



Teiländerung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB

Zum Bebauungsplan "Zur Mauer III"

Gemarkung Reichen

Begründung

Entwurf

Planstand: 22.05.2017

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.	Erforderlichkeit der Planung	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
1.3	Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	1
1.4	Standortalternativenprüfung	2
2.	Bestandssituation	2
2.1	Räumliche Lage der Teiländerung	2
2.2	Bestehende Nutzungen im Plangebiet und Umgebungssituation	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Landesentwicklungsplan 2002	4
3.2	Einheitlicher Regionalplan	5
4.	Umfang der Änderung	6
5.	Erschließung	6
6.	Wasserwirtschaft	7
7.	Umwelt, Natur und Landschaft	7
8.	Immissionen	8
9.	Eingriff und Ausgleich	8
10.	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	8

1. Erforderlichkeit der Planung

1.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung sind konkrete Erweiterungswünsche bestehender Gewerbebetriebe.

Im nördlichen Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes „Zur Mauer I“ und „Zur Mauer II“ befinden sich die expandierenden Betriebe BAUKOM (östlich der Bahnlinie) sowie die Firma WIGATEC (westlich der Bahnlinie). 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 fast vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangslage können die beiden Gewerbebetriebe daher nicht mit Ergänzungsflächen bedient werden und im Zuge der Bauleitplanung wird 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.

1.3 Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

Es wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB notwendig. Der Einleitungsbeschluss hierzu soll im Januar 2016 gefasst werden. Der Bebauungsplan "Zur Mauer III" befindet sich bereits im Verfahren.

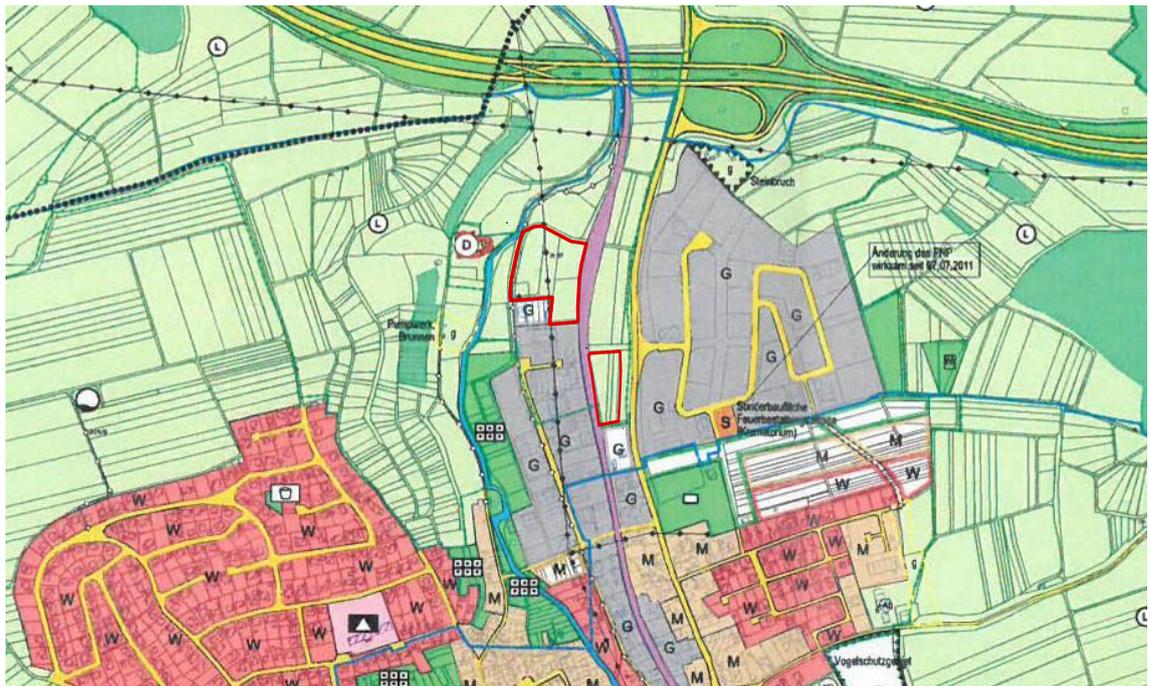


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan; Darstellung unmaßstäblich

1.4 Standortalternativenprüfung

Wie in Kapitel 1.1 beschrieben, handelt es sich um die Erweiterung der Firmenareale bereits bestehender ortsansässiger Betriebe. Es ergeben sich somit keine sinnvollen Standortalternativen.

2. Bestandssituation

2.1 Räumliche Lage der Teiländerung

Der Bereich der Teiländerung befindet sich im Elsenztal am nördlichen Rand des Stadtteils Reichen beidseitig der Bahnstrecke Sinsheim – Eppingen.

Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha.

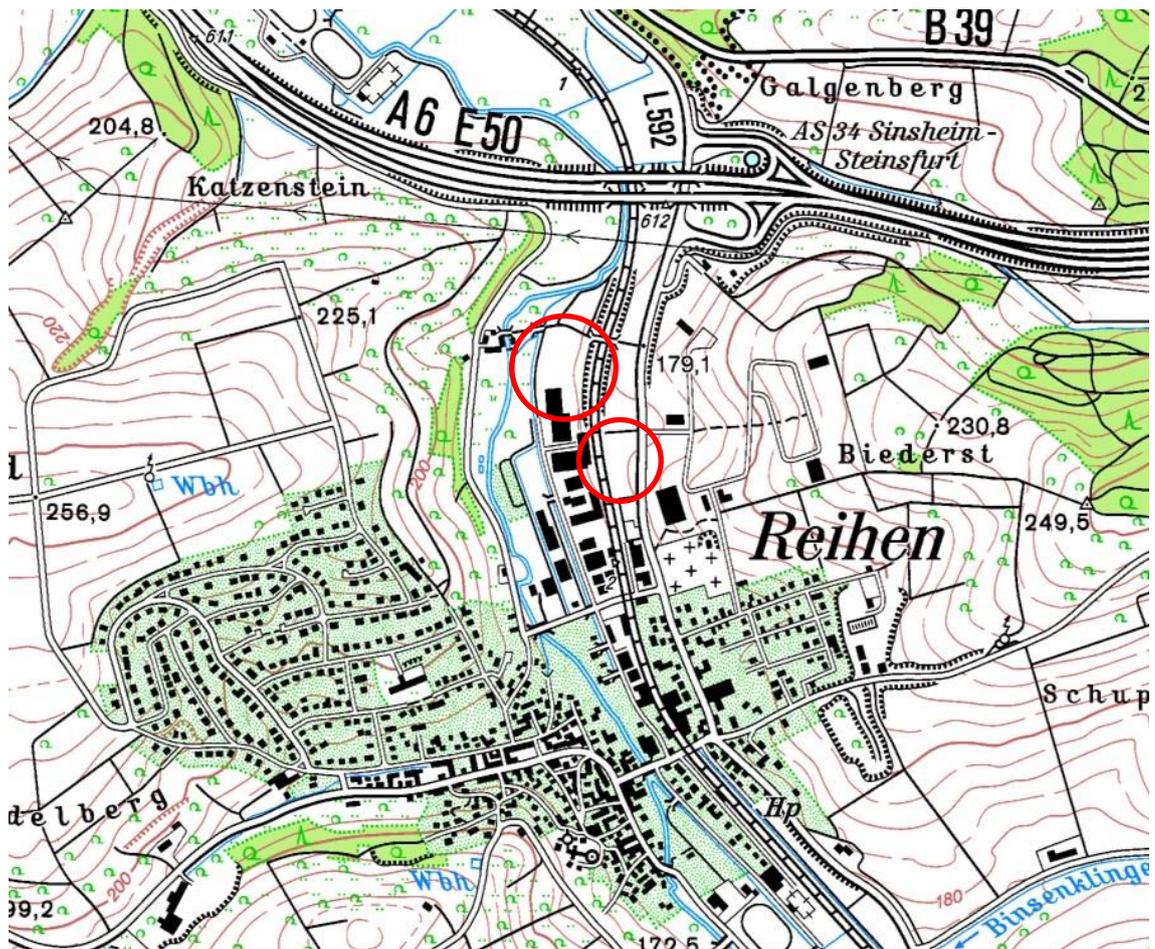


Abb. 2: Lage im Raum; Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topografischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2010

2.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet und Umgebungssituation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Reichen im Bereich des Gewerbegebietes „Zur Mauer“. Östlich schließt jenseits der L 592 das Gewerbegebiet „Oberer Renngrund“ 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. 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 "Felgehölz u. Feldhecke - Bahnlinie - nördlich Reichen" zu finden.

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

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unteres und Mittleres Elsenztal“. Es ist vorgesehen, parallel zum Bauleitplanverfahren eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes entsprechend der Neuabgrenzung des Gewerbegebietes zu beantragen.

Darüber hinaus befinden sich außerhalb des Plangebietes westlich des bestehenden Wirtschaftsweges das Biotop „Feldgehölz - nördlich Reihen - Unterer Berg“ sowie im Bereich der Bahnstrecke das Biotop „Feldgehölz u. Feldhecke - Bahnlinie - nördlich Reihen“. Eine Beeinträchtigung der Biotope durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt zudem in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Oberes Elsenztal“.



Abb. 3: Luftbild; Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Google Earth, 09/2012

3. Übergeordnete Planungen

3.1 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.

3.2 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.

Die geplante Bauflächenausweisung 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 Talau von Elsenz und Wiesengraben und die Feldgehölze an den Bahnböschungen bleiben im Zuge der Planung erhalten. Zur Berücksichtigung und Unterstützung der Zielsetzungen des Regionalplanes bezüglich der Grünzäsur wird entlang des Nord- und Westrandes eine breite Grünfläche als Puffer und zur Landschaftseinbindung ausgewiesen.

Bei der Planung handelt es sich somit um eine abschließende Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, die weder die Funktionen der Siedlungstrennung noch der Freiraumvernetzung in erheblicher Weise beeinträchtigt. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht und mit dem Regionalplan vereinbar ist.

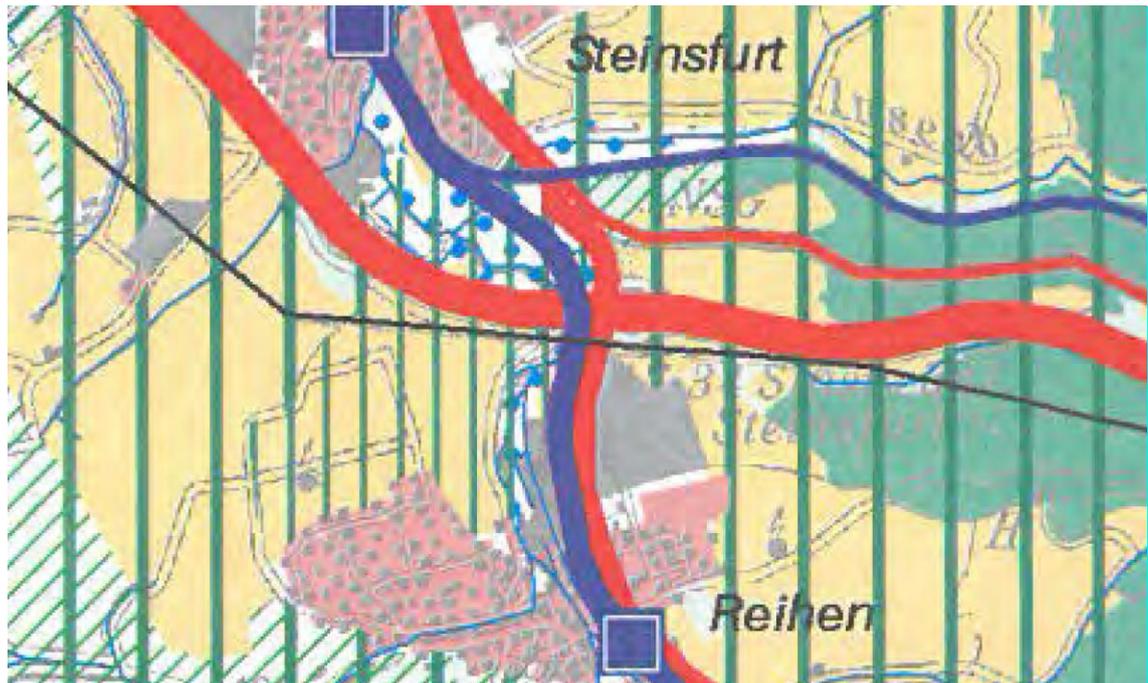


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4. Umfang der Änderung

Gemäß der Entwicklungsabsicht werden die beiden bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ deklarierten Teilbereiche als geplante „Gewerbefläche“ von ca. 1,14 ha bzw. 0,49 ha dargestellt. Als nordwestlicher Abschluss wird zur besonderen Berücksichtigung raumordnerischer Zielsetzungen (s. dazu Kapitel 3.2) eine ca. 0,18 ha große Grünfläche zum Ausgleich, Puffer bzw. zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum ausgewiesen.

Die weitere Ausformung des städtebaulichen Konzepts sowie die Definition von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Erschließung erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes. Detaillierte Aussagen zu diesen Aspekten können der Begründung zum Bebauungsplan „Zur Mauer III“ entnommen werden.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet „Zur Mauer“ d.h. über die bereits vorhandenen Zufahrten der jeweiligen Gewerbebetriebe. Die technische Erschließung kann über die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen des Gewerbegebietes erfolgen.

6. Wasserwirtschaft

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 im Überflutungsbereich eines HQ_{Extrem}. Es wird deshalb auf Ebene der Bebauungsplanung eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Weitere wasserwirtschaftliche Restriktionen, welcher einer Überplanung entgegen stehen würden, gibt es nicht.

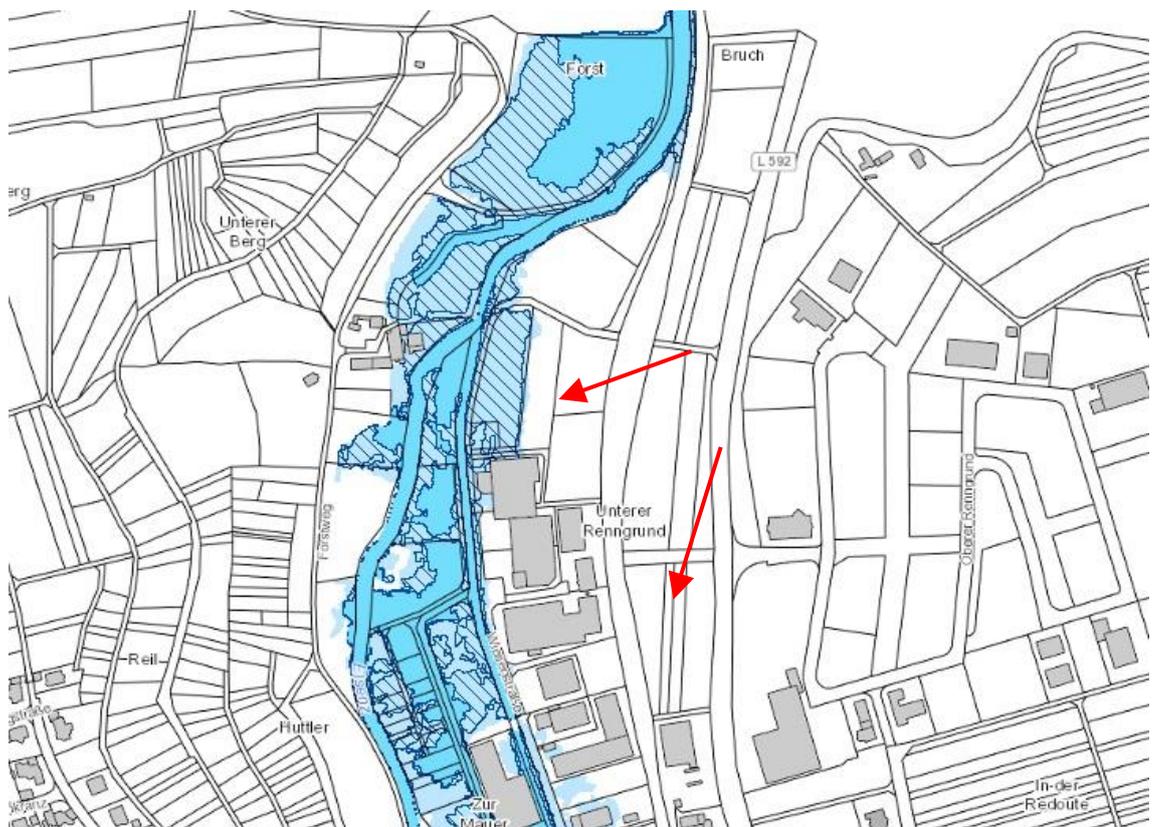


Abb. 5: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen HQ₁₀₀ (mittelblau), Überflutungsflächen HQ_{Extrem} (hellblau) und geschützte Bereiche des HQ₁₀₀ (blau schraffiert) (Quelle: LUBW)

7. Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

8. 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.

9. Eingriff und Ausgleich

Die zu erwartenden Eingriffe werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Details können im weiteren Verfahren der Eingriffs-Ausgleich-Untersuchung zum Bebauungsplan „Zur Mauer III“ entnommen werden. Durch Festsetzungen von Grünzonen am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des nordwestlichen Teilbereichs kann ein Teil des Eingriffes bereits innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Darüber hinaus dienen diese Grünzonen zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft.

10. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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.

Aufgestellt:

Sinsheim, den

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

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