



Bebauungsplan

„Zur Mauer III“

Gemarkung Reichen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 23.03.2017

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
5.3	Plandaten	9
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Immissionen	13
7.4	Verkehr	14
7.5	Finanzielle Auswirkungen	14
8.	Angaben zur Planverwirklichung	14

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Anlass der Planung sind konkrete Erweiterungswünsche bestehender örtlicher Gewerbebetriebe.

Im nördlichen Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes „Zur Mauer I“ (westlich der Bahnlinie) und „Zur Mauer II“ (östlich der Bahnlinie) befinden sich zwei expandierende Betriebe. Beide Betriebe haben in der Vergangenheit bereits mehrfach erweitert, dennoch sind weitere Erweiterungen zur Sicherung der Betriebsstandorte unumgänglich. Die möglichen Erweiterungsflächen befinden sich jedoch im Außenbereich sowie teilweise in einem Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund dieser planungsrechtlichen Ausgangslage können die beiden Gewerbebetriebe daher nicht mit Ergänzungsflächen bedient werden und im Zuge der Bauleitplanung wird deshalb die Bereitstellung entsprechender Bauflächen erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Zur Mauer“ sowie der Erweiterung der dort ansässigen Betriebe und damit verbunden der Schaffung und Erhaltung wohnortnaher Arbeitsplätze. Wesentliches Ziel ist dabei auch die landschaftsgerechte Einbindung der gewerblichen Erweiterungsflächen aufgrund der Ortsrandlage in der sensiblen Talau der Elsenz.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt. Im Verlauf des Verfahrens wurden zur Planung eine Umweltprüfung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, diese liegen nun zur zweiten Beteiligungsphase vor.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Elsenztal am nördlichen Rand des Stadtteils Reichen beidseitig der Bahnstrecke Sinsheim – Eppingen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

9680, 9680/1, 9681, 9683, 9683/1, 9683/2, 9684, 9684/1, 9688, 9691/1 (t), 9701, 9701/1, 9701/2, 9701/3, 9702/2

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,89 ha.

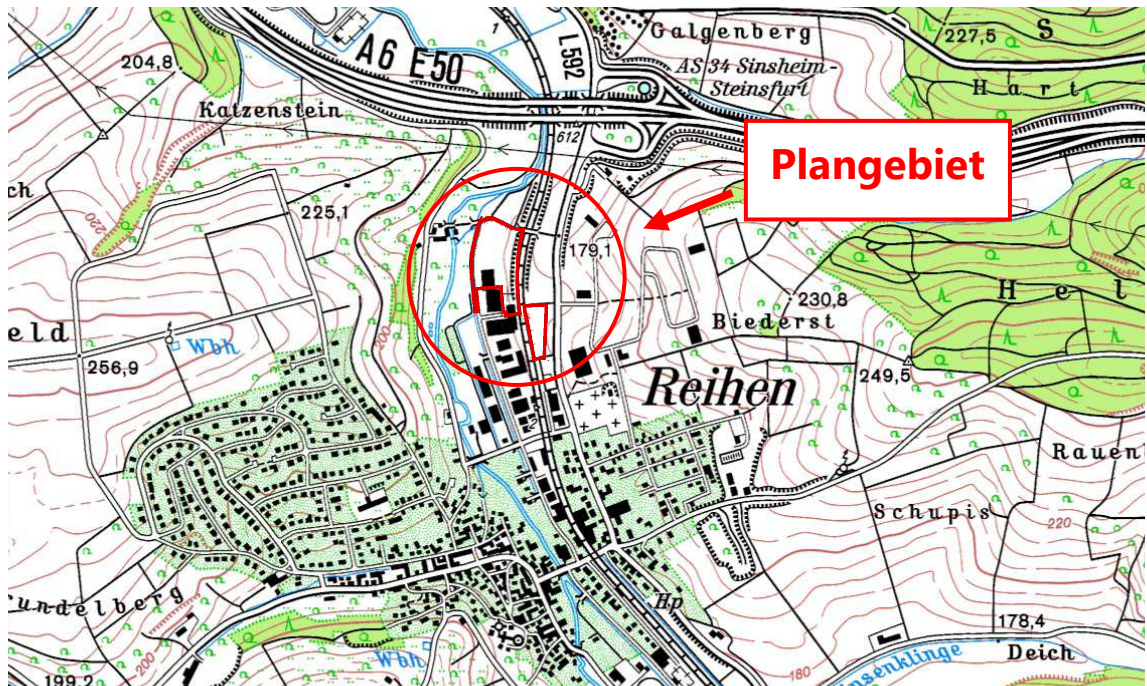


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Reichen im Bereich des Gewerbegebietes „Zur Mauer“. Östlich schließt jenseits der L 592 das Gewerbegebiet „Oberer Rennggrund“ an, im Norden und Westen die offene Landschaft. Nordwestlich des Areals befindet sich zudem eine Hofstelle, welche vom Plangebiet durch das Fließgewässer Elsenz getrennt ist. Die Flächen befinden sich in Tallage, das Gelände fällt nach Westen zur Elsenz hin ab.

Das Plangebiet selbst wird durch die Bahnstrecke Sinsheim – Eppingen in zwei Teilflächen zerschnitten, welche sich derzeit überwiegend als landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen darstellen. Die im westlichen Teilbereich gelegenen Flurstücke 9683/1 und 9688 sind in der Vergangenheit durch gewerblich genutzte Baukörper überbaut worden, so dass hier größere Flächen bereits versiegelt worden sind. Auch das Flurstück 9683 ist nahezu vollständig versiegelt, dieses wird als Parkplatz genutzt und ist über einen westlich angrenzenden Wirtschaftsweg erschlossen. In diesem Teilbereich befindet sich auch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende, zu verlegende 20 kV-Freileitung. Am östlichen Rand des nordwestlichen Teilbereichs sind die Gehölzstrukturen des Biotops "Feldgehölz u. Feldhecke - Bahnlinie - nördlich Reichen" zu finden.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte befindet sich der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes außerhalb eines Überschwemmungsgebietes sowie außerhalb der Überflutungsflächen des HQ₁₀₀. Teile des nordwestlichen Plangebietes befinden sich jedoch im Überflutungsbereich eines HQ_{Extrem} sowie in einem sogenannten geschützten Bereich des HQ₁₀₀, d.h. sie werden überflutet, falls die Hochwasserschutzmaßnahmen versagen sollten.

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

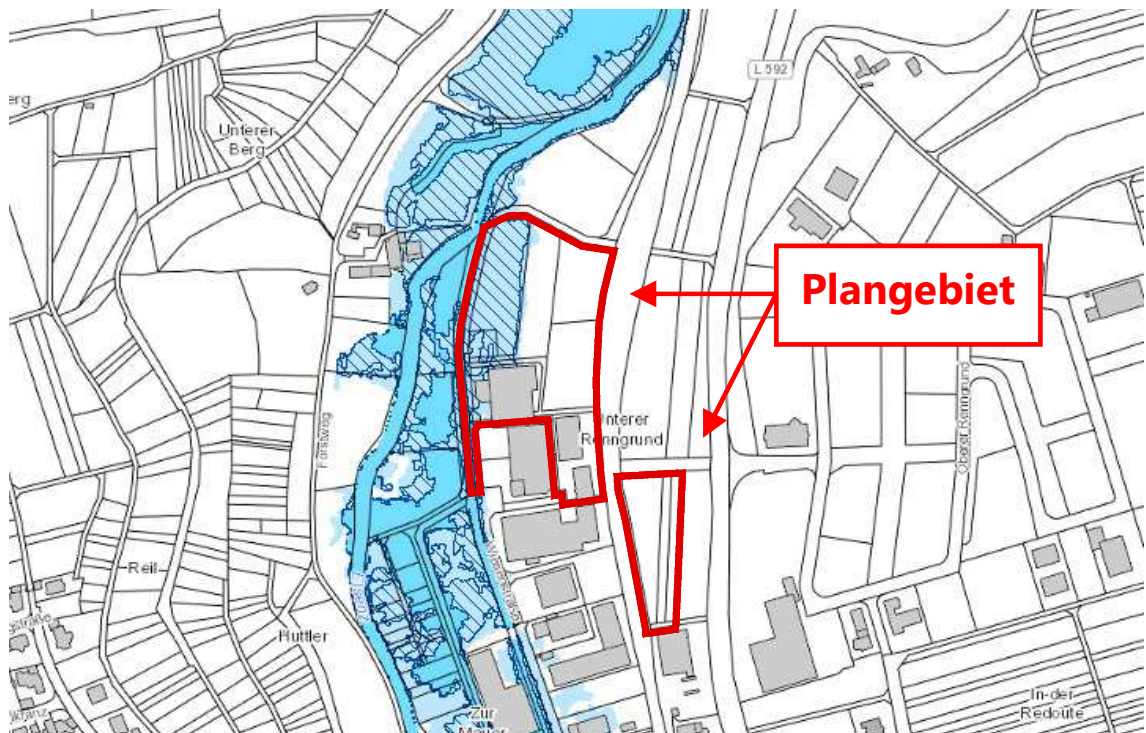


Abb. 2 Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen HQ₁₀₀ (mittelblau), Überflutungsflächen HQ_{Extrem} (hellblau) und geschützte Bereiche des HQ₁₀₀ (blau schraffiert) (Quelle: LUBW)

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht mit Ausnahme zwei kleinerer Teilflächen bisher kein Bebauungsplan. D.h. der größte Teil des Plangebietes befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Für die beiden, bereits bebauten Teilflächen gilt der seit 16.12.1999 rechtskräftige Bebauungsplan "Zur Mauer". Die beiden Teilflächen werden überplant und das bisherige Planungsrecht wird durch den Bebauungsplan "Zur Mauer III" ersetzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Sinsheim als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Sinsheim – Heilbronn und ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Gemäß Plansatz 2.4.1 (Grundsatz) soll der ländliche Raum als Lebens- und Wirtschaftsstandort mit eigenständiger Bedeutung gestärkt werden. Zudem sollen Arbeitsplatzangebote wohnortnah bereitgestellt werden.

Die Planung dient der Stärkung des gewerblichen Sektors im Stadtteil Reihen und der Bereitstellung wohnortnaher Arbeitsplätze. Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen erfolgt durch Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes in arrondierender Form des Siedlungskörpers. Die Planaufstellung entspricht daher den o. g. landesplanerischen Vorgaben.

Einheitlicher Regionalplan

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Als zu beachtendes raumordnerisches Ziel ist die Ausweisung einer Grünzäsur erfolgt, zudem grenzt westlich ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz an, welches jedoch von der Planung weder räumlich noch fachlich berührt wird.

Innerhalb der Grünzäsur soll in der Regel keine Siedlungstätigkeit stattfinden. Im vorliegenden Fall dient die Grünzäsur der Siedlungstrennung der beiden Stadtteile Reihen und Steinsfurt sowie der Verknüpfung des östlich und westlich ausgewiesenen Regionalen Grünzuges. Die Abgrenzung der Grünzäsur erfolgt aufgrund der Grobmaßstäblichkeit des Regionalplans nur gebietsscharf und nicht parzellenscharf, die tatsächliche Abgrenzung ist aus den konkreten örtlichen Gegebenheiten abzuleiten.

Nach der Darstellung des Regionalplans liegt die westliche Teilfläche des Bebauungsplanes im südöstlichen Randbereich der Grünzäsur zwischen Reihen und Steinsfurt. Die östliche Teilfläche liegt ohne besondere Darstellung unter der überregionalen Straßen- und der überregionalen Schienenverbindung. Der Bebauungsplan nimmt fast ausschließlich Ackerflächen in Anspruch, die keine besondere Bedeutung bezüglich der Grünzäsur haben und auch nur einen sehr kleinen Flächenanteil der Zäsur ausmachen. Für die Grünzäsur wichtige Strukturen wie die Talaue von Elsenz und Wiesengraben und die Feldgehölze an den Bahnböschungen bleiben im Zuge der Planung erhalten. Letztere werden innerhalb des Geltungsbereiches zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan nach Norden und Westen breite Grün- bzw. Pflanzflächen fest, die das Gebiet gut eingrünen und die Zielsetzungen des Regionalplanes bezüglich der Grünzäsur unterstützen.

Bei der Planung handelt es sich um eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, die weder die Funktionen der Siedlungstrennung noch der Freiraumvernetzung in erheblicher Weise beeinträchtigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Grünzäsur sich räumlich mit dem Bereich der Elsenz abgrenzen lässt.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht und mit dem Regionalplan vereinbar ist.

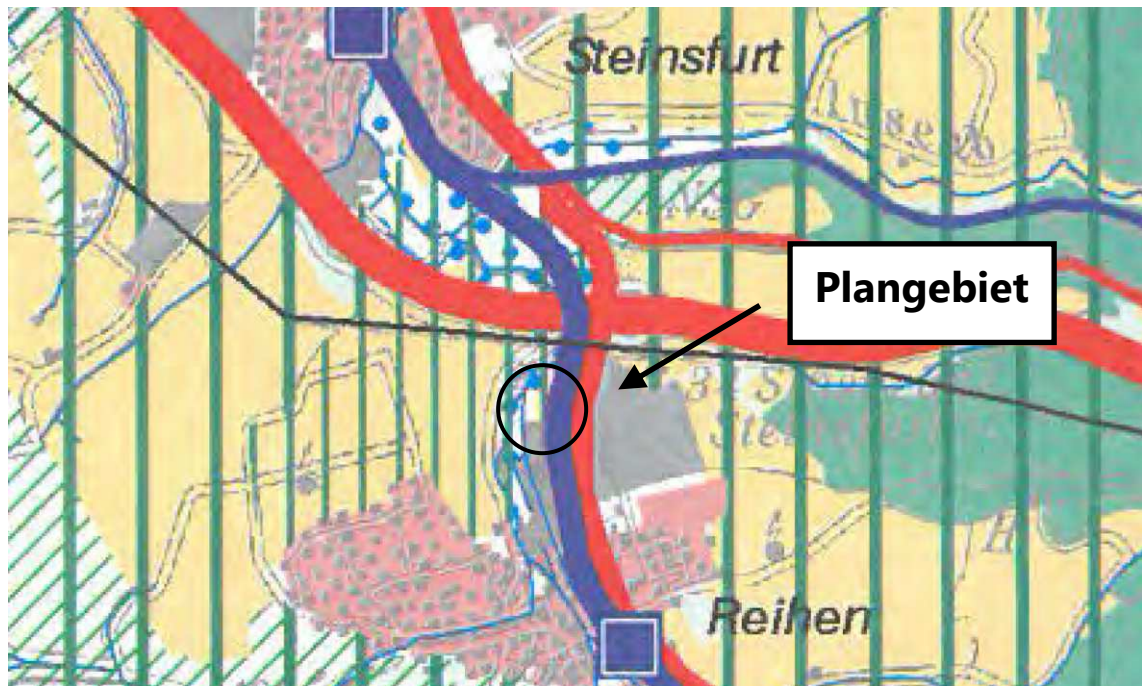


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Sinsheim hat mit den Nachbargemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen die Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen vereinbart.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan wurde im Jahre 2006 (Rechtskraft 06.07.2006) neu gefasst, da zu diesem Zeitpunkt nahezu alle geplanten Flächen aufgebraucht waren. Zudem sind zwischenzeitlich verschiedene kleinere Fortschreibungen erforderlich geworden; die Grundzüge des Flächennutzungsplanes sollen jedoch bis voraussichtlich 2020 beibehalten werden.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan momentan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB; es wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde durch den „Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim - Angelbachtal – Zuzenhausen“ am 20.11.2014 in öffentlicher Sitzung gefasst.

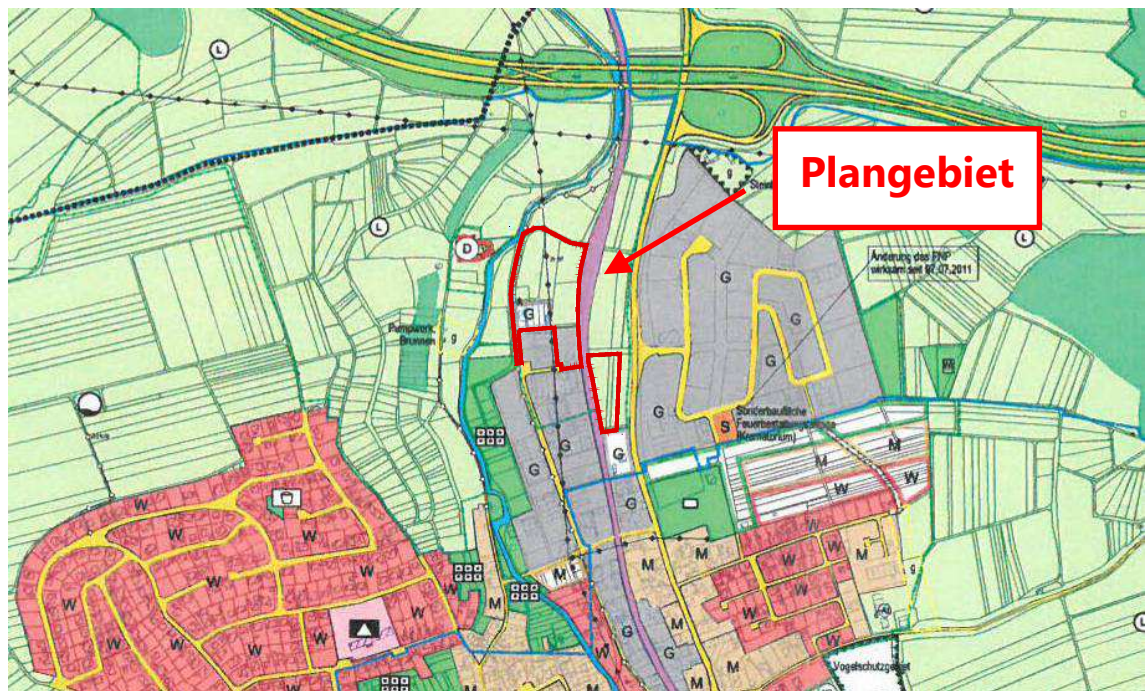


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadtplanungsamt Sinsheim)

4.3 Schutzgebiete

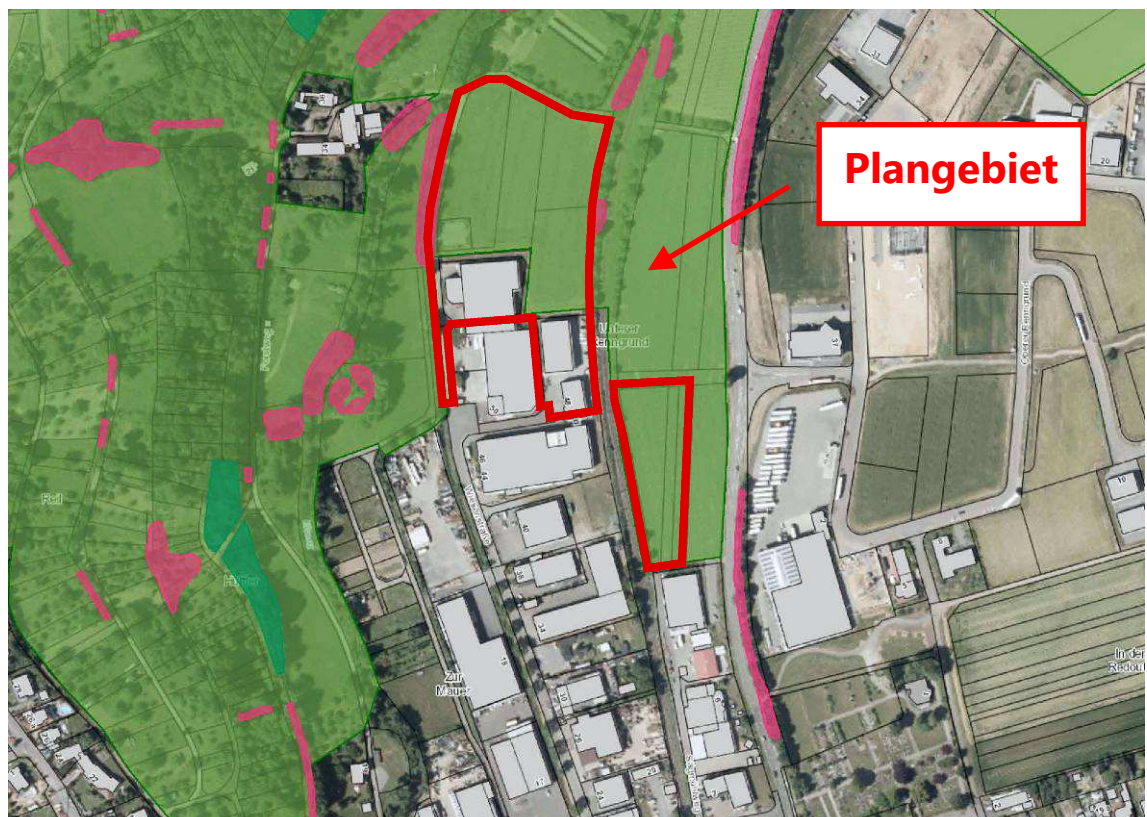


Abb. 5 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Der Planbereich befand sich bis auf die zwei bereits überbauten Teilflächen auf den Flurstücken Nr. 9688 und 9683/1 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unteres und Mittleres Elsenzthal“. Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes entsprechend der Neuabgrenzung des Gewerbegebietes ist zum 29.10.2016 in Kraft getreten.

An der westlichen Bahnböschung wächst eine Feldhecke, die auf einem kurzen Abschnitt in der Biotopkartierung von 1998 als Teil des besonders geschützten Biotops „Feldgehölz u. Feldhecke - Bahnlinie - nördlich Reichen“ kartiert wurde. Mittlerweile ist die Hecke auf der ganzen Länge der Flst. Nr. 9680 und 9680/1 als besonders geschützter Biotop zu werten. Ein bis zu 3 m breiter Streifen liegt im westlichen Geltungsbereich, der überwiegende Teil liegt außerhalb. Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Feldhecke werden erhalten. Das Baufenster des westlichen Gewerbegebietes hält einen Abstand von mindestens 2 m zur öffentlichen Grünfläche mit der Feldhecke.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen des Biotops durch die Umwandlung der angrenzenden Fläche von Ackerland in ein Gewerbegebiet in ihrer Häufigkeit zunehmen werden. Durch den Abstand des Baufensters zur Hecke von mindestens 2 m ist aber sichergestellt, dass keine Biotopflächen verloren gehen. Das nahe Heranrücken der Bebauung führt nicht zu randlichen Störungen und Qualitätsverlusten des Biotops, die als erheblich gewertet werden müssen.

Das Plangebiet liegt zudem in Zone III B des Wasserschutzgebietes „Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Oberes Elsenzthal“. Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes sind durch die Planung nicht zu erwarten.

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet gliedert sich aufgrund der querenden Bahnstrecke in zwei Teilbereiche, die bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden Bebauung im Gewerbegebiet nutzbar sein sollen.

Der östliche Teilbereich stellt sich als Erweiterungsfläche für den südlich angrenzenden Gewerbebetrieb dar. Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über die bestehende Zufahrt des Gewerbebetriebes. Aufgrund der Ortseingangslage werden nach Norden zur freien Landschaft hin umfangreiche Begrünungsmaßnahmen in Form von Strauch- und Baumpflanzungen innerhalb der Gewerbeflächen vorgesehen.

Die Erschließung des westlichen Teilbereichs soll über eine 6 m breite Verlängerung der Wiesenstraße erfolgen, die als Wirtschaftsweg ausgewiesen wird. Dieser Weg stellt auch weiterhin den Anschluss an den Wirtschaftsweg im Norden sicher. Der im Westen bestehende Wirtschaftsweg kann hierdurch entfallen und die Fläche zwischen Wiesenstraße und angrenzender Elsenz für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Es ist zudem vorgesehen, das Gewerbegebiet zur nördlich angrenzenden Landschaft durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen in Form von Strauch- und Baumpflanzungen abzugrenzen und so einen neuen Ortsrand auszubilden. Ein Erhaltungsgebot am Ortsrand sichert die bereits bestehenden die Gehölzstrukturen des Biotops.

Die Planung dient im Überflutungsbereich eines HQ_{Extrem} der Erweiterung eines bereits im angrenzenden Gewerbegebiet in direkter Nachbarschaft ansässigen Betriebes. Es ergeben sich somit keine Alternativstandorte. Die Belange des vorsorgenden Hochwasserschutzes werden deshalb zugunsten der Entwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zurückgestellt. Die Planung wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Im konkreten bereits bekannten Bebauungskonzept für die Betriebserweiterung erfolgt eine enge Verzahnung des bisherigen Betriebsstandortes hinsichtlich Logistik und Produktionsablauf mit der Neubebauung auf der Entwicklungsfläche. Das zur Verfügung stehende Flächenpotential wird dabei intensiv ausgenutzt, um eine weitere Ausdehnung der benötigten Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Einschränkende Vorgaben im Hinblick auf den Hochwasserschutz (z.B. bei den überschaubaren Grundstücksflächen, der Höhenlage von zulässigen Nutzungen) sind deshalb nicht sinnvoll. Es wird auf Ebene der Bebauungsplanung deshalb lediglich eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet „Zur Mauer“. Der nordwestliche Teilbereich wird über die bereits bestehenden Gewerbegrundstücke erschlossen. Darüber hinaus ist jedoch ein Ausbau bzw. Verlegung der Wiesenstraße erforderlich. Im östlichen Bereich sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich d.h. die Erschließung erfolgt hier über die bereits vorhandenen Zufahrten des jeweiligen Gewerbebetriebes. Die Flächen dienen somit ausschließlich der Erweiterung der dort ansässigen Betriebe.

Der Kurvenbereich der Wiesenstraße wird bis zur geplanten Einmündung der innerbetrieblichen Umfahrung auf 6,00 m Breite erweitert. Der durch Zwangspunkte bzw. bauliche Gegebenheiten (Gebäude und Wiesengraben) verbleibende 4,50 m breite Teilbereich soll mit Verkehrszeichen 308/208 (Vorrang vor dem Gegenverkehr/Vorrang des Gegenverkehrs) beschildert werden.

Gegebenenfalls erfolgt zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen eine Beschränkung auf den Anliegerverkehr („Anlieger frei“), so dass die Wiesenstraße in diesem Abschnitt wie bisher überwiegend als Wirtschaftsweg für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr dient.

Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung der beiden Bereiche erfolgt über den Anschluss an bzw. die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen des Gewerbegebietes.

Die Wasserversorgung der beiden Bereiche kann durch den Anschluss an bzw. die Erweiterung des bestehenden Wasserleitungsnetzes sichergestellt werden.

Die Entwässerung ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Die Schmutzwasserab-
leitung soll über den Anschluss an bestehende Mischwasserkanäle erfolgen. Behand-
lungsbedürftiges Niederschlagswasser wird ebenfalls der Mischkanalisation zugeführt.

Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser aus dem östlichen Teilbereich soll nach Pufferung in einer Retentionszisterne dem Regenwasserkanal zugeführt und über diesen dem Wiesengraben bzw. der Elsenz zugeleitet werden.

Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser aus dem westlichen Teilbereich soll über private Anschlusskanäle ebenfalls direkt dem Wiesengraben bzw. der Elsenz zugeleitet werden. Auch hier wird eine Pufferung des Regenwassers vor Einleitung empfohlen. Die für den westlichen Teilbereich erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse sind durch die Grundstückseigentümer bei der Wasserbehörde zu beantragen.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

	2,57 ha	
Gesamtfläche des Plangebietes	25.709 m²	100 %
davon: nordwestliche Teilfläche	20.770 m ²	80,8 %
südöstliche Teilfläche	4.939 m ²	19,2 %
Nettobauland	22.250 m²	86,5 %
Verkehrsflächen	1.384 m²	5,4 %
Grünflächen	2.075 m²	8,1 %
davon: öffentlich	1.805 m ²	7,0 %
privat	270 m ²	1,1 %

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO.

Der vorgesehene Ausschluss von einzelnen Nutzungsarten resultiert aus der angestrebten Nutzungsqualität aufgrund der exponierten Ortseingangslage sowie der verkehrlichen Erschließungssituation, bei der eine Entstehung von zu hohen Ziel- und Quellverkehr vermieden werden soll.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich für den nordwestlichen Teilbereich an der Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO und beträgt 0,8. Im südöstli-

chen Teilbereich wird grundsätzlich der Bebauungsplan zur Mauer II weitergeführt, die GRZ jedoch zur besseren Ausnutzung der Fläche moderat auf 0,6 angehoben.

Die angestrebte Höhenentwicklung leitet sich im Sinne eines harmonischen Einfügens aus der bestehenden Bebauungssituation ab und ermöglicht eine der angestrebten Nutzungen entsprechende zulässige Gebäudehöhe. Für den südöstlichen Teilbereich wird die Festsetzung nicht zu überschreitender Firsthöhen auf Grundlage vorhandener Bestandshöhen noch eindeutiger definiert. Diese detaillierte Festsetzung gewährleistet, dass sich die Gebäudekubaturen in das Landschaftsbild einfügen und Gebäudehöhen von nicht mehr als 5,00 m bis 6,00 m, gemessen von der OK der Landstraße, in Erscheinung treten.

Für erforderliche technische Sonderbauten wird eine Überschreitungsmöglichkeit eröffnet.

Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen bei Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände zur Bahnstrecke und der Landstraße L 592 sowie zu den Erschließungsflächen eine flexible Bebauung der Grundstücke. Um größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen wird im nördlichen Teilbereich eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 80 m festgesetzt. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Die Erschließung der Erweiterungsflächen ist über die bereits bestehenden südlichen Gewerbeflächen gesichert. Darüber hinaus ist eine Erweiterung bzw. Verlegung der Wiesenstraße als Wirtschaftsweg erforderlich.

Um eine ungewünschte Anbindung der Grundstücke an die L 592 sowie die nördlich verlaufenden Wirtschaftswege auszuschließen, erfolgt in den Bereichen gemäß Planeintrag die Festsetzung von entsprechenden Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Ausschluss unlackierter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.
- Getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Rückbau des Wirtschaftswegs und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche <1>
- Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Norden <2>
- Erhaltung der Hecke in der privaten Grünfläche im Osten <3>
- Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Gewerbeflächen bzw. Baumpflanzungen in den Stellplatzflächen

Die festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsflächen dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in die Natur und sollen das angrenzende Biotop ergänzen. Darüber hinaus sollen sie eine ausreichende Einbindung der Gewerbeflächen in die Landschaft, das Landschaftsschutzgebiet und den regionalen Grünzug gewährleisten.

Weitere Details zu den einzelnen Maßnahmen sind dem Grünordnerischen Beitrag des Büros für Umweltplanung - Simon, Mosbach bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.

Leitungsrechte

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Sinsheim dienen der Sicherung und Unterhaltung der bestehenden Abwasser- und Wasserversorgungsleitungen im Plangebiet.

Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzten flächenhaften Pflanzgebote dienen der Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft durch Ausbildung eines begrünten Ortsrandes.

Zudem sollen in Abhängigkeit der Stellplatzanzahl Einzelbaumpflanzungen erfolgen, die das Baugebiet durchgrünen und zum Ausgleich von thermischen Belastungen des Kleinklimas beitragen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Die folgenden vorgesehenen Bauvorschriften beschränken sich auf das erforderliche Mindestmaß zur Integration der Neubebauung in das Ortsbild und zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindestqualität:

- Regelungen zu Werbeanlagen - Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Orts- und Straßenbildes.
- Begrünung der Außenanlagen - Zur Minimierung der Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken und zur Durchgrünung des Gebietes
- Regelungen zur Höhe von Einfriedigungen - Zur Vermeidung einer verunstaltenden Wirkung
- Verbot von Niederspannungsfreileitungen - Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten

- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Duldungspflichten
- Hochwassergefährdung
- Wasserschutzgebiet
- Regenwasserrückhaltezysternen
- Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung
- Bepflanzung und Einfriedigungen an Bahnstrecken

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und diese in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie für das Teilschutzgut Grundwasser sind Beeinträchtigungen zu erkennen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch die Gehölzpflanzungen in den Bauflächen und in den öffentlichen Grünflächen nur ein Teil des Ausgleichs für die Eingriffe innerhalb des Gebietes geschaffen werden. Nach dem Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs verbleibt hier ein Kompensationsdefizit von **13.847 Ökopunkten**.

Beim Schutzgut Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von **210.955 Ökopunkten**.

Somit verbleibt insgesamt ein Kompensationsdefizit von **224.802 Ökopunkten**, das durch nachfolgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

- **Maßnahme Umgestaltung ehemalige Kleingärten in Reichen:** Das Kompensationsdefizit reduziert sich dadurch um 39.110 auf 185.692 Ökopunkte.
- **Maßnahme Dominanzbestand Flst. 9587 in Reichen:** Das Kompensationsdefizit reduziert sich dadurch um 15.500 auf 170.192 Ökopunkte.
- **Maßnahme Trockenmauer und Magerrasen „Alte Weilerer Straße“:** Durch die Maßnahme Magerrasen wird das Kompensationsdefizit um 14.230 auf 155.962 Ökopunkte reduziert. Die Sanierung der Trockenmauer bringt 204.000 Ökopunkte. 155.962 Ökopunkte werden davon dem Bebauungsplan "Mauer III" zugeordnet und die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen, dadurch ausgeglichen. Die verbleibenden 48.038 Ökopunkte werden dem Ökokonto der Stadt Sinsheim gutgeschrieben.

Der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser wird mit Maßnahmen für das Schutzgut Boden kompensiert. Die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen, können somit ausgeglichen werden.

Weitere Informationen sind dem Grünordnerischen Beitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung - Simon, Mosbach bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Europäische Vogelarten

Anhand von Begehungen des Plangebietes und der unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden 14 Vogelarten festgestellt.

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können durch Rodungsarbeiten in den Baufeldern zu Schaden kommen.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden werden:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung innerhalb der Zeit von Oktober - Februar

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Berücksichtigt werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Für die meisten der Anhang-IV-Arten kann ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen bzw. sie oder ihre Lebensstätten betroffen sein können. Lediglich die Zauneidechse muss näher betrachtet werden. Ihre Lebensstätten liegen überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs bzw. außerhalb der Baufenster. Durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldräumung und Gehölzrodung wird auch hier ausgeschlossen, dass Verbotstatbestände eintreten.

7.3 Immissionen

Besonders schützenswerte Baugebiete bzw. Nutzungen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, als maßgeblicher Immissionsort ist die nordwestlich gelegene Hofstelle mit der Schutzbedürftigkeit eines Misch-/Dorfgebietes anzunehmen. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist aufgrund der Entfernung von rd. 100 m nicht zu erwarten.

7.4 Verkehr

Durch die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsflächen über bereits vorhandene Zufahrten bzw. über die Verlängerung der Wiesenstraße ergeben sich keine erheblichen verkehrlichen Konflikte. Das bestehende Straßennetz kann den zusätzlichen gewerblichen Verkehr problemlos aufnehmen.

7.5 Finanzielle Auswirkungen

Neben den Verwaltungskosten entstehen durch das Bebauungsplanverfahren Planungs- und Gutachterkosten. Für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes werden Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen und der externen und innergebietlichen Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Kostentragung zwischen Kommune und Investoren wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

8. Angaben zur Planverwirklichung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im 1. Quartal 2017 abzuschließen.

Aufgestellt:

Sinsheim, den

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de