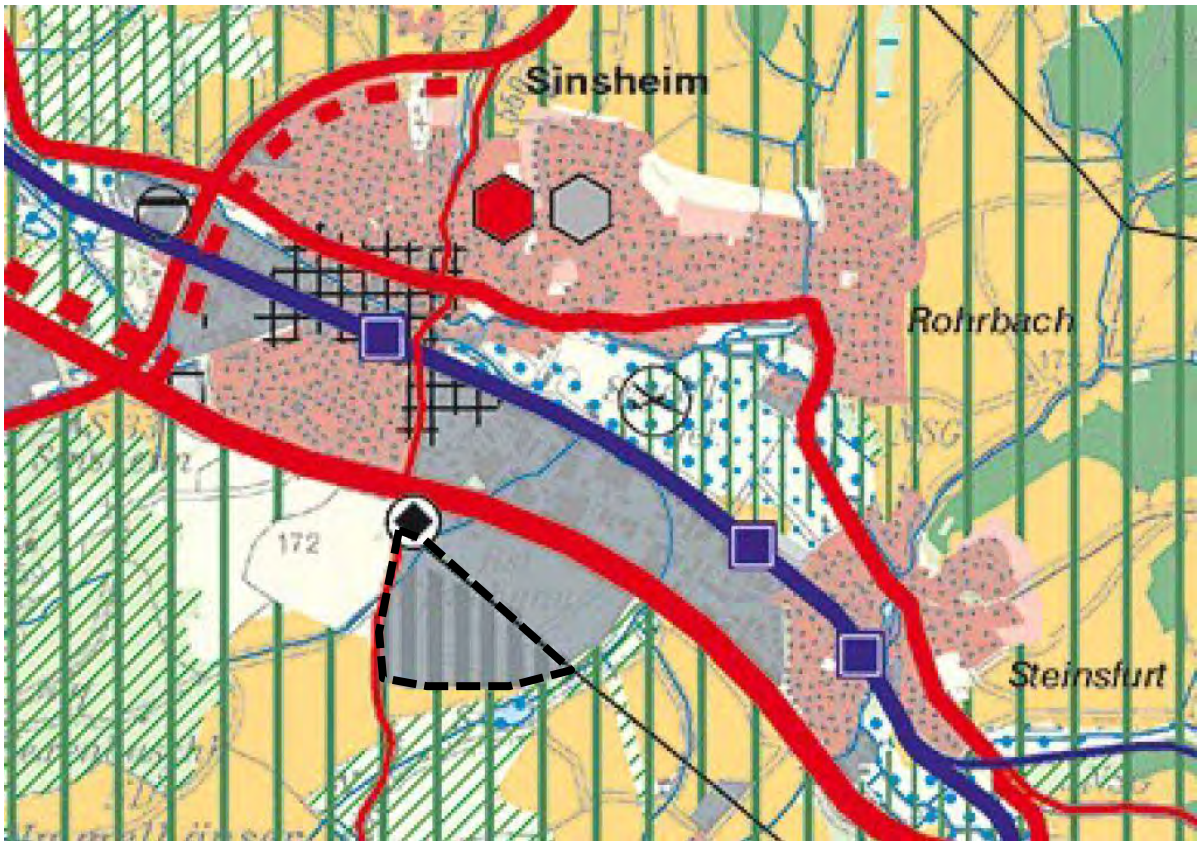


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte - Blatt Ost des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (bearbeitet; das Plangebiet ist schematisch mit einer schwarzen Strichelung ergänzt worden).

Bestandsaufnahme (mit Schwerpunktsetzung bei den beeinträchtigten Schutzgütern)

↙ Bewertung von Bedeutung und Empfindlichkeit: 1 besondere / 2 allgemeine / 3 geringe Bedeutung

Mensch:

3 - Lärm:

- Im Plangebiet derzeit keine Wohnnutzung
- Nächstgelegene Wohnnutzung ca. 300 m entfernt, jenseits der A6
- Schallemissionen sind durch Verkehr und Betrieb der vorhandenen Anlagen gegeben

2 - Erholung / Freizeitnutzung:

- Gewisse Erholungsnutzung im Plangebiet derzeit durch Badewelt gegeben
- Angrenzend befinden sich die Rhein-Neckar-Arena sowie jenseits der A6 das Auto- & Technikmuseum
- Der Offenlandbereich südlich des Plangebiets stellt ein Naherholungsgebiet dar

2 Arten und Biotope:

- Vollständig sowie teilversiegelte Flächen (Straßen, Stell- / Parkplatzflächen, Gebäude) im Bereich der bereits bebauten Grundstücke sowie der Verkehrsflächen
- Gärtnerisch angelegte Flächen in den nicht versiegelten Bereichen bebauter Grundstücke; im Bereich der Badewelt zwei Regenwasserteiche
- Grünland auf noch nicht bebauten Grundstücken
- Angelegtes Rückhaltebecken (Schilf) im Nordwesten
- Geringwertiger Gehölzbestand entlang der Straßen sowie im Bereich der Gebietseingrünung
- Geringes Habitatpotenzial für störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs

1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura2000-Gebiete, geschützte Biotope:

- Das Naturschutzgebiet „Feuchtgebiete am Ilvesbach“ grenzt im Südosten unmittelbar an das Plangebiet an, nach Westen nimmt der Abstand dann bis auf ca. 200 m zu
- Das nächstgelegen Landschaftsschutzgebiet „Steinsberg“ befindet sich südlich des Naturschutzgebietes im Abstand von ca. 250 m, das Landschaftsschutzgebiet „Unteres und Mittleres Elsenztal“ westlich im Abstand von ca. 300 m
- Das nächstgelegene Natura2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Kraichgau Sinsheim“ in rund 700 m Entfernung
- Im Nordwesten des Plangebiets ist im Bereich des Schäferbruchgrabens ein geschütztes Biotop kartiert. Es handelt sich um ein Land-Schilfröhricht

1-2 Boden:

- Vollständig sowie teilversiegelte Flächen (vollständiger Wertverlust)
- Veränderte Böden aufgrund umfangreicher Modellierungen im Zuge der Baugebietserstellung (teilweiser Wertverlust)
- Unveränderte Böden im Bereich der internen Ausgleichsfläche (kein Wertverlust)
  (Hinweis: Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren erfolgt die genaue Bewertung gemäß der LUBW-Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“.)

2 Wasser:

- Grundwasserneubildung aufgrund bestehender Versiegelung eingeschränkt
- Regenwasserteiche sowie Schäfersbruchgraben (im Bereich des Rückhaltebeckens) als Oberflächengewässer vorhanden
- Quellschutzgebiete nicht vorhanden

2 Klima / Luft:

- Lokal Erwärmung aufgrund bestehender Versiegelung
- Lokal Abkühlung durch Grünland und Gehölze
- Emissionen durch Verkehr und Betrieb der Gewerbeanlagen und sonstigen Nutzungen

Landschaftsbild:

3 - Plangebiet:

- Hinsichtlich Vielfalt von nachrangiger Bedeutung
- Keine wesentliche Eigenart vorhanden
- Hinsichtlich Schönheit ebenfalls ohne wesentliche Bedeutung

1-3 - Umgebung des Plangebiet:

- Die östlich und nördlich angrenzenden Bereiche sind ebenfalls stark anthropogen überprägt. Daher gelten für diese Bereiche hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieselben Aussagen wie für das Plangebiet.
- Im Westen befindet sich eine weitgehend ausgeräumte Ackerflur. Richtung Nordwesten wird die Landschaft im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Unteres und Mittleres Elsenztal“ etwas strukturreicher
- Ein höherwertiger Landschaftsraum befindet sich südlich des Plangebiets im Naturschutzgebiet „Feuchtgebiete am Ilvesbach“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Steinsberg“, der durch eine größeren Strukturreichtum (Streuobstwiesen, Feldhecken, Feuchtgebiete etc.) gekennzeichnet ist.
- Im Südosten Richtung A6 (außerhalb der Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete) liegt wiederum eine strukturarme, ausgeräumte Ackerflur vor

3 Kultur- / Sachgüter:

- Nicht vorhanden

3 Wechselwirkungen:

- Nicht vorhanden

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung **Maß der Beeinträchtigung:**		
E = hoch, erheblich	**e = mittel, erheblich**	**g = gering, nicht erheblich**

Mensch - Lärm	**g**	Keine Beeinträchtigungen angrenzender Wohngebiete Beeinträchtigungen möglicher lärmempfindlicher Nutzungen im Plangebiet können durch entsprechende Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes vermieden werden *(Hinweis: Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren werden ein Lärmschutzgutachten erstellt und die notwendigen Maßnahmen festgesetzt.)*
- Erholung		Steigende Erholungseignung / -nutzung durch Ausbau der Badewelt sowie Errichtung des Erlebniszentrums Klima und Energie, die beide der Erholung und / oder Freizeitnutzung dienen
Arten und Biotope	**e**	Auf überwiegendem Flächenanteil besteht bereits ein Baurecht. Folgende Auswirkungen sind dennoch gegeben: • Baumfällungen entlang Straße Hummelberg • teilweise Überplanung der internen Ausgleichsfläche mit Sonderbauflächen • Etwas höherer Versiegelungsgrad im Bereich der Parkplatzflächen *(Hinweis: Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren werden der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt und die notwendigen Maßnahmen festgesetzt.)* Nicht lösbare artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht anzunehmen (abschließende Prüfung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes)
Schutzgebiete		Hinsichtlich der Landschaftsschutzgebiete „Steinsberg“ und „Unteres und Mittleres Elsenztal“ sowie des FFH-Gebiets „Kraichgau Sinsheim“ können Beeinträchtigungen der Schutzzwecke aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Der Bereich des Plangebiets, der unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Feuchtgebiete am Ilvesbach“ angrenzt, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als interne Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Planentwurf des parallelen Bebauungsplanverfahrens ist dies, ggf. mit Anpassungen, ebenfalls vorgesehen. Aufgrund der angrenzenden internen Ausgleichsfläche sowie dem damit verbundenen Pufferabstand zur vorgesehenen Bebauung können Beeinträchtigungen der Schutzzwecke des Naturschutzgebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ebenfalls ausgeschlossen werden können Beeinträchtigungen des geschützten Biotops, da es sich in einer Grünfläche befindet, in der keine Änderungen vorgenommen werden.
Boden	**E**	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und sonstige Bodenveränderungen (bspw. Modellierung) *(Hinweis: Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren werden der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt und die notwendigen Maßnahmen festgesetzt.)*
Wasser	**g**	Keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern anzunehmen Grundwasserneubildung durch höhere Versiegelung beeinträchtigt; eine ortsnahe Versickerung und Reinigung ist im Rückhaltebecken jedoch möglich
Klima / Luft	**g**	Beeinträchtigung durch Erwärmung aufgrund höherer Versiegelung Verstärkte Emissionen durch höhere Besucherzahlen / Verkehrsaufkommen PKW Geringeres Verkehrsaufkommen LKW und geringere Emissionen durch produzierendes Gewerbe

Landschaftsbild		- Plangebiet: • Keine Beeinträchtigung, da Vielfalt, Eigenart und Schönheit von nachrangiger Bedeutung
	g	- Umgebung des Plangebiet: • Im Bereich der Badewelt und des Erlebniszentrums sollen im Bebauungsplan punktuell höhere Gebäude zulässig werden. Es handelt sich dabei aber um architektonisch ansprechendere Bauten als bislang im Gewerbegebiet zu erwarten wären, sodass dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebende Landschaft zu erwarten sind. Eine abschließende Betrachtung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren.
Kultur- und Sachgüter		Keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Wechselwirkungen		Keine Beeinträchtigungen zu erwarten

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen im Gebiet
(auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen und durchzuführen)

V = Vermeidung, Minimierung | K = Kompensation (Ausgleich, Ersatz)

	Erläuterung der Maßnahme:	Schutzgut / Funktion:
V	Passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden	Mensch
V	Baumpflanzungen auf den Stellplätzen, entlang der Straßen sowie am Gebietsrand	Arten und Biotope, Klima / Luft, Landschaftsbild
V	Dachbegrünung	Arten und Biotope, Klima / Luft, Landschaftsbild
V	Ortsnahe Retention und Versickerung des Niederschlagswassers	Grundwasser
V	Keine Verwendung der unbeschichteten Materialien Blei, Zink, Kupfer und deren Legierungen	Arten und Biotope, Boden, Wasser
V	Verwendung von insektenfreundlichem Licht für die Außenbeleuchtungen	Arten
V	Kleintier- und vogelsichere Ausführung von Abdeckungen von Lichtschächten, Regenfallrohren etc.	Arten
K	Ausgleich der verbleibende Beeinträchtigungen	Arten und Biotope, Boden

Voreinschätzung, ob ein Ausgleich innerhalb der Vorhabenfläche ermöglicht werden kann:

Ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets ist nicht möglich und muss extern vorgenommen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Da für die derzeit noch nicht bebauten Flächen bereits ein Baurecht besteht, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebiet auch bei Nichtdurchführung der Planung vollständig bebaut wird. Ein Verlust der noch vorhandenen natürlichen Biotoptypen und der unversiegelten Böden wird daher auch bei einer Nichtdurchführung der Planung eintreten.

Dies gilt auch für die Schutzgüter „Wasser“ und „Klima“, da aufgrund der gleich bleibenden (zulässigen) Versiegelung mit vergleichbaren Niederschlagsabflussmengen und lokalen Erwärmungen zu rechnen ist.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung erfolgt die Bebauung gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Im Vergleich zur parallelen Bebauungsplanung werden die Gebäude niedriger sein, gerade im Süden des Plangebiets jedoch architektonisch unattraktiver, da es sich um reine, an der Praktikabilität ausgerichtete Gewerbebauten handelt. Hinsichtlich der Höhe der Gebäude sind somit geringere Auswirkungen auf die umgebenden Landschaftsräume gegeben, bezüglich der Attraktivität / Betrachtung von außerhalb des Plangebiets ist die Nichtdurchführung der Planung jedoch als ungünstiger zu werten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Da eine Erweiterung der Badewelt nur in unmittelbarer Nähe der bestehenden Einrichtung sinnvoll ist, sind hierfür keine Standortalternativen gegeben. Auch Synergieeffekte der Badewelt und des Erlebniszentrums mit anderen Freizeiteinrichtungen wie Rhein-Neckar-Arena oder Auto- & Technikmuseum, bspw. hinsichtlich der Erschließung oder der räumlichen Erreichbarkeit, sind an anderen Standorten nicht in vergleichbarem Umfang vorhanden.

Verwendete technische Verfahren, Hinweis auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Grundlagen dieses Umweltberichts sind eine Geländebegehung und eine Bestandskartierung (nach Kartierschlüssel der LUBW 2009) mit Habitatpotenzialeinschätzung sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage (jeweils Bebauungsplan und FNP-Änderung, Parallelverfahren). Diese Grundlagen sind für die Umweltprüfung auf FNP-Ebene ausreichend.

Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden, sofern notwendig, im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt.

Hinweise zur Abschichtung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Für eine vertiefende Untersuchung der oben dargestellten Bestands- und Eingriffssituation wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Dort werden auch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Dort erfolgt auch die Prüfung bzgl. der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Badewelt sowie die Errichtung des Erlebniszentrums Klima und Energie zu schaffen, plant die VVG Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhausen die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Gewerbegebiets Süd.

Hierbei sollen gewerbliche Bauflächen in Sonderbauflächen und Stellplatzflächen umgewandelt werden. Parallel wird ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt.

Die FNP-Änderung bereitet erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Biotope“ sowie „Boden“ vor, die auch mittels Maßnahmen nicht vollständig vermieden werden können. Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens werden daher Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Da der Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist, muss dieser extern vorgenommen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden diese rechtsverbindlich festgelegt.

Durch die Änderung von Gewerbegebiet in Sonderbauflächen ändert sich Art und Weise der Bebauung, für die im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren zudem punktuell größere Gebäudehöhen zulässig werden. Da das Plangebiet selbst bzgl. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von nachrangiger Bedeutung ist, sind dadurch keine Auswirkungen gegeben. Auswirkungen ergeben sich durch die höheren Gebäude jedoch in der Außenwirkung. Da es sich jedoch um eine architektonisch attraktivere Bebauung handelt, ist insgesamt von keiner erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Bewertung hinsichtlich des Landschaftsbildes abschließend vorgenommen und die vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung (Gebietseingrünung, Materialvorgaben etc.) rechtsverbindlich festgesetzt.

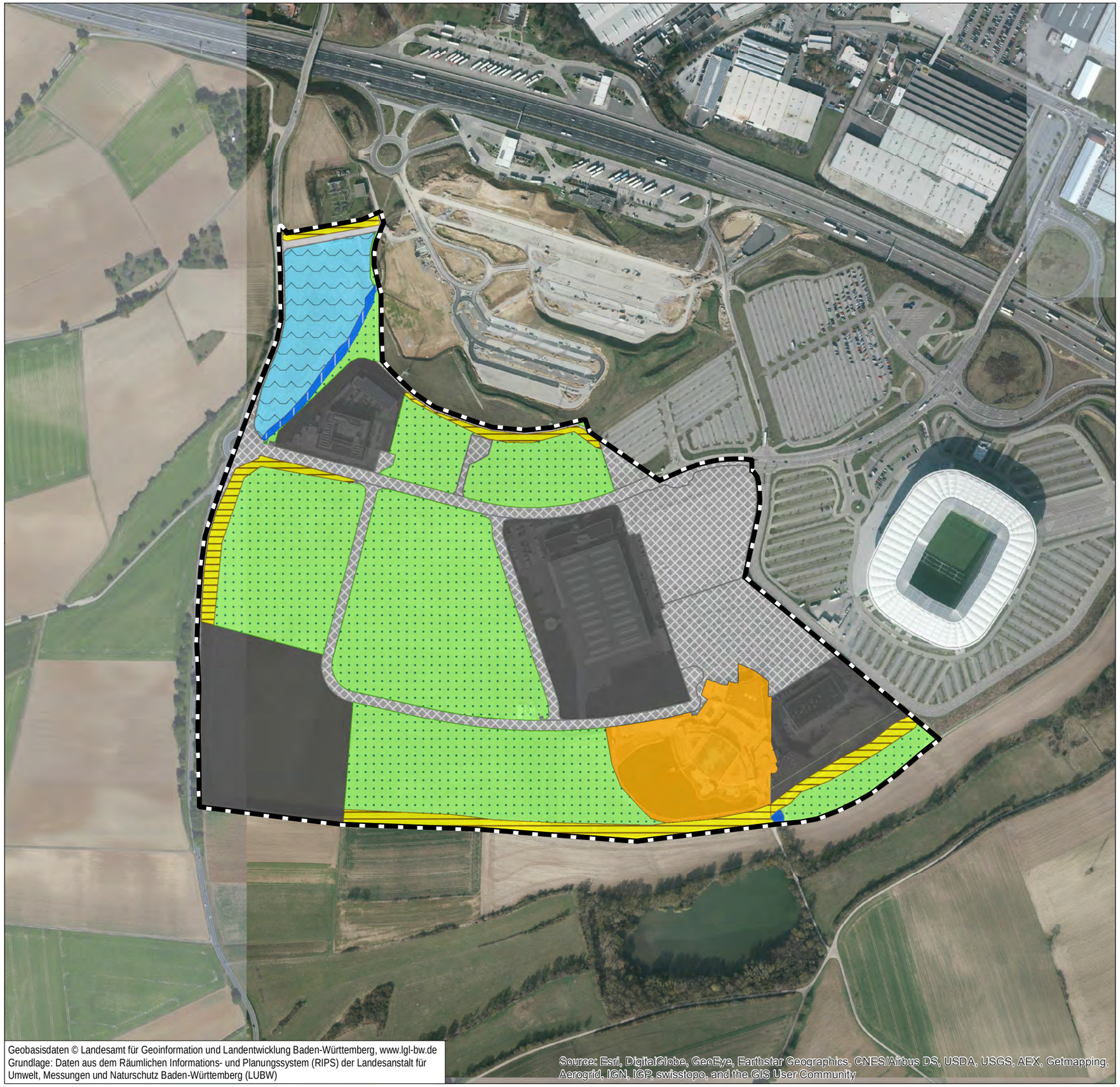
Freiburg, den 13.09.2016

Christoph Laule
M.Sc. ETH Umwelt-Natw.

faktorgruen

Anhang

Anhang 1: Karte Bestandsplan, Maßstab 1:5.000
Anhang 2: Karte Schutzgebiete, Maßstab 1:10.000



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de
Grundlage: Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

VVG Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhausen
2. Flächennutzungsplanänderung
"Gewerbegebiet Sinsheim-Süd"

Bestand

Biotoptyp /Biotoptypenkomplex

- 12.60 Graben
- 13.20 Tümpel
- 33.40 Wirtschaftswiese mittlerer Standorte
- 35.60 Ruderalvegetation
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.23 Weg mit wassergebundener Decke
- IX.4 Freizeiteinrichtung (Badewelt)
- V.2 Gewerbegebiet
- V.3 Regenwasserbecken
- VI.1 Verkehrsfläche
- Plangebiet

N

0 150 300 Meter

faktorgrün
Landschaftsarchitekten bdla

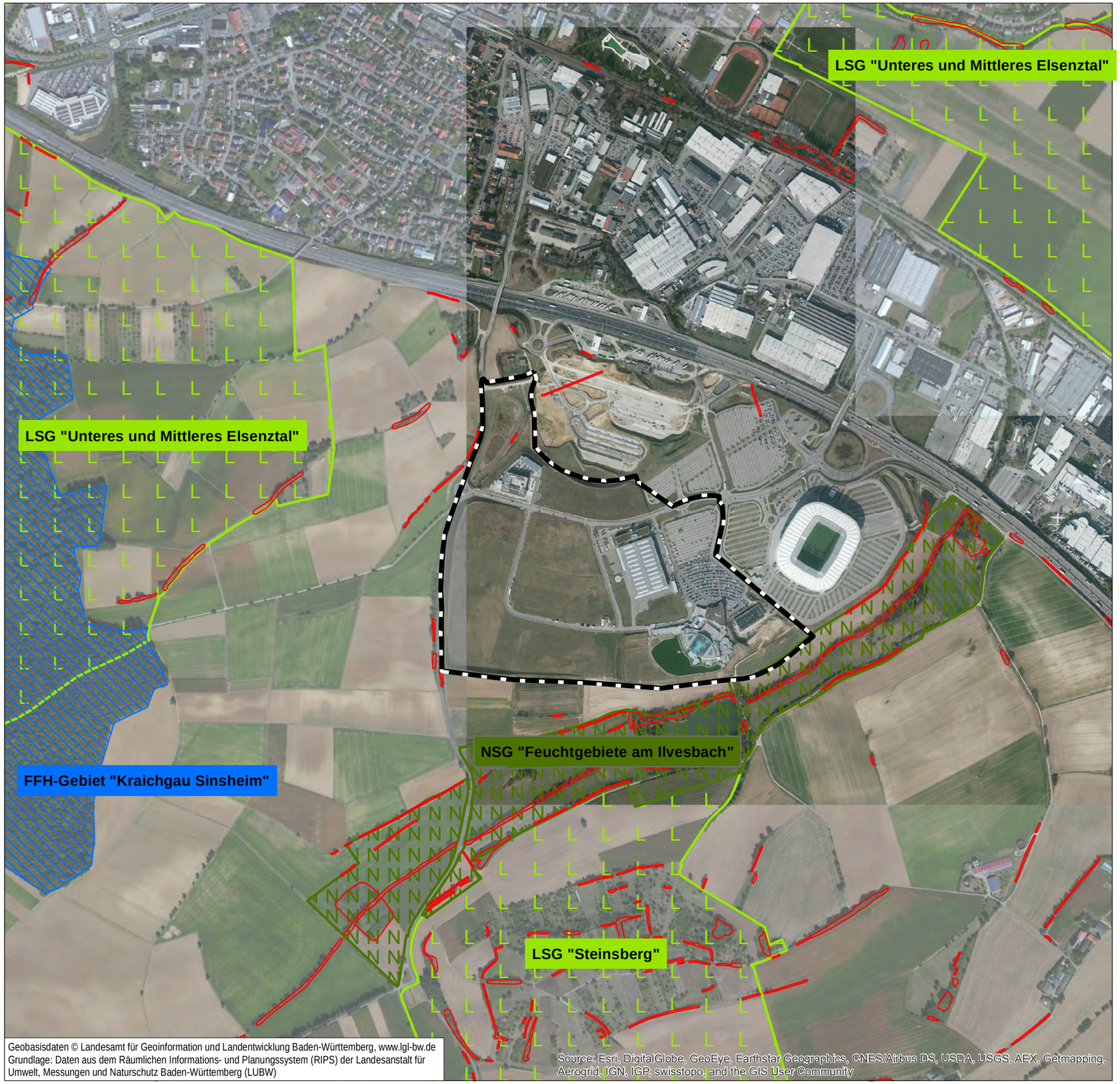
Partnerschaftsgesellschaft
Freiburg, Rottweil, Heidelberg, Stuttgart
www.faktorgruen.de

Projekt VVG Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhausen
2. FNP-Änderung "Gewerbegebiet Sinsheim-Süd"

Planbez. Bestand

Maßstab	Bearbeiter	Datum
1:5.000	CL	13.09.2016

L:\gop\501-Sinsheim, UB Sinsheim Süd\GIS\Projekte\Sinsheim_Bestand_160329.mxd



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de
Grundlage: Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

VVG Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhausen
2. Flächennutzungsplanänderung
"Gewerbegebiet Sinsheim-Süd"

Schutzgebiete

- Geschützte Biotope
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Plangebiet

N

0 310 620 Meter

faktorgrün
Partnerschaftsgesellschaft
Freiburg, Rottweil, Heidelberg, Stuttgart
Landschaftsarchitekten bdla
www.faktorgruen.de

Projekt VVG Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhausen
2. FNP-Änderung "Gewerbegebiet Sinsheim-Süd"

Planbez. Schutzgebiete

Maßstab	Bearbeiter	Datum
1:10.000	CL	13.09.2016

L:\gop\501-Sinsheim, UB Sinsheim Süd\GIS\Projekte\Sinsheim_Schutzgebiete_160816.mxd