



# Teiländerung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB

## Zum Bebauungsplan "Zur Mauer III"

Gemarkung Reihen

### Begründung

Satzung

Planstand: 15.01.2018

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

<b>1.</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>1</b>
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
<b>2.</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>2</b>
2.1	Räumliche Lage der Teiländerung	2
2.2	Bestehende Nutzungen im Plangebiet und Umgebungssituation	3
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsplan 2002	4
3.2	Einheitlicher Regionalplan	5
<b>4.</b>	<b>Umfang der Änderung</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Wasserwirtschaft</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Umwelt, Natur und Landschaft</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Eingriff und Ausgleich</b>	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände</b>	<b>9</b>

# **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“ befindet sich der expandierende Betrieb BAUKOM (östlich der Bahnlinie) sowie die ehemalige Firma WIGATEC (westlich der Bahnlinie). Beide Betriebe haben in der Vergangenheit bereits mehrfach erweitert. Für den bestehenden Betrieb BAUKOM sind weitere Erweiterungen zur Sicherung des Betriebsstandorts unumgänglich. Für das Areal der ehemaligen Firma WIGATEC soll, im Hinblick auf den akuten Mangel an Gewerbebauflächen, der Standort für Folgenutzungen attraktiv gestaltet, und Erweiterungsmöglichkeiten angeboten werden. Somit sollen dauerhafte Gewerbeleerstände vermieden werden. Die möglichen Erweiterungsflächen befanden sich jedoch im Außenbereich sowie fast vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangslage bestand somit zurzeit keine Möglichkeit einer Erweiterung auf Ergänzungsflächen.

Zur Bereitstellung entsprechender Bauflächen wurden die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde bereits am 04.05.2017 als Satzung beschlossen.

## **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 Talaue 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.

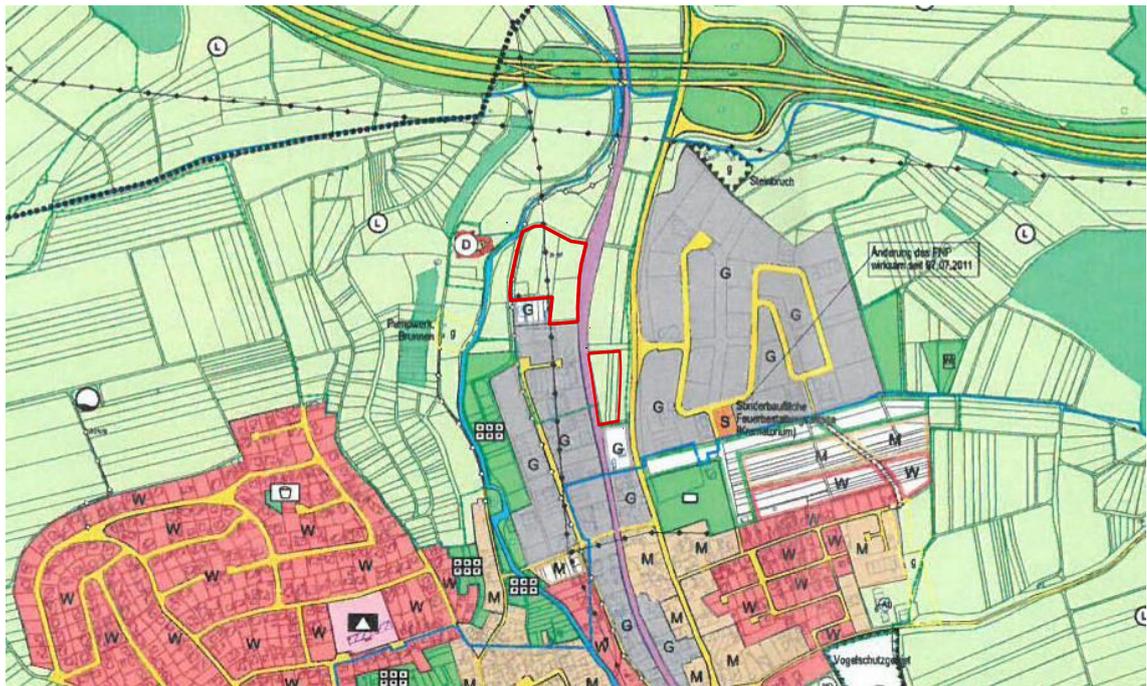


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan; Darstellung unmaßstäblich

## 1.4 Standortalternativenprüfung

Wie in Kapitel 1.1 beschrieben, handelt es sich um die Erweiterung der Firmenareale bereits 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 Reihen 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 (t),

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

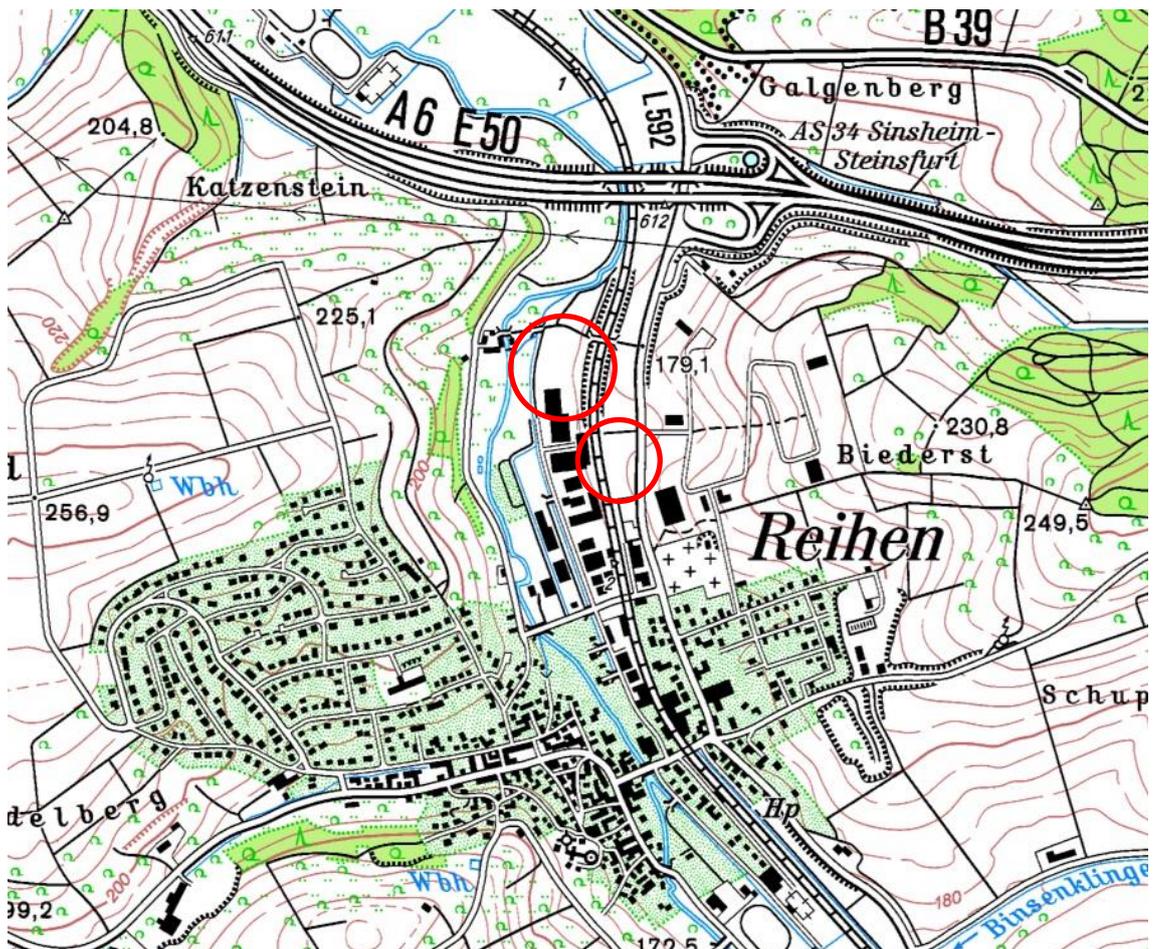


Abb. 2: Lage im Raum; Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topografischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2010

## 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 "Feldgehölz u. Feldhecke - Bahnlinie - nördlich Reichen" zu finden.

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

Der Planbereich befand sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unteres und Mittleres Elsenztal“. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde bereits eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes entsprechend der Neuabgrenzung des Gewerbegebietes beantragt und mit Bekanntmachung der Änderungsverordnung vom 29.09.2016 rechtskräftig.

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 III B 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.

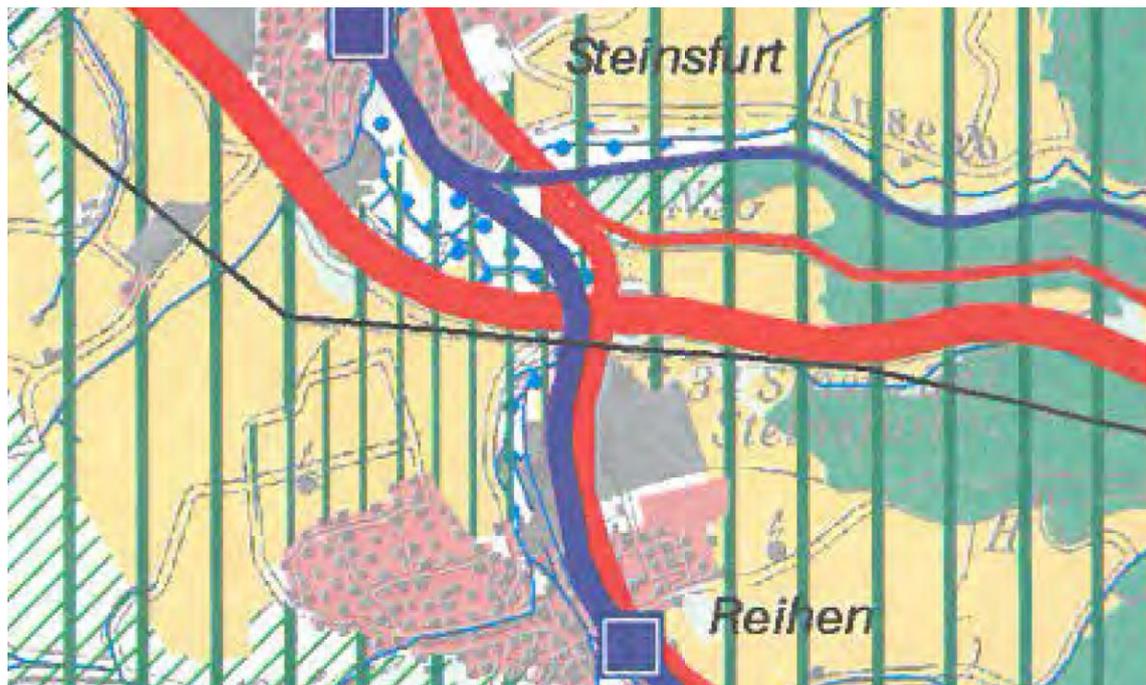


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 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 HQ<sub>100</sub>. Teile des nordwestlichen Plangebietes befinden sich im Überflutungsbereich eines HQ<sub>Extrem</sub>. Es wird deshalb auf Ebene der Bebauungsplanung eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Weitergehend sind die Auflagen des Hochwasserschutzgesetzes II zu beachten. Weitere wasserwirtschaftliche Restriktionen, welcher einer Überplanung entgegenstehen würden, gibt es nicht.

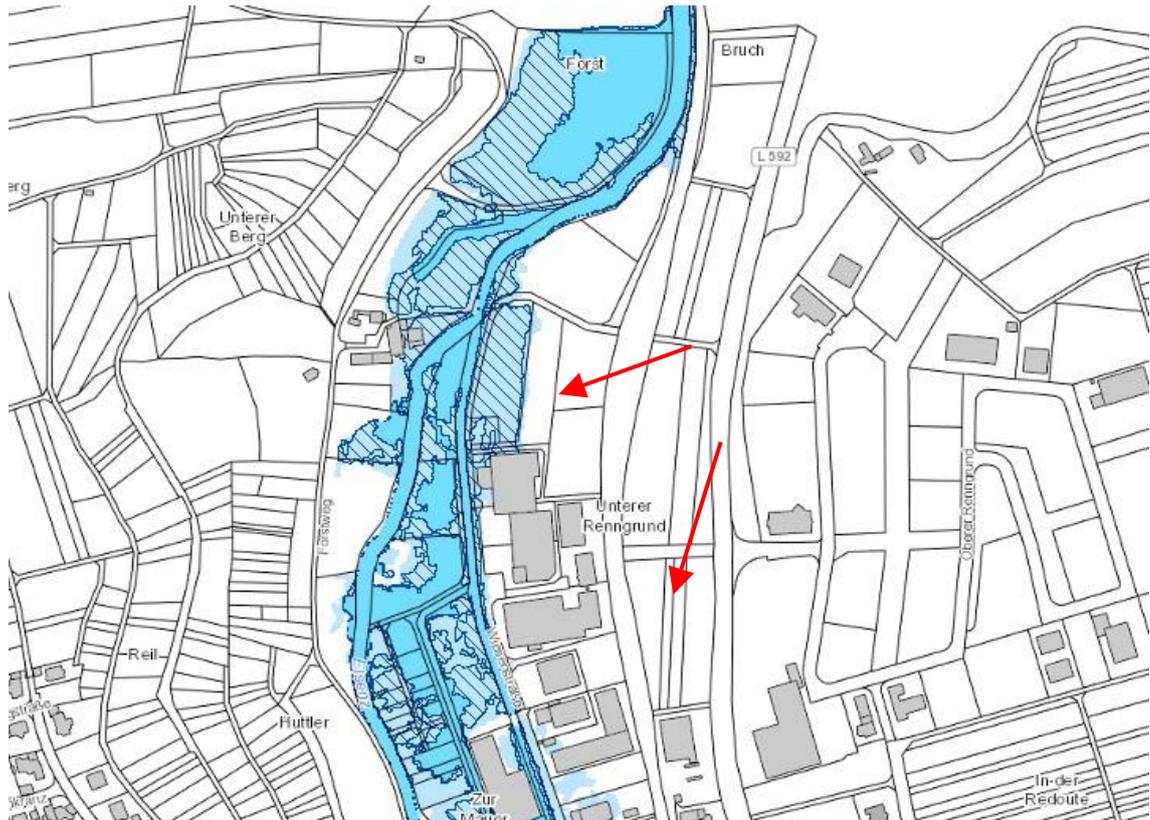


Abb. 5: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen HQ<sub>100</sub> (mittelblau), Überflutungsflächen HQ<sub>Extrem</sub> (hellblau) und geschützte Bereiche des HQ<sub>100</sub> (blau schraffiert) (Quelle: LUBW)

## 7. Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch das Büro für Umweltplanung – Simon durchgeführt und diese in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Ergebnisse fassen sich wie folgt zusammen:

Die Bauflächen umfassen im Wesentlichen Ackerflächen. Die landwirtschaftlich genutzten Böden zeichnen sich durch eine hohe bis sehr hohe Qualität aus.

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere kann von einer geringen Vielfalt ausgegangen werden.

Im Westen der westlichen Fläche liegt eine besonders geschützte Feldhecke teilweise im Geltungsbereich. Die Teilfläche der Feldhecke wird zur Erhaltung festgesetzt.

Andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden weder flächenmäßig tangiert noch in anderer Form beeinträchtigt.

Das Gebiet liegt vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Zweckverband WVG Oberes Elsenzthal“.

Auf der überbaubaren Fläche und in den versiegelten Verkehrsflächen verliert der Boden bei Umsetzung der Planung sämtliche Bodenfunktionen. In den restlichen Bauflächen wird er durch die bauzeitliche Inanspruchnahme und die Umlagerung von Bodenmaterial teilweise erheblich beeinträchtigt.

Die überbauten Flächen und versiegelten Verkehrsflächen gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird dadurch erheblich beeinträchtigt. Außerhalb der überbauten und versiegelten Flächen werden Ackerflächen teils durch andere geringwertige Biotope (kleine Grünflächen) ersetzt und teils durch Baum- und Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen und den Flächen für das Anpflanzen aufgewertet.

Das Schutzgut Grundwasser wird durch den Verlust von Grundwasserneubildungsflächen erheblich beeinträchtigt.

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie in das Grundwasser können nicht durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zur Kompensation werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vorgeschlagen, die ganz oder teilweise dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung entnommen werden.

## **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 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 wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens 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.

Details können dem Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Zur Mauer III“ entnommen werden.

Das Thema „Artenschutzrechtliche Prüfung“ wird auch im beiliegenden Umweltbericht auf Seite 5 abgehandelt.

Aufgestellt:

Sinsheim, den

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**